

マンション購入 アラフォー動く



広いキッチンなど女性を意識した物件も増えている(東京都文京区の藤和不動産のモデルルーム)

都心のコンパクト物件に割安感

東京都心部で、部屋の広さが30〜50平方メートルの「コンパクトマンション」が売れている。購入者で目立つのは30代後半から40代前半の「アラフォー」単身女性。貯金などに比較的余裕のあるこの層が、割安感が出てきた物件を購入している。景気の先行き不透明感はめぐまれないが、住まいの確保は彼女らが安心感を得ることにつながっているようだ。

単身女性、将来に備え

「毎月のローン支払い、今までの家賃と貯金積み立ての合計額とほぼ同じ。上司にも買い時と勧められて」。東京メトロ有楽町線江戸川橋駅か

ら徒歩5分の場所にある藤和不動産のコンパクトマンション「ベリスタ文京関口」(東京・文京)で購入したメーカ勤務の大林弘子さん(仮名、36)はこう話す。

大林さんの年収は約600万円。頭金300万円は貯金から用意し、月々の支払額は約10万円。同マンションは昨年未から売り出した全38戸のうち85%が売れたが、その8割が30〜40代の単身女性だ。価格は3500万円前後と「建築費が下がったため2〜3年前の同様の物件に比べ2割安くなっている」(藤和)。

三井不動産レジデンシャルの30〜60平方メートルのコンパクトマンション「パークリユクス」も好調。昨年末に販売開始し

た東京・港の物件は3カ月で完売し、「購入者の半数が40歳前後の単身女性」だ。新宿や日本橋に近い東急不動産のマンションは、40平方メートル、3500万円前後の売れ行きがいいが、主役はやはり「購入者の9割を占める40代を中心とした単身女性」だという。

不動産経済研究所によると、2009年の新規マンション発売戸数は首都圏で前年比17%減少した。だが10年1〜2月は2%増と回復傾向だ。コンパクトマンションの明確な統計はないが、マンション調査・トータルプランの久光龍彦社長は「都心部の供給戸数を下支えしている」と話す。

アラフォー女性がマンションに手を伸ばし始めた理由は何か。購入者像は「大手企業勤務、年収700万円前後、貯金500万〜1000万円」(藤和)。市場調査を手掛ける大広のマーケティング・コミュニケーション・ラボは「能力主義で女性の所得が増えた」と指摘する。購入者は男女雇用機会均等法が施行された1986年以降に入社した世代だ。住友信託銀行によると、40代のシングル女性の金融資産は平均900万円近い。

若いころにダブルを見たいという意欲が残っている」(大広)が、こ

れまでは都心は手の出にくい価格の物件も多かった。だが一定の貯金があったころ、リーマン・ショックで割安感のある一人暮らし用マンションが多く登場。住宅情報サービス「スーモ」を運営するリクルートでは「女性に老後のためにも住まいを所有したいという意識がもともと強い。値下がりでも買い控えていた層が動いた」とみる。

みずほ証券の石沢卓志チーフ不動産アナリストは「年を取っても一人暮らしになることに備えつつ、先行き不安だから住宅だけでも確保しよう」という心理が働いているのでは」と分析。ただ今後は所得環境が不安定になることも予想される。石沢氏は「マンション購入は年収の5倍程度、ローンは支払いも可処分所得の25%以内で」と話す。