

があったにもかかわらず、日本人の多くはそのことに気づいていなかった(櫻井さん)

日本人は、むしろ相続税対策としてタワーマンションなどの購入に走った。それが価格上昇に拍車をかけた。それでも、「13年9月から20年までの間に、都心一等地の価格は2倍になるという見方もあります。今は価格上昇の入り口。高くはなっているが、まだ『買い時』だと言えます」(櫻井さん)

買うなら1LDK以上

今狙い目なのは、都心の「サブ立地」だという。山手線の外側で都心にアクセスのいい下町



毎月開催される小島さんのマンション購入セミナーは、100人規模の会場がほぼ満席になる

風情が残る地域は、まだ価格上昇が追いついていない。1LDKのマンションなら、江東区の東陽町、大島付近は3千万円台で手が届く。天王洲アイル(品川区)も、品川駅に10分そこそこので行けるのに、価格が手頃。まだ物件は残っているという。櫻井さんはアドバイスする。「買うなら1LDK以上にしな

「外国人投資家の動き次第では、暴落する可能性もあります。不動産価格はおよそ需要と供給の調整で決まるので、日本人同士の取引ならば、暴落は起こりにくいはずですが、しかし、投資目的の外国人は震災や社会不安など不測の事態になれば、たまたま売れることもいとわれない。東日本大震災の後に日本から一斉に外国人が脱出したのを忘れては

いけません。円安後に販売されたマンションは外国人購入者の比率が高く、一部のタワーマンションでは3割が外国人というケースもある。そういう物件は、外国人の一斉売りで一気に値崩れが始まります」

タワーマンションは要注意

「オラガ日SC」代表の牧野知弘さんも、今は「買い時」ではなく「売り時」とみる。「投資と実需が混在している物件は危険です。タワーマンションの上層階には、投資目的の外国人や相続税対策の富裕層が多いのですが、居住用として『実需』で買っているファミリーは、中低階層に住んでいます。投資目的の外国人が売り抜けても、生活があるファミリー層はすぐに売れません。値崩れするのを見てはいい。むしろ、次の

photo 「女性のための快適住まいづくり研究会」提供

所の13年1月推計によると、日本の世帯総数は、19年に5307万世帯でピークを迎え、35年には4956万世帯まで減少するという。人口のみならず、世帯数の減少が始まれば、本格的な「家余り」が始まる。17年4月に予定される消費税率10%への引き上げ後の住宅購入は、反動減も予想される。「構マンション市場研究所」代表の榊淳司さんは、警鐘を鳴らす。

「外国人投資家の動き次第では、暴落する可能性もあります。不動産価格はおよそ需要と供給の調整で決まるので、日本人同士の取引ならば、暴落は起こりにくいはずですが、しかし、投資目的の外国人は震災や社会不安など不測の事態になれば、たまたま売れることもいとわれない。東日本大震災の後に日本から一斉に外国人が脱出したのを忘れては

の住居が確保できれば、価格が安定している今、売ってしまったほうが賢明だと思います」

牧野さんによれば、地域の「ピエンテジマンション」を中古で購入すれば、値崩れのリスクは小さいという。不動産価格が急落するリスクについて、前出の小島さんはこう話す。

「キャピタルゲイン(値上がり益)だけでなく、安定したインカムゲイン(賃料収入)が確保できれば対応できます。たとえば価格が下がっても、家賃は半額にはならない。大切なのは『毎月のローン返済/査定賃料』となる資金計画を立てることです」

photo 「女性のための快適住まいづくり研究会」提供

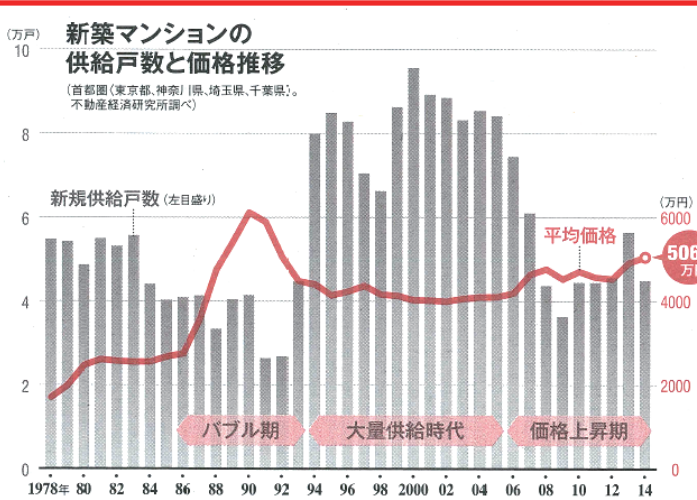
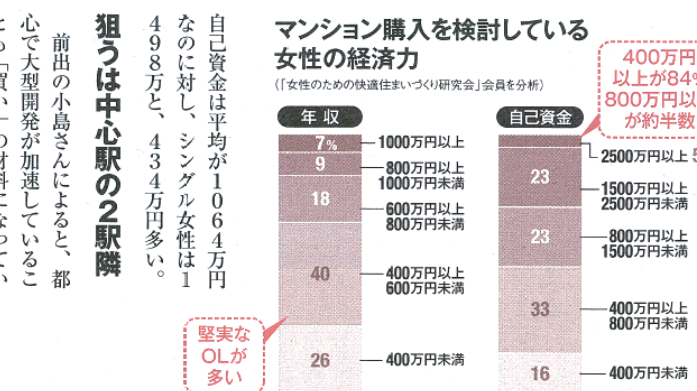
不動産経済研究所によると、14年の首都圏の新築マンション平均価格は、5060万円。1992年以来的の高値となり、不動産市況は「プチバブル」の様相を呈する(下のグラフを参照)。そんな中、シングル女性が不動産に向ける視線も熱を帯びている。「女性のための快適住まいづくり研究会」代表の小島ひろ美さんが語る。

