

前編に続き、ワンルームマンション市場を見る。

賃料の上昇率を見る

ワシルーム賃貸マンションの賃料相場を沿線別に見る。11～12年から3年の変遷を交う。

落合13%、上石神井5%など。東村山がマイナス6%、新所沢マイナス9%で、全体を平均すると7%の上昇だ。

東急田園都市線は平均4%の上昇。溝の口が17%と突出している他の三子玉川9%、桜新町6%、用賀4%、下がっているのはあざみ野マリナス1%、長津田マイナス5%、青葉台がマイナス9%など。

京王線の頭端も黄ばみからやや底

低めで鶴見はマイナス12%だった。
京急本線は京急浦田が14%、立会川
11%、青物横丁6%と推移するが、
京急川崎(4%)以遠の上昇率が低
め。大岡マイナス6%、京急鶴見
はマイナス14%。横浜は物件がなく
プラスマイナスゼロで、全体の平均
上昇率は2%にとどまった。

学園マイナス2%、小手指マイナス7%、清瀬のマイナス8%。急行停車駅が大きく上昇した。 東武東上線は平均9%の上昇。成増20%、志不19%、下赤塚15%、川越11%、大山10%と、副都心線乗り入れの影響が表れたもよう。マイナスは朝霞のマイナス8%。

JR京浜東北線（北）は上昇率平均5%、浦和14%、川口12%、王子11%の他は赤羽6%、上中里5%、東十条2%だった。

東武伊勢崎線は都心寄りで上昇している。鐘ヶ淵18%、草加16%、浅草と五反野が12%、北千住11%。西新井2%、越谷マイナス3%で、平均8%だった。

昇り、南砂町の17%を筆頭に西船橋町14%、南行徳12%、門前仲町と葛西が11%、木場9%、東陽町8%など。下降したのは浦安のマイナス8%。都営新宿線は、大島が22%上昇し、た他は鶴川11%、住吉10%、森下7%、本八幡マイナス1%、篠崎マイナス2%などで平均6%の上昇。

京成本線・押上線は元の価格が低かったため、全体平均13%と大きめに上昇した。千住大橋と京成立石が27%、青砥が17%、堀切菖蒲園と八広が13%、町屋11%。京成小岩はマイナス4%だった。

ワンルームタイプ賃貸
ニーズ高まり賃料上昇

■ 倍率単価上昇率・沿線ランキン

順位	路線	単価上昇率
1	京成本線・押上線	13%
2	中央線	10%
3	東西線	9%
4	東武東上線	9%
5	東武伊勢崎線	8%
6	埼京線	7%
7	西武新宿線	7%
8	京浜東北線(南)	6%
9	西武池袋線	6%
10	都営新宿線	6%
11	総武線・快速線	6%
12	東急東横線	5%
13	京浜東北線(北)	5%
14	常磐線・緩行線	4%
15	小田急線	4%
16	東急田園都市線	4%
17	京急本線	2%
18	京王線	2%
19	京王井の頭線	2%

経武線・総武快速線に市川が22%、錦糸町13%、浅草橋11%、両国10%、上昇。マイナスしたのは船橋(プラスゼロ)、久遠で津田沼がマイナス5%、稻毛はマイナス9%。平均上昇率6%だった。

ジャンルの垣根、

分譲マンションの価格が高騰し、賃貸マンションのニーズが高まつて

企業の社宅二二棟など自家賃が上昇し、テナントが付けば金利を大幅に上回る運用商品となる。

ワンルーム事業のリスクの低さが目立ち、「ワンルームマンションは投資用」というイメージも薄れ、商品ジャンル別のデベロッパーの垣根は取り払われていくのではないだろうか。

事業用地を取得する際に「何向きの土地か」の判断が重要であるとともに、「土地に合わせて何でも開発する」という姿勢が求められる。

(終わり。全文を電子版に掲載)