

あらゆるニーズに対応する「コンパクトマンション」とは？

マンションと言えば、家族で居住できるファミリーマンションや、主に単身者の方向けのワンルームマンションと呼ばれるものがある。ファミリーマンションはその広さで住む方に快適な環境を提供し、ワンルームマンションはその立地で住む方に利便性をもたせてくれます。一方で、ファミリーマンションを都心好立地で持とうとするととてつもない金額になってしまい、ワンルームマンションは複数人が居住すると狭くなってしまいう一面があります。今回は、この「ワンルーム」と「ファミリー」マンションのちょうど中間にあたる「コンパクトマンション」について見ていきます。

1、コンパクトマンション（物件）の特徴

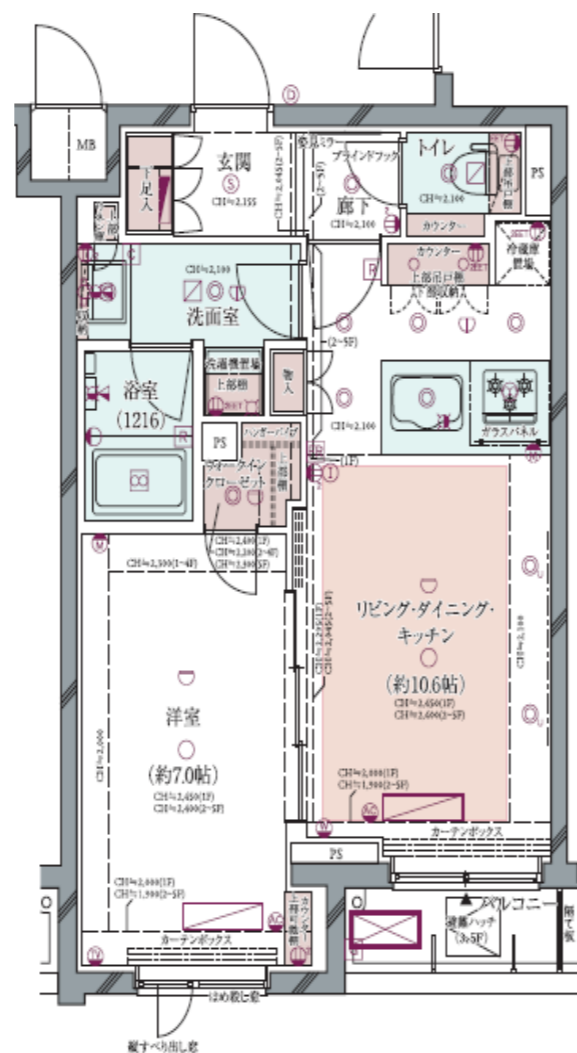
「コンパクトマンション」に明確な定義はありませんが、一般的には広さが 30㎡～50㎡ほどのマンションを指します（間取りは 1LDK や 2LDK などが多いです。）

コンパクトマンションの特徴としては

- ・ワンルームマンションより、設備がワンランク上のものが多い
- ・ファミリータイプに比べ、立地を重視している（都心の主要駅にアクセスが容易）
- ・住んでいる方は単身者、夫婦、夫婦と小さい子供 1 人のような少人数の場合が多いといったことが挙げられます。

	ワンルーム	コンパクト	ファミリー
立地	都心や都心近郊	都心や都心近郊	郊外中心
値段	3,000～4,000万円	4,000～6,000万円	4,000万円～ 好立地は1億円超え
広さ	狭い (20～30㎡)	30㎡～50㎡	50㎡～
ターゲット	主に単身者	1人～2名	子供のいる家族

右上の図はコンパクトマンションの間取りの一例です。リビング（図の右側オレンジ部分）と洋室（図の左側白い部分）がスライドドアで区切られており、開放することが出来るタイプです。部屋を広く使うことができる、寝室部分を見せないようにできるなど、可変性の高さが特徴です。なお、他にもリビングと洋室が完全に離れているタイプもあり、こちらはテレワークをする方やオンとオフを分けたい方に非常に好まれています。



