

専有面積 25m² 以上が中古ワンルームのトレンドに

以上のような規制が各区でかかり、首都圏で多数あったワンルームの着工数は激減していったかに思われます。

しかし実際は毎年必ず 5,000 戸超を供給し、一概にその衰えを見せていません（「首都圏新築ワンルーム供給戸数と専有面積の推移」東京カンテイ）。

これは、東京 23 区の単身世帯が日本一多く、今もなお増加の一途を辿っているためでしょう。

ところで、これらの新築物件は 23 区に限れば、開発規制のためほぼ 25 m²以上となり、同時に建材・水周りなどの設備も充実していきます。床はクッションフロアではなくフローリング、窓は二重サッシ、システムキッチンやタンクレストイレ、モニタ付インターホン、室外はオートロックとなるでしょう。Yahoo!不動産で東京 23 区の賃貸用ワンルームを検索したところ、3 万件あまりのうち、フローリングは 2 万件以上あり、宅配ボックスでも 5,000 件近く設置しています（2014 年 4 月末頃）。ちなみにこのサイトでは 25 m²以上のワンルームは同条件で約 8,500 件になります。

かつて主流であった 18～20 m²のワンルームはこれらの設備も更新が難しく、新築・築浅とのあいだにはっきりとした差がつきます。

そして、良好な設備を有した 25 m²以上のワンルームは、開発規制のために今後も減少することはないでしょうから、似寄り物件の供給過剰によって賃料の押し下げ圧力が高まります。

一方、築古・狭小のワンルームは水道設備の更新費用などがかさみ、容易に賃料を下げられません。

単身世帯の多くを占める若者は、どちらに住みたいと考えるでしょうか。

このような傾向が顕著となってきた現在、築古のワンルームマンションを所有している場合には、物件の状態によっては、専門業者に相談して賃貸管理、ひいては売却などを考える必要があるかもしれません。

なお、これまで当社が扱った全事例・約 8,800 件のうち、専有面積が 25 m²未満の案件は 6,500 件超に及び、豊富な取扱経験があります（2014/4/28 現在）。

