



### 〈賃貸マンション以外の有効活用方法 その3〉

これまで、2回にわたりまして賃貸マンション以外の土地活用方法をご紹介してまいりました。第109回「木造一戸建の賃貸」、第110回「高齢者を対象とした賃貸住宅や福祉関係施設への建物一括賃貸」に続きまして今回は、「トランクルーム」、「学生寮」、「コインパーキング」、「事業用定期借地」等を取りあげます。

#### 〈トランクルーム〉

住居、店舗どちらにも適しにくいと思われる立地や、変形地、狭小地など、活用方法に迷う場合に検討してみたいのが「トランクルーム」です。マンションや高齢者向け施設等と比べて総投資額が少なくすみ、比較的利回りが高く投下資金の回収が早いのが大きな特徴であり、メリットであるといえます。トランクルームを企画・施工する会社が需要調査を行い、需要があると判断されれば提案していただけます。その会社へ利用者募集や管理まで全部委託することも可能です。トランクルームとしての建築物を建設したときの効果としては、土地が貸家建付地扱いとなつて、相続時の評価を下げるができるということがあります。また最近では、新築するだけでなく、空室で困っている既存のテナントビルや倉庫、またはマンションの1階を貸トランクルームとして活用することにより収益性を向上させるケースも出てきています。

#### 〈学生寮〉

学生寮を運営する会社の希望する大きさ・仕様の建物をオーナー様に建てていただき、その運営会社へ建物を一括賃貸する方法です。大学や専門学校などに便利な立地であれば、長期的に安定した収入が望めます。今後は留学生向けというのも多くなるかもしれません。ただし、建設費が比較的大きくなりますので、運営会社から建設費の一部を融資してもらい賃貸借期間中でそれを均等償還していく、いわゆる「建設協力金方式」の採用を運営会社と折衝し負担の軽減を図ることをおすすめします。

また、賃貸借契約は20年以上の契約となり長期的に安定収入を得ることができる一方、中途解約された場合の入居者再募集のリスク、お風呂など共用部分の利用方法の検討など課題もあります。こうした中途解約の場合の違約金条項や保証金の額など、契約内容について細かく取り決める必要があります。

#### 〈コインパーキング(時間貸し駐車場)〉

遊休地をてっとり早く収入を生む資産にする単純な方法は駐車場です。なかでもコインパーキングは運営会社が借上げますのでオーナー様は毎月定額の賃料を受け取るだけとなり、他に仕事をお持ちの方には適しているといえます。ただし、固定資産税や相続時の評価に軽減はありませんので比較的広い土地の場合で節税効果も期待される場合は、建物を建てることも検討しましょう。尚、月極駐車場で空きが出てきた場合にその数台分だけをコインパーキングとして有効活用できる場合もあるようです。

#### 〈店舗への建物一括貸し・事業用定期借地〉

ある一定の規模のロードサイドの土地であれば、飲食や物販等、さまざまな業種から借り希望者が現れると思います。オーナー様が借主の希望で建物を建ててそれを長期間、賃貸する形態が主流ですが、オーナー様が多額の投資を望まない場合には、事業用定期借地で地代を受け取るという方法があります。

#### 〈資産の組み換え〉

これまでご紹介してきたようにさまざまな活用方法がありますが、どうしても自分では活かすきれない土地もあると思います。そんな場合にはその土地を必要とする人、活かせる人に売却して、自分が最も活かせる資産に組み換えていくことも検討しましょう。