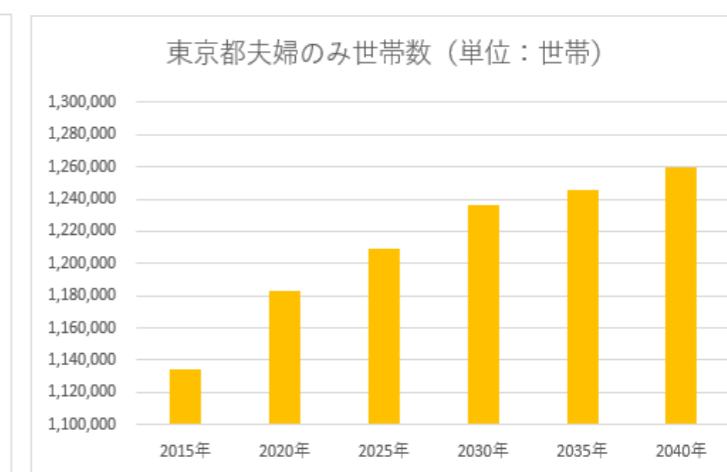
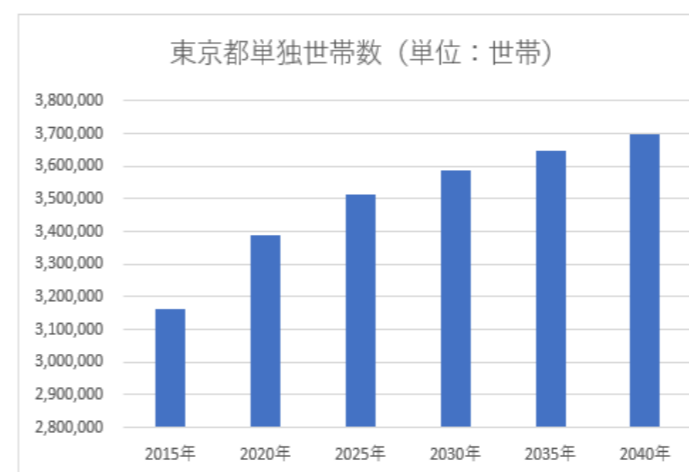
②時代の流れに対応しているコンパクトマンション

東京におけるコンパクトマンションの主な入居者である単身世帯や夫婦の世帯は、年々増加しています。

東京都による「東京都世帯数の予測」データによると、

単身世帯数	2015年	3,164,675世帯
	2025年予測	3,514,064世帯
	2035年予測	3,648,263世帯 (2015年比+483,588世帯)
夫婦のみ世帯数	2015年	1,134,656世帯
	2025年予測	1,209,479世帯
	2035年予測	1,245,735世帯 (2015年比+111,079世帯)

と、更なる増加が予想されています。



(東京都統計 <https://www.toukei.metro.tokyo.lg.jp/syosoku/sy-data.htm> データより作成)

③iAsset、JAsset で運営するコンパクト物件は？

当社では、現在 7 部屋のコンパクト物件を iAsset、JAsset にて運用しています。

特徴として挙げられるのは、その賃貸需要の大きさです。

当部門で扱っているコンパクト物件の賃貸実績は、旧入居者退去からの入れ替わり期間はおよそ 2～3 週間です。退去後のクリーニング期間や新入居者の日程の調整期間を考慮に入れると、ほとんど空室期間は発生していないと言えます。

また、昨今ではテレワークの広まりの影響で、仕事とプライベートを分けることができるコンパクト物件のニーズは増大しており、コロナ禍が追い風になっています。

投資対象としてのコンパクト物件は、立地の良さや賃貸需要の強さ、設備仕様の良さをといった資産性の高さは理解されていた半面、どうしてもワンルーム物件より高額になってしまうため、手が出しにくいと思われていたのが実情でした。

ですが、1口 50 万円や 100 万円の小口化不動産なら、お手軽に「好立地、高需要、高仕様な資産」を持つことが出来ます。コンパクト物件を小口化した案件は、単身者向けの 1K タイプと同様、リスク分散や安定運用先の 1 つとしてお考えになることに損はないと言える資産と言えるでしょう。