

ワンルームマンションのニーズ

アットホーム株式会社アンケート(平成24年調査より)

「一人暮らしの実状と部屋探しについて」(首都圏で暮らす学生・社会人対象)

○住まいを探す際に重視したこと(環境)は？

1位	家賃
2位	最寄り駅から近い
3位	通勤・通学時間
4位	間取り・広さ

入居者の希望は第一に「家賃」であり、次いで「場所・立地」(利便性)があげられている。

○駅から自宅までの所要時間は？

1位	10分以下
2位	5分以下
3位	3分以下

約8割が10分以内と回答している。

○家賃

	現在	希望
社会人	6.1万	5.2万
学生	5.6万	4.7万

現状は6万前後である。

○家賃の相場

首都圏家賃居住用物件(アパート)の取引動向(2013年04月～06月の成約状況、千代田区は取引なし)

(公益財団法人 東日本不動産流通機構HPより)

区	賃料(万円)	賃料 順位	駅数	駅数/区面積	駅数/区面積 順位
中央区	8.5	2	22	2.161	1
港区	9.1	1	33	1.622	5
新宿区	7.0	10	30	1.646	4
文京区	6.9	11	14	1.238	7
台東区	6.0	22	15	1.488	6
墨田区	7.4	5	13	0.945	10
江東区	6.8	13	28	0.700	13
品川区	7.2	7	25	1.100	9
目黒区	8.1	4	8	0.544	17
大田区	6.9	11	38	0.629	16
世田谷区	7.2	7	39	0.671	14
渋谷区	8.4	3	17	1.125	8
中野区	6.4	18	12	0.770	12
杉並区	6.6	15	17	0.500	18
豊島区	6.3	20	22	1.691	3
北区	6.7	14	19	0.923	11
荒川区	6.3	20	20	1.961	2
板橋区	6.5	17	21	0.653	15
練馬区	6.6	15	18	0.374	20
足立区	6.4	18	23	0.432	19
葛飾区	7.2	7	11	0.316	21
江戸川区	7.3	6	11	0.221	22

都心区は家賃8万を超えているため、一般的なニーズには適していない。また都心周辺区では台東、豊島、中野区などが6万円前半で、一般的社会人の家賃相場に近い金額の物件が成約されておりニーズに合致している。また豊島、新宿などは、駅数、区の面積から勘案して見ると、面積の割に駅数が多く利便性に優れていると言え、ニーズの高さがうかがわれる。

大学数の増減(ワンルームマンションのニーズ検証)

大学が建てられ、学生数が増えれば、近隣にワンルームマンションのニーズが発生すると仮定する。
ニーズの発生源である大学数・大学生数が都内に増えているかを以下で検証する。

○大学・大学生数の暦年比較(東京都と全国比較)

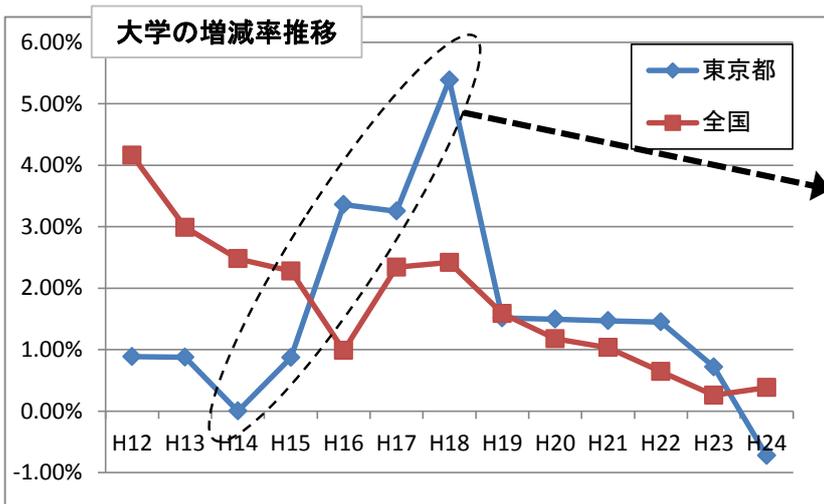
※下表の学校数(大学数)は、大学本部が所在する地域にて計上している。

在学者数(大学生数)は、当該地域に所在する大学学部・研究科に所属する学生数である。(必ずしも居住ではない。)

都心への工場・大学の施設を制限する工場等制限法撤廃

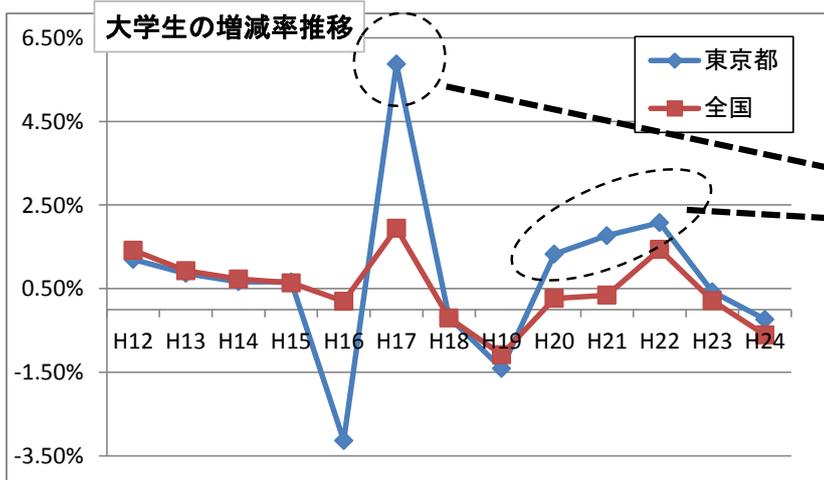
		平成11年	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年	平成17年
(大学)	東京都	112	113	114	114	115	119	123
	全 国	622	649	669	686	702	709	726
	都増減率		0.88%	0.88%	0.00%	0.87%	3.36%	3.25%
	全国増減率		4.16%	2.99%	2.48%	2.28%	0.99%	2.34%
(大学生)	東京都	660,038	668,057	673,867	678,361	682,863	662,095	703,398
	全 国	2,701,104	2,740,024	2,765,697	2,786,078	2,803,901	2,809,323	2,865,067
	都増減率		1.20%	0.86%	0.66%	0.66%	-3.14%	5.87%
	全国増減率		1.42%	0.93%	0.73%	0.64%	0.19%	1.95%

		平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年
(大学)	東京都	130	132	134	136	138	139	138
	全 国	744	756	765	773	778	780	783
	都増減率	5.38%	1.52%	1.49%	1.47%	1.45%	0.72%	-0.72%
	全国増減率	2.42%	1.59%	1.18%	1.03%	0.64%	0.26%	0.38%
(大学生)	東京都	702,109	692,359	701,649	714,274	729,422	732,543	730,825
	全 国	2,859,207	2,828,635	2,836,127	2,845,908	2,887,414	2,893,489	2,876,134
	都増減率	-0.18%	-1.41%	1.32%	1.77%	2.08%	0.43%	-0.24%
	全国増減率	-0.20%	-1.08%	0.26%	0.34%	1.44%	0.21%	-0.60%



グラフより、2002年から2006年にかけて、東京都の大学数増加率が上昇している。
2002年に工場等制限法が撤廃され、都心へキャンパスを移転する大学が増えたことが要因と思われる。

東京都の大学・大学数は増加している。



グラフより、2004年を底として、東京都の大学生増加率は増加傾向を示しており、2007年を除いて全国の増減率を上回っている。
キャンパスの増加に伴い、学生も都心回帰が進んでいることが窺える。