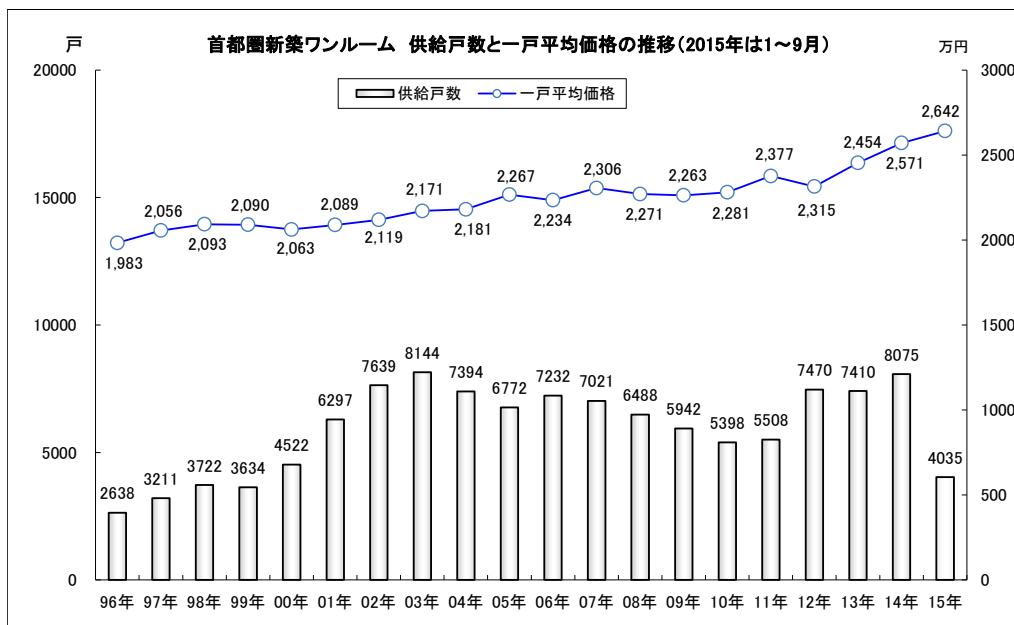


東京カンテイ 2015 年首都圏投資用ワンルームマンション市場を調査・分析

新築ワンルーム供給は年間 6000 戸超へ 2012 年以降 3 年連続で維持した 7000 戸台は下回る見込み
中古流通件数は年間 5 万件程度を維持する見通し バブル期以降の物件シェアが拡大

●一戸平均価格は地価および建築コストのさらなる上昇で 2,600 万円台を突破

2015 年 1～9 月の新築ワンルーム供給戸数は 4035 戸で、通年では 6000 戸程度となる見通し。2012 年以降 3 年連続での 7000 戸超えとなっていたが、2015 年は 6000 戸程度となる見込み。一昨年から建築コスト高の影響から、価格上昇が顕著となっており、相続税対策による需要増、

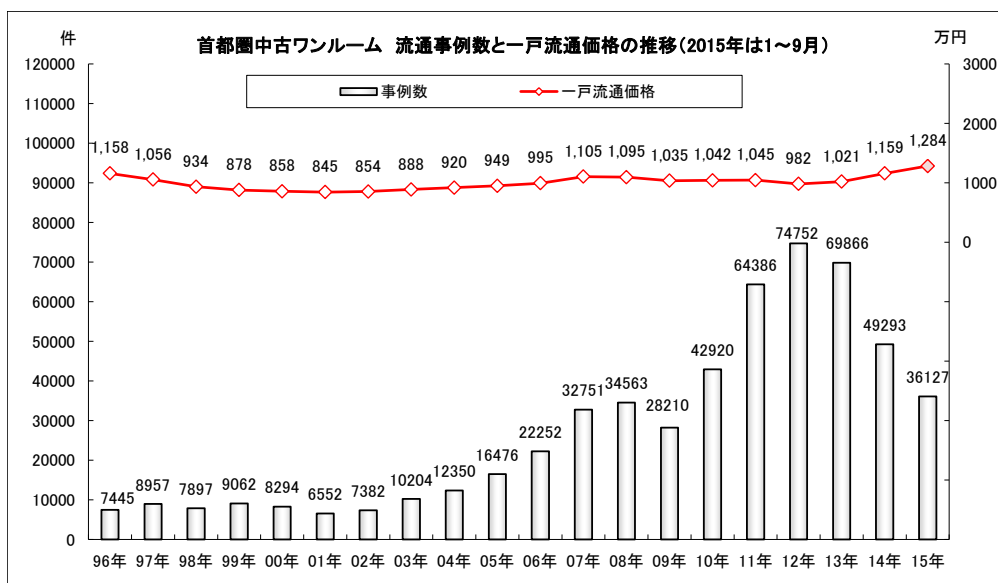


海外投資家の増加などと相俟って、一戸平均価格は前年比 2.8% 上昇。立地の郊外化などが進んでいるものの 3 年連続で価格は大きく上昇し 2,600 万円を突破した。

