



### 《賃貸マンション以外の有効活用方法 その1》

最近の土地活用に関するご相談には、既に賃貸マンションやアパートを所有されている方からの「今後はリスクを分散したいのでマンション以外の方法で活用を考えたい」というものや、実家を相続した方から「マンションにできるほどの大きな土地でもないし何か良い活用の方法はないか」、さらには「不況で先行きに不安があるので高額な投資は控えたいのだがどんな方法があるだろうか」というような内容のものが多いようです。こうしたご相談に対し、弊社では賃貸マンションだけではなく、それ以外の活用方法も合わせてご提案するケースが増えてきました。

どのようなものがあるのか、いくつかご紹介させていただきます。

まずは、賃貸マンションと同様の居住用の賃貸ですが、木造一戸建の賃貸。

これは、まず総投資額がマンションに比べて安いことが大きな特徴です。また家賃水準が比較的低い郊外の地域においても事業として成り立つ可能性があります。たとえば、2階建延床75㎡、駐車場付で1000万円で建築できるとすると、10万円の賃料水準の地域であれば、年間120万円の収入で単純に12%の利回りということになります。15万円の水準の地域であれば、15%です。マンションのように共用部分の清掃やエレベーターなどの法定点検が必要ない点も魅力です。また、後々何らかの事情で売却しなければならない場合も比較的売りやすいと思われれます。

一方、借り手はどうかというと、ニーズはかなり多いです。元気なお子さんがいらっしゃる場合、マンションでは階下等に迷惑をかけないよう音に絶えず気を遣わないといけませんし、ペットも飼えないところがほとんどです。一戸建ならその点が解消できますし、駐車場も敷地内に有り好都合です。このように望んでいる人はたくさんいるのですが、一戸建賃貸という物件が市場に圧倒的に少なく、あっても築後年数の相当経過した古い家や転勤期間中だけの定期借家なのです。このように供給は少なく需要が多いわけですから、一戸建賃貸は非常に有望な市場であるといえます。



土地の面積や形に合わせた自由な設計ができますし、ある程度のまとまった敷地なら建築会社の安価な企画商品が入って収益性がさらに高くなる可能性も有ります。賃貸マンションには小さ過ぎる土地や変形地、バス利用の郊外で賃貸マンションでは収益性が低いというような遊休地をお持ちの場合、このような一戸建賃貸を考えてみるのもひとつの方法です。日住サービスでは、住宅メーカー各社の商品に加え、企画・デザイン力に優れた一級建築士事務所の提案もさせていただきます。いろいろと比較ご検討いただけると幸いですので是非ご相談下さいませ。