

第16回 ~ 郊外型ワンルーム投資 ~

2011年8月25日

郊外とは

郊外でマンションと言うと、広い住居のファミリーマンションをイメージされる方が多いかと思えます。郊外の地域として多摩ニュータウン地区などが有名ですが、東京都では八王子市や武蔵野市など、また神奈川県では相模原市や小田原市などが挙げられます。都市部からは電車で1時間程の距離ですが、緑が多く住環境が良い、ファミリー世帯中心の地域が多いです。



郊外の風景

▶ 都市部と郊外の違い

都市部と郊外では3つの違いがあります。

物件価格
賃料相場
単身世帯数

上記の違いがどのように関わっているのかという違いをご案内していきます。

新宿区物件



八王子市物件



見た目には変わらない新宿区と八王子市の物件外観

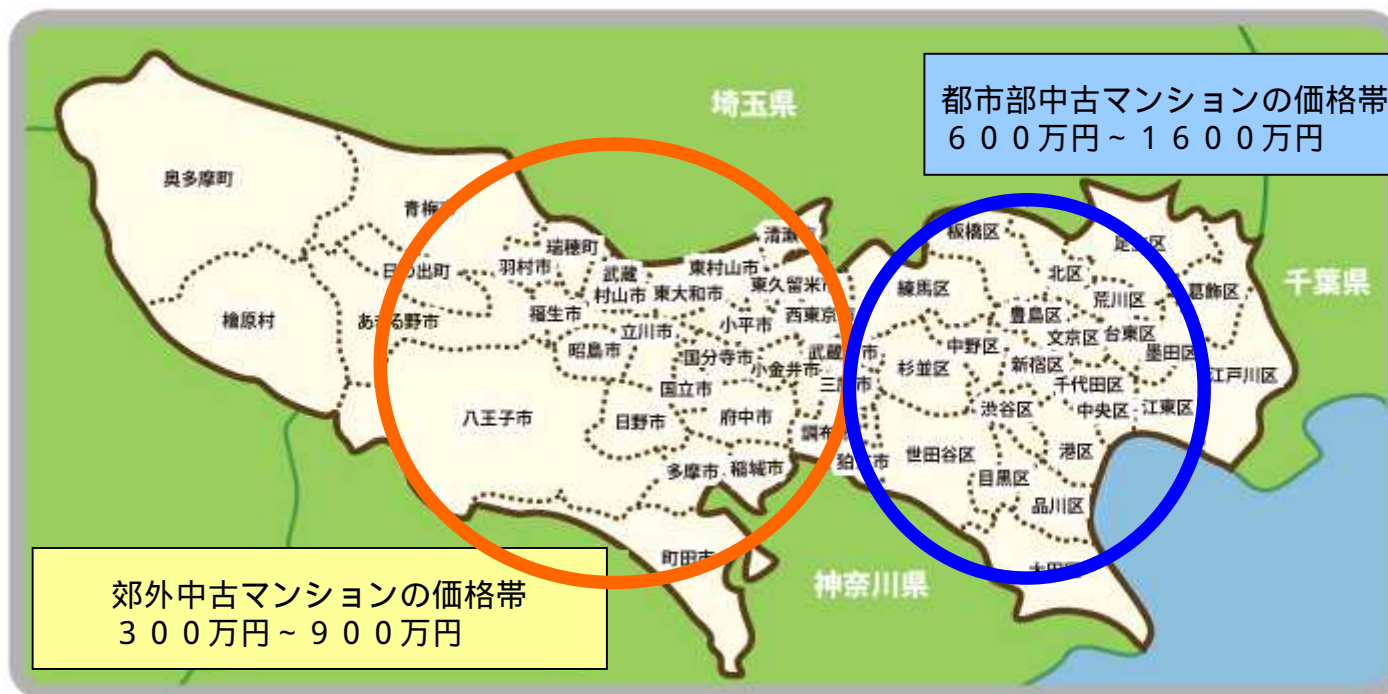
第16回 ~ 郊外型ワンルーム投資 ~

2011年8月25日

物件価格の比較

都市部の中古ワンルームマンションの価格は600万円～1600万円程の価格帯ですが、郊外の中古ワンルームマンションは300万円～900万円といった価格帯です。元々の新築での販売価格の違いもありますが、2つの地域を比べると1000万円以上の価格差があります。都市部の物件は賃貸需要が大きい分、物件価格も下がりにくい特徴があります。

現在はワンルームマンション規制があり、投資に適したワンルームマンションの建設が難しい時代です。建築コスト上昇に伴う分譲価格の上昇が見られるため、ワンルーム投資における中古マンションの価値の位置づけは大きいものとなっています。



第16回 ～ 郊外型ワンルーム投資～

2011年8月25日

賃料相場の比較

賃料相場とはおおよその目安であり、実際には同じ地域であっても、建物のグレードや設備、マンション個々の住宅環境、築年数とリフォームの有無、募集時期、付近の需要と供給による空室率などさまざまな要因で賃料設定は変わります。一般的に都心部の賃料相場が高く、郊外に行くほど安くなります。ただし、同じ沿線であっても都心部に近い駅よりも、都心から少し離れた高級住宅地や急行停車駅の方が賃料相場が高くなる場合もあります。

