



≪ 土地活用 ～企画のチェックポイント その1 ≫

今号から2回にわたりまして、「土地活用、特に居住用のマンションを考える上での企画のチェックポイント」について複数の観点から考えてみます。これらは、中古の居住用収益物件の購入の是非を検討する判断基準としても利用していただけたらと思いますから、所有土地に建築する場合には限らず新たに収益物件を購入される場合にも是非参考にしてください。

1 駅からの距離

交通の利便性は入居者が賃貸住宅を選ぶ際の最も重要な条件のひとつです。

ワンルームや1DKなどの単身者向けなら最寄りの駅から5～6分がベスト。10分となると単身者からは敬遠されることが多いようです。

ファミリータイプなら多少駅から遠くても小学校や中学校が近いとか、公園等の緑があって静かな環境の方が好まれることがあります。それでも通常の賃貸マンションであれば15分まででしょう。

これらの基準にあてはまらないようであれば、たとえば、ペット飼育専用マンションや楽器演奏者専用マンションにするとか、庭及び駐車場2台付き一戸建など、特定の入居者に絞ったようなものを検討します。



しかし、一般的には交通の利便性が悪いと賃料も安くなってしまい収益性も悪くなるので、いっそのことその土地は売却してしまって他の資産に組み替えていくことも有効だといえます。

2 生活環境

生活環境の主なものとしては、①買い物（スーパーやコンビニ、物販） ②飲食店 ③金融機関 ④医療機関 ⑤学校等教育文化施設 ⑥自然環境（公園等） ⑦嫌悪施設の有無 等があります。

単身者向けとするなら日常的な買い物をするところ、特にコンビニエンスストアの存在は大きな要素となるようです。また、女性の単身者においては駅から自宅までの道に街灯が設置されているかなど安全面も気にするところです。

一方、ファミリータイプにおいては子どもが通う学校までの距離や近くに公園があることなどを重視する傾向があります。

また、高齢者の住まいを考える上では医療機関や福祉施設、公的機関への利便性も重要です。

3 需給バランス

該当エリアの人口の増減を調査してみます。転入よりも転出が多く人口が減少している地域においては、住宅は充足していると考えられ、企業の進出や駅の新設など特殊な要因がない限り、新たに住むところを供給しても急に需要が高まるとは考えにくいでしょう。

また、周辺に供給されている賃貸住宅の種類や数、賃貸条件、築年数及び空室状況等を調査します。このとき、空室が長いようであればその原因も考察します。

ファミリータイプであれば周辺に分譲マンションの価格からローン返済額を計算し賃料設定の参考にします。



4 入居対象者の想定

対象地について1～3の条件に照らしてみてもその地域においてどんな人が入居対象者となるのかを予測します。そしてその予測した対象者によって具体的なプラン内容を決定していきます。

次回は外装・デザイン、内装、間取り等に関して考えます。