

第17回 ~ 関西でのワンルームマンション投資 ~

2011年9月2日

関東と関西

▶ 人口での比較

ワンルームマンション投資は、どこで投資するのがいいのかというと、ワンルームマンションの需要は、単身者(会社員や学生)の住まいや事務所利用、倉庫代わりと様々な需要がありますので人口が多い地域の方が有利といえます。

全国的に見ると人口が多い地域の東京・神奈川(横浜・川崎)で投資するのが良いとされておりますが、関西でも大都市の大阪府・兵庫県・京都府でワンルームマンション投資を考えた場合はどうでしょうか。

まず、都道府県別の人口で比較した場合ですが、右のグラフの通り、全国で1位の東京都では人口が1300万人を突破しましたが、関西で一番の大都市「大阪府」でも人口は886.2万人で関東で2位の神奈川県にも及びません。

また関東の4都県では平成17年と比較し、東京都で大幅に増加しているのを筆頭に他の県でも人口が増加しているのに比べ、関西では大阪府以外は減少しております。

中古ワンルームマンション投資は長期で投資するものですので、今後人口が減少していく関西地方よりも関東地方で、それも家賃や物件価格が安定している、東京や神奈川での投資が有利です。

《関東地方》

単位：万人

順位	都道府県	平成22年	平成17年
1	東京都	1316.1	1257.6
2	神奈川県	904.9	879.1
3	埼玉県	719.4	705.4
4	千葉県	621.7	605.6

《近畿地方》

単位：万人

順位	都道府県	平成22年	平成17年
1	大阪府	886.2	881.7
2	兵庫県	558.9	559.0
3	京都府	263.6	264.7
4	三重県	185.4	186.6

平成22年国勢調査より抜粋

ポイント

関西は大阪府以外の人口が減少しているため人口が増えている東京・神奈川での投資が有利！！

第17回 ～関西でのワンルームマンション投資～

2011年9月2日

関東と関西

▶ 単身者数

ワンルームマンションの一番の需要は「単身者の住まい」ですので、関東地方と関西地方の単身者の比較をしていきます。

近年晩婚化が進んでおり、単身者でいる期間が長くなっています。
またその中でも関東地域では全ての県で全国平均を上回っている事が分かります。
(赤字は平均以上)

単身期間が長いということはワンルームマンションに住む期間も長くなっている
ということと言えます。また単身者世帯の数も東京都で286万世帯に対し、大阪府では128万世帯と非常に大きな差があります。

単身者の比較

	東京都	大阪府
単身者数	299万世帯	134万世帯

厚生労働省HP内統計情報・白書より 抜粋

結婚平均年齢
(関東と関西の比較)

単位：歳

都道府県	男性	女性
東京都	31.8	29.9
神奈川県	31.3	29.4
千葉県	31.0	29.1
埼玉県	30.9	28.9
大阪府	30.5	28.9
兵庫県	30.3	28.7
京都府	30.9	29.2
三重県	30.0	28.2
全国平均	30.5	28.8

厚生労働省HP内統計情報・白書より 抜粋

結婚平均年齢(全国平均)

単位：歳

年	男性	女性
平成5年	28.4	26.1
平成10年	28.6	26.7
平成15年	29.4	27.6
平成20年	30.2	28.5
平成21年	30.4	28.6
平成22年	30.5	28.8

厚生労働省HP内統計情報・白書より 抜粋

ポイント

単身者数では、東京都と大阪府に倍以上の差があります。

関東地方は結婚平均年齢が全国的にみても高いことも影響しているといえます。

第17回 ~ 関西でのワンルームマンション投資 ~

2011年9月2日

▶ ワンルームマンションの他の用途

【企業】

東京都の上場企業の本社の数は約1800社に対し大阪では400社余りと企業の数も非常に大きな差があります。

大企業がある地域にはその会社の社員が通勤に便利な会社周辺に集まり、社宅としてもワンルームマンションが利用され、東京以外の支社からの出張でウィークリーやマンスリーとしての利用もされます。

また、その会社に付随する会社も近くに事務所や工場を構えたりと事務所利用も期待できます。
やはり大きな会社が集まる東京近辺には自然と人が集まるのが自然な流れといえます。

【大学】

大学も東京都には178校ありますが、大阪府では83校と東京都の半分程度です。
大学生も通学のしやすい大学の周辺に移り住んできて、ワンルームマンションに住むパターンが多いので大学生需要も見込めます。

大企業の社宅

上場企業の本社数が全国で一番多い

ウィークリー・マンスリー

大企業の支店などから出張等の利用がある

事務所やSOHO

大企業が集まる地域にはそれに付随する企業も集まる

有名大学の学生

大学生が他の県から集まってくる

ポイント

上記のようにワンルームマンションの需要は、色々なものがあります。
大企業や大学が多い東京にはそれに付随する人たちや会社も集まり、需要が多くなる。

第17回 ~ 関西でのワンルームマンション投資 ~

2011年9月2日

▶ 不動産価格、家賃での比較

下記の表からも分かるように、新築価格からの下落は大阪府の方が大きく築年数がたつにつれて価値が低くなってしまいう事が分かります。

新築物件と中古物件の平均価格

都道府県	新築(万円)	中古(万円)	下落率
東京都	2,269	1,043	54.1%
大阪府	1,751	593	66.2%

下記の表はワンルームマンションの平均賃料ですが、東京と大阪で大きな賃料の差がわかります。

大阪府の平均賃料は東京都のバブル期物件程度の家賃です。しかし、毎月かかる管理費や修繕積立金等の経費や内装費は場所によって変わりません。

東京都

順位	地域	賃料(万円)
1位	港区	11.83
2位	中央区	10.29
3位	渋谷区	10.10
4位	千代田区	9.82
5位	目黒区	8.78

大阪府

順位	地域	賃料(万円)
1位	中央区	5.94
2位	西区	5.83
3位	浪速区	5.54
4位	北区	5.46
5位	福島区	5.44

HOME`S家賃相場より抜粋

まとめ

- ・ 人口の差
- ・ 単身世帯の数
- ・ 企業や大学の数
- ・ ワンルームマンションの利用方法
- ・ 不動産価値の維持
- ・ 賃料の維持

以上の事からワンルームマンション投資は関西より関東の都心部で投資するのがリスクも低く、資産としても安定すると言える。