



みまもルームに集まる個人投資家たち。いちばん左が渡辺代表

■ 投資用マンションの価格上昇が続く  
— 区分マンションの平均価格と投資利回り —



(注) 不動産投資の情報サイト、健美家に登録された区分マンション(全国)の平均価格と利回り (出所) 健美家

# 個人投資家 低金利をテコに 若者・女性が参入

4月上旬、都内で開かれた中古マンション投資セミナー。ビジネスパーソンを中心に181人が集まった。会場で目立ったのが若者。そして女性の姿だ。

て、足元の情勢は厳しい。

セミナーを主催した日本財託(東京都新宿区)によると、参加者の25%が20〜30代、女性比率は約2割に上った。10年前なら、参加者のほとんどは50代以上の男性だった。会場の風景はガラリと変わった。参加者の関心は、都内のワンルームマンション投資だ。価格は1000万円〜2000万円台。長期に保有して、家賃を将来の年金代わりにしたいと考える若者が多いという。

投資用ワンルームマンションの設計・開発を手掛けるアーバネットコーポレーション(東京都千代田区)の服部信治社長は、「投資用ワンルームはこれまでも安定的に売れてい

たが、特に2年前ほど前から引き合いが強くなった」と語る。同社は物件を販売会社には卸しており、直接販売をするわけではないが、購入者として目立つのは、公務員や看護師など安定収入がある層と、やはり30代の若者層という。

ワンルームマンションの投資家層が拡大したのは、金融緩和の影響が大きい。一般的に年収が500万円以上あれば、2%台の金利で融資を受けることが可能。日本政策金融公庫が提供する事業性融資なら、10年固定で金利が1.4〜2%(担保提供がある場合、金利は4月10日時点)。女性の場合、「女性らしい事業提案」があればさらなる金利優遇を受けられる。

## 表面利回りが低下 投資家同士の連携も

ただ、ワンルームマンション投資にも過熱感が出てきた。13年以降、全国のワンルームマンションの価格は上昇が続いており、表面利回り(物件価格に対する年間家賃の割合)は8.91%と05年以來で最低を記録(上図)。マンション投資の動向に詳しい、東京情報堂の中川寛子氏は「表面利回りは12〜13%が理想。価格に買い時とは到底思えない」と話す。

そんな中、マンションやアパート

の投資家・大家同士が連携する動きが進んでいる。

東京都文京区にある小さなオフィス。「みまもルーム」は不動産の所有者が連携して立ち上げた、いわば互助会組織だ。セミナーやイベントなどの開催のほか、事業として物件の管理代行も行う。4月のある晩、みまもルームに集まっていたのは、いずれも関東にマンションやアパートを保有する投資家・大家たちだ。埼玉で9棟のワンルームを持つ大家、群馬のアパートを自らの手でリフォームした投資家……。区分所有したマンションの管理組合の理事長となり、マンション全体の管理や修繕に乗り出した投資家もいる。

自らも都内でワンルームマンションなどに投資する渡辺よしゆき代表は、「不動産投資にも経営的な視点が必要。自分で汗をかかなければ、物件の価値は上がらない」と話す。投資用マンションも老朽化が進めば、家賃が取りにくくなり、修繕費負担も発生する。投資家が能動的に動けば、リスクを軽減できる。

マンション投資に成功した投資家は、「駅から最も近い物件に投資する」「ワンルームを購入するのなら、投資額の30〜40%は自己資金で賄う」といった独自のルールを持っている。今後、個人投資家の間で明確が分かれていきそうだ。