●バブル期以降の物件の流通シェア拡大で 3 年連続上昇し 1,200 万円台 新築と中古ともに価格が上昇傾向

中古ワンルームの流通件数は 2010 年以降 1.5 万件～2 万件程度増加を続けており、2012 年にはややペースが鈍化したとはいえ 7 万件を突破した。

2015 年 1～9 月は 36127 件と通年では 3 年ぶりの増加し 5 万件を超える可能性が高い。一戸流通価格は、2015

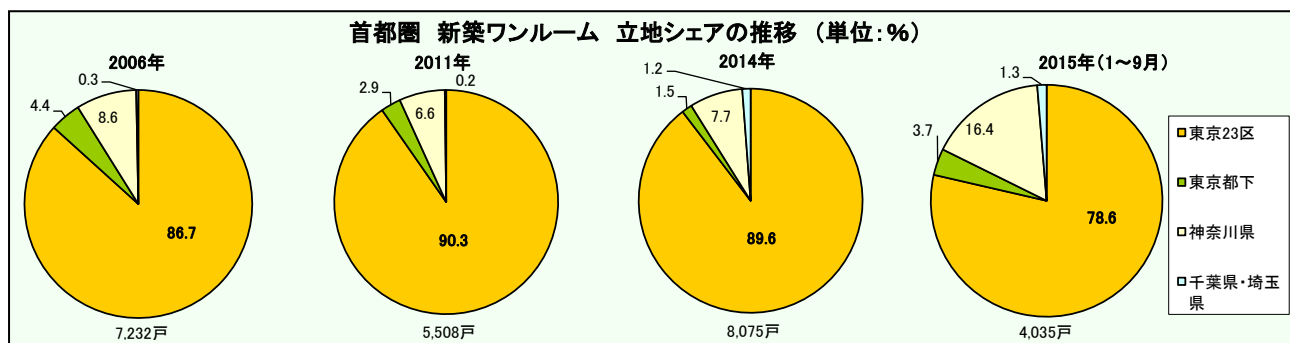


年には 1,284 万円と 3 年連続で上昇し、新築ワンルーム同様上昇が顕著となっている。新築ワンルームの価格上昇の影響が築浅を中心に中古ワンルームにも出ており、価格を押し上げている。

●東京 23 区への回帰、住宅地価が比較的割安な城北～城東エリアや“海の手”エリアに供給シフト続く

新築ワンルーム供給立地シェアは、東京 23 区で 2008 年に 7 割を切っていたが、2011 年に 90.3%、2014 年に 89.6%と 90%前後の水準まで拡大した。しかし 2015 年 1～9 月には価格高騰の影響を受けて 78.6%と再び 8 割を割り込んだ。東京 23 区の中でも都心に比べて地価水準が低い下町エリアに供給することで、平均坪単価や平均価格の上昇を抑制する傾向が続いている。

2015 年に最も供給の多かった行政区は 2 年連続で江東区(456 戸)となり、2 位に豊島区(354 戸)がランクインした。ワンルーム立地の郊外化が見られる。また 2014 年には上位 10 位はすべて東京 23 区で占められたが、2015 年は 8 位に川崎市川崎区、9 位に横浜市神奈川区がランクインした。



行政区別 2015年新築ワンルーム供給戸数ベスト10

	江東区	豊島区	大田区	板橋区	墨田区	足立区	港区	川崎市川崎区	横浜市神奈川区	川崎市幸区
供給戸数	456	354	340	340	320	267	217	183	154	129
平均価格	2,683	2,413	2,667	2,467	2,702	2,341	3,488	2,521	2,104	2,142

行政区別 2014年新築ワンルーム供給戸数ベスト10

	江東区	品川区	練馬区	墨田区	港区	大田区	豊島区	新宿区	板橋区	世田谷区
供給戸数	604	367	366	340	289	286	264	261	211	186
平均価格	2,473	2,494	2,351	2,638	3,207	2,368	2,427	2,785	2,410	2,756

●バブル期以降の事例数シェアは 58.4%と再び拡大して 6 割目前に

2015 年 1～9 月の中古ワンルーム 36,127 事例の築年別分布は、90 年以降のシェアが 58.4%と昨年の 56.6%から拡大した。1990 年バブル以前の平均価格が 919 万円(前年比 +11.1%)に対して、バブル期以降の平均価格は 1,544 万円(同 +11.3%)といずれも前年比 10%以上価格上昇が見られる。中古ワンルームについては主に個人投資家からの高いニーズを背景に価格上昇が認められる。

