

土地活用事例 デザイナーズ賃貸住宅

入居稼働率98%超！ 空室問題を解決する「一つ飛び抜けた」土地活用

空き屋問題に引き続き深刻な問題となっているのがマンションの空室問題です。人口に対し供給が需要を超えているにもかかわらず、相続税対策などの理由によって同じようなマンションが建てられ続けています。しかしいくら相続税対策ができたからといっても、その後入居者が集まらなると負債が増えていけばかり…もちろん新築のうちはいくばくかの入居があるでしょう、しかしその後は価格競争などによって厳しい状況になることが目に見えているのではないのでしょうか。今後は「築年数」そして「価格」以外の部分で何か、「一つ飛び抜けた差別化」をすることによって「入居稼働率」を上げる必要があるのです。

そこで今回トピックとして取り上げさせていただいたのが、この「デザイナーズ賃貸住宅」です。駅から徒歩15分、アパートが多い激戦区にて入居稼働率98%超（残り2%は入退去時の掃除等）の高稼働率事例です。およそ2,100㎡（およそ635坪）の敷地に、4棟18戸（全て違う間取り）、駐車場36カ所、1LDK、2LDK、3LDKを組み合わせた木造のメゾネットからなり、家賃は低いところで7万、最高で9万7千とのことです。また建築から5年間家賃を下げたことも無く、むしろ家賃を上げたとか……

本事例の「一つ飛び抜けた差別化」としての一つ目のポイントは、徹底してこだわったその外観でしょう。欧州をイメージした外観は、数あるマンションの中でも非常に目立ち、地域の中で一つの街のような雰囲気をつくりだしています。またエイジング加工（長年使ってきたように見せる技法のこと）を施すことによって、経年劣化による汚れを感じさせない他、アンティーク調ならではの独特の世界観を作り出しています。

そして二つ目のポイントは修繕費が比較的にかからないこと、そして室内の修繕期間を短くすることによって「入居稼働率」を上げることにあります。先程申し上げましたエイジング加工によって、経年劣化による外観の修繕費が削減できる他、「洗えるクロス」や「傷がつきにくいフローリング」を使用することによって、入退去時の修繕期間を短くすることができるのです。

相続税対策をすることももちろん大切ですが、その後の収支が合わなければ元も子もありません。マンションを建てる前にその地域の市場調査を行い、自身が行おうとしているマンションへの投資が果たして大丈夫なのか、「入居稼働率」いわゆる「空室リスク」というものを一度考えてみるのもいいのではないのでしょうか。



各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家（税理士・弁護士・鑑定士等）と連携してサポートしています。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口

TEL：0120-337-301 担当：苅谷