「結婚をあきらめた女性が、終のすみか」としてマンションを買うと言われたのは、20年以上前の話。研究会のセミナーでも投資関係が1番人気で、参加者の7割以上がシングル女性です。男性のような投機目的ではなく、最初は自分で住んで、結婚などでライフスタイルが変わったら賃貸に出して家賃収入を得たいと考えている人が多いですね」

研究会の会員約7万6千人を対象にした分析では、約7割が会社員で、年収は400万~599万円が最も多い。約8割が自己資金を400万円以上持っており、約半数は800万円以上。年齢は30、40代が65%なので、勤続10年以上の蓄えのある堅実なOLが多いようだ。

「シングル女性は男性に比べてローン破産などの、事故率が少ない。今は金融機関のローン審査も保証人が不要で、30、40代なら税込年収の6、7倍のローンが組めるケースもあります」(小島さん)

14年に首都圏の新築分譲マンションを契約した人を対象とするリクルート住まいカンパニーの調査によると、シングル女性の割合以上が東京23区内でマンションを購入。購入理由で全体平均より高いのは、「資産を持ちたい」と「老後の安心のため」。



Asahi Shimbun Weekly AERA 2015.3.30 28



林立するタワーマンション。いつまでもその資産価値を維持できるか

「将来への不安から買ったんじゃないんです。一度、家賃収入を得る体験をしたかったんです」

大手メーカーに勤務する40代女性Aさんは、自宅のほか、3つの投資用マンションを持つ「不動産投資家」だ。

初めて自宅用マンションを買ったのは、約3年前。それまでは、家賃15万円、東京都内の賃貸マンションに暮らしていた。勤務先が近く、住環境にも満足していたので11年間住んだが、「ある日、家賃を計算してみたら、今までに2千万円近くも家賃を払っていたことに気づいて、がくぜんとしました」

1億円超借りて4物件

2011年の秋。当時から、震災復興による職人不足や資材の高騰が指摘され始め、消費増税も既定路線となっていた。さらに勤務先では住宅手当の見直しも始まった。買うなら今しかない――半年後、大田区に新築分譲マンションを買った。

駅から徒歩4分の2LDKで、約5600万円。独身女性にとって安くはない買い物だが、勤続20年で大手企業の管理職というAさんの信用は高かった。35年で4800万円のローンを組むことができた。

「思っていた以上に、ローンの与信が通ることがわかって、マ

Asahi Shimbun Weekly AERA 2015.3.30 27

マンションは今都心のサブ立地

不動産、プチバブル、いま買い時? 売り時?

都心の不動産市況が「プチバブル」の様相を見せている。買うべきか、売るべきか。専門家の意見も分かれるが、いずれにしろ、今が「その時」ではあるようだ。

編集部 作田裕史

「将来への不安から買ったんじゃないんです。一度、家賃収入を得る体験をしたかったんです」

大手メーカーに勤務する40代女性Aさんは、自宅のほか、3つの投資用マンションを持つ「不動産投資家」だ。

初めて自宅用マンションを買ったのは、約3年前。それまでは、家賃15万円、東京都内の賃貸マンションに暮らしていた。勤務先が近く、住環境にも満足していたので11年間住んだが、「ある日、家賃を計算してみたら、今までに2千万円近くも家賃を払っていたことに気づいて、がくぜんとしました」

マンション投資もできるのでは、と欲が出てきました」

これを機に、セミナーに足しげく通った。買うなら資産価値が落ちにくく、売りやすい都心の物件をと考え、まず目をつけたのは、中央区内のマンション。1DKで2400万円台だった。賃借人も確保され、空き家リスクはない。頭金は約10万円。ほぼ全額をローンで購入した。さらに、品川の再開発地域に近い港区内に竣工前の、酒蔵やコンバクトマンションが見つかった。

立地は申し分なく、1DKで2800万円台。即決して、ほぼフルローンを組んだ。東京だけではない。再開発が進んでいる神戸市の三宮駅近くの物件にも注目し、2DK、2300万円台のマンションを購入した。

「物件が1カ所に集中していると、天災などで全ての資産価値が下がる可能性がある。リスクを分散させたかったんです」

自宅マンションのローン返済は毎月12万5千円。投資用マンションは、ローン返済額と家賃の差額が月に1万円ほどプラスになるようにしている。いざとなれば売れる物件とはいえ、1億円以上の「借金」を背負う生活に不安はないのか。

「一人だから、リスクは自分で負えます。家族がいたらできなかつたかもしれません」

photo 高井正彦