

個人の不動産投資熱が高まっている。背景にあるのは将来の生活不安だ。安倍政権の経済政策「アベノミクス」が打ち出されて1年経つが、月収が増えるなど景気の上向きを実感しているのは一部の人たち。そのため、一般サラリーマンでも手が届く投資対象として、中古ワンルームマンションに注目が集まっている。長期的に確保できる賃料収入で、経済的に自立したいという若年世代が増えている。今後の成長が期待される投資市場を検証した。

投資用中古ワンルームを販売している日本財託(東京都新宿区)の担当者は、「政権交代した後、つまり13年の年明けから急激に反響が増えた」と話す。それまで月に40件ほどだった問い合わせ件数が2倍の80件近くにも増加した。その後は落ち着いてきたものの、セミナーの集客状況は堅調。販売も順調に進み、13年(9月期)の販売戸数は931戸で過去最高を更新した。

動機は「将来不安」  
もつ一つの収入源

購入者の年齢を見ると、「従来同様40代がボリューム層であることには変わりはないが、最近では20代や30代の若年層が目立ってきた」という。動機としてまず挙がってくるのは、「将来不安」だ。自分の給料がこれから先どう推移するのか見通しがつきにくいうえに、年金もどうなるのか分からない。給料以外に

# 強まる自立志向、高まる投資熱



若年からシニアまで、不動産に投資する年齢層は広がっている

「老後の生活資金の貯蓄」について

## 中古ワンルーム市場が活況

投資先として中古マンション

が選ばれている(同社)。加えて、バブル期を経験していないことも要因になっているようだ。上昇を続けている不動産価格がバブル崩壊とともに急落した時代を知っている世代の中には、不動産投資に怖さを感じる人もいる。今の若年層はそういった経験がなく、抵抗感が少ないのが特徴だとか。更に、若者や女

性にも投資用ローン

と利回りの高さが投資対象として支持されて

いる。

「アベノミクス効果で、不動産市場が改善し、更に上昇し始めるのではという期待が高まりプレーヤーが増えた」と、そして入居者ニーズにマッチした築浅の物件が市場に出ってきたなど、様々なタイミングが合った(同社)ことが活況の背景だという。築10年位ならば、新築と比べて設備面で見劣りしないという、東

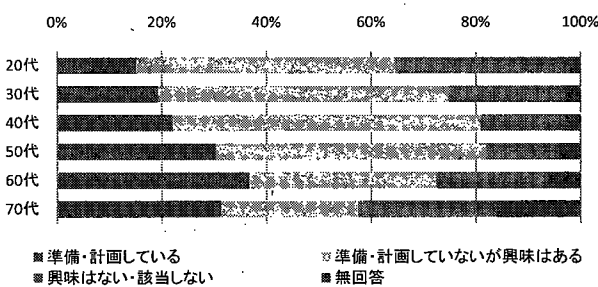
もつ一つの収入源を確保しておこうと考える若い世代が増えているようだ。

老後の生活資金貯蓄  
若年層の5割が関心

若年層の老後の生活資金に対する関心は高い。野村総合研究所がこのほど発表した「生活者1万人アンケート(金融編)」でもその傾向がうかがえる。

準備や計画状況を聞いたところ、「準備・計画はしていないが興味はある」と回答した割合は20〜30代でも既に5割に上る(グラフ)。老後の生活資金の貯蓄に関する興味は若年層でも高い水準にあることが分かる。こうした将来への備えとして若年層が中古マンション投資を選ぶ理由の1つは、利回りの高さだ。日本財託が販売しているマンションは、主に東京23区の駅から徒歩10分以内で、価格は平均で1300万〜1400万円。利回りは4.5〜5%ほどだ。

年代別「老後の生活資金の貯蓄」に関する準備・計画状況



「株式などの金融商品と比較し、その中で長期安定的な

ある価格と利回りの高さが投資対象として支持されて

いる。

東京カンテイの調査によると、13年(1〜11月集計)の首都圏中古マンションの売り出し件数は6万4131戸。年間換算では、過去最高だった12年の7万4000戸に迫る勢いだ(グラフ)。新築マンションと比べて、割安感

のタイミンは徐々に難しい局面を迎えることになりそう

性にも投資用ローンを出す金融機関が増えてきていることも投資ブームの後押しとなっている。

今後の市場規模については「数年は、13年同様の7万戸前後で推移する見込み」という。際限なく伸びていくとは見えていない。不動産価格が上昇すれば売りが控えも出てくるから

だ。中古ファミリー物件では既にそうした傾向が出ているという。「ワンルームでもその兆しは出て

いる」と話す。

首都圏中古ワンルームの売り出し件数の推移(2013年は1〜11月)