右の表を見て分かれるとおり、新宿区や品川区のワンルームマンションの平均賃料は8万円台です。それに対して、八王子市や相模原市のワンルームマンションの平均賃料は4万円台となっています。

両者を比べると平均賃料に約2倍もの差が生まれていますが、単純に同じ家賃で比べた場合には郊外の賃貸マンションのほうが専有面積が広かったり、あるいは生活設備が整っていたりするというようなメリットはあります。このような理由から郊外での生活を選ぶという人も多いようです。

しかし、都心へ出るのに時間がかかるという交通アクセスの面でのデメリットは大きいです。都心へ出る必要のない人なら郊外でも十分だと思いますが、やはり都心というのは何かと便利な場所ですし、通勤・通学で都心へ出る必要のある人が多いのが現状です。

賃料が高いとしても都心部の賃貸需要が高いのは上記の理由からです。生活が豊かで便利になるほどお金がかかります。

都市部と郊外の地域別ワンルームマンション平均賃料

都市部	賃料	支部	賃料
文京区	84,500円	町田市	58,500円
品川区	84,000円	多摩市	52,050円
新宿区	83,300円	日野市	50,500円
世田谷区	76,500円	八王子市	47,950円
大田区	73,300円	相模原市 中央区	43,450円

賃貸HOME 'Sより

第16回 ~ 郊外型ワンルーム投資 ~

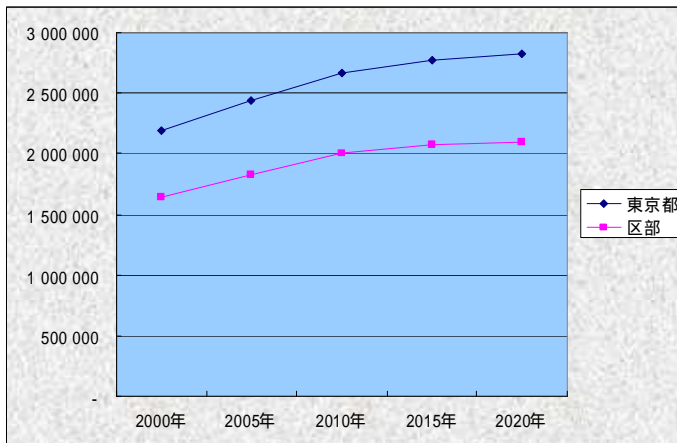
2011年8月25日

単身世帯数の比較

第10回のトピックス『世帯動向推移』でもご紹介しましたが、表1からも分かるように東京都の単身世帯数は増加傾向にあります。その要因は都市部での単身世帯数の増加に比例しています。都市部の単身世帯数は219万世帯に対して、郊外では67万世帯とワンルームを利用する単身世帯数に約3倍もの大きな違いがあります。

表2をご覧くださいと、世田谷区や杉並区のように15万世帯を超える地域があるのに対し、八王子市や町田市などはその半分以下の単身世帯数となっているのが分かります。単身世帯数はそのままワンルーム利用者数と一致するため、都市部での賃貸需要の高さを物語っています。ワンルーム投資では賃貸需要がある地域を選択することが望ましいです。単身世帯数が多ければそれだけ多くの需要があり、ワンルーム投資の最大リスクである空室リスクを回避することが可能となります。

東京都の単身世帯数と区部内世帯数 表1



東京都総務局 資料参照

東京都の単身世帯数と区部内世帯数 表2

	都市部	世帯数	人口密度		支部	世帯数	人口密度
1	世田谷区	221,700	4,409	1	八王子市	87,800	471
2	杉並区	174,600	5,132	2	町田市	54,400	759
3	大田区	155,600	2,617	3	調布市	46,200	2146
4	練馬区	139,100	2,888	4	府中市	45,700	1558
5	板橋区	136,800	4,252	5	武蔵野市	35,300	3290
	区部総数	2,190,000	3,521		支部総数	670,000	855

国税調査より

第16回 ~ 郊外型ワンルーム投資 ~

2011年8月25日

郊外型ワンルーム投資のメリット・デメリット

メリット

低価格

300万円～900万円という価格帯で売買されています。都心部よりも割安で購入が可能です。

高利回り

都市部の物件よりも安く購入出来るため、実質利回り7%～9%の高利回りが期待できます。

まとめ

郊外型ワンルーム投資では「大きな駅に近い」「大学が近い」といった要素があれば十分検討できるはずですが、しかし、「実際に物件を見ることなく」投資を決めてしまうのは問題です。後になって「近隣の大学が移転する」といった事実がわかることもあります。現地調査がしづらいところがありますが、投資を行う前にきちんと情報収集をしておくのが望ましいです。

デメリット

空室リスク

単身世帯数や賃貸ニーズの要素が少ないため、入居者がすぐに決まらない可能性が高いです。

賃料下落

空室期間が続くと賃料を下げても入居者を募集しなくてはいけなくなります。そうすると高い利回りも空想の数字となってしまいます。