

“女性向け”で仕様向上

住み替えへ転じ複数運用も

女性のための快適住まいづくり研究会

コンパクトマンション

近年、都心部にコンパクトマンションが増えてる。東京・銀座には、女性向けをうたったモデルルームの開設が相次ぎ、利便性が高く手ごろな物件も散

見。大半は実需による購入だが、「女性のための快適住まいづくり研究会」の小島ひろ美代表によると、複数物件の運用もあるという。



—コンパクトマンションの普及が急速に進んでいる背景は

「マンションはこれまで、単身者向けの15~20平方㍍のワンルームか、おおむね4人世帯の入居を想定したファミリータイプが大多数だった。現在は、少子高齢化が進み、家族の人数は減る一方、特に都心部では2人世帯が増加。1~3人で住める1DKや2DKなど、いわば“まんなかの需要”が増えた」

—女性の社会進出の加速と運動しているようだが

「女性のキャリア形成が進む一方、住宅ローン金利は下がっており、シングルの女性が自らの所得でローンを組み購入するケースが増えている。女性は男性に比べ、方が一に備える傾向も強い。都心部のコンパクト

マンションは、駅から近く、働きながら家事をこなすのに最適な立地のものが多く、住むにはもちろん、需要が

ファミリーと1Rの“中間”需要が増大



入居者が家賃でローン返済

—物件の購入・運用のコツは「常に」入居者が家賃でローンを払つてくれる状態を保つため、常に入居者がいる物件を選別したい。頭金ゼロで月々のローン返済額より家賃収入を高く設定することが必要だ。都心部へのアクセスが良い新築・駅近の物件は、これらの条件を満たし、年数を経て売却する際も購入価格を上回る可能性が高まる。買値以下の場合は、売却せずに賃貸することも運用のコツだ。逆に、利回りの高さに引かれ、これらの条件を外すのはNG。相場より高い物件も避けるべき。コンパクトマンションは供給数自体が少なく、比較しやすい点でもおすすめ。管理会社の確認も忘れずに」

—投資に活用する場合、ほかの不動産投資商品との違いは、「昨今のコンパクトマンションの多くは、“住んで良し、貸して良し”を目指したもの。複数の運用事例も、元は自分が住み替え、それまで住んでいた物件を賃貸したケースだ。ほかの投資用物件は自分で住むのは基本的に想定していない。不動産小口投資やJリートは、マージンや20%の税金がかかる上、減価償却分が経費に認められない」