

# 「無人+貸す」不動産運用3選 利回り10%超えも可能な最新土地活用

不動産投資の「変わり種」として、コインランドリー、コインパーキング、トランクルームに注目が集まっている。いずれも都市部を中心に需要が増えており、余裕資金を持つ個人投資家や遊休地の所有者が相次ぎ参入している。無人で運営でき、場所や機能を貸すのが特徴だ。ただ、期待通りの収益を得られるかは立地などの条件次第で、リスクもある。

### ①コインランドリー

「コロナ禍でも1号店の黒字は維持できている」。青森県でコインランドリー2店舗を運営するサブローさん（ハンドルネーム、46）は話す。3500万円を投じて開業した1号店は地域住民の生活に根付き、稼働率が高い。新型コロナウイルスの感染拡大で年間売り上げは過去最高額から約20%減少したが、なお年180万円の黒字だという。

最近の地価や建築費の上昇でマンションやアパート投資は初期費用が膨らむ一方、家賃はなかなか上昇せず、利回りは低下傾向にある。これに対し、業界関係者によると、コインランドリー投資はスペースを賃借する場合でも年間で実質10%程度の利回りを確保できるとされている。

高い利回りを実現できる要因の一つとして、無人店舗のため人件費がほぼかからないという点がある。監視カメラを設置すれば、店内の様子は投資家自らがスマートフォンからいつでも確認できる。



一方で、注意点多い。その一つが天候リスクだ。ある30代後半の投資家は16年、ランドリー機器の販売店側が示した月70万円の売り上げに魅力を感じて開業した。しかし、実際には雨が降るかどうかで売り上げは変動し、好天が続くと30万~60万円にとどまってしまう。専業主婦のいる世帯も梅雨時などはランドリーを利用するが、天気の良いと足が遠のいてしまうためだ。

出店場所によっても売り上げは大きく変わる。洗濯機や乾燥機は資金を借りて購入するケースも多く、稼働率が低ければ返済に窮しかねない。ランドリー機器は、「洗濯・乾燥」という基本機能で差別化することは難しく、顧客が利用しやすい場所にあるかどうか稼働率を左右する。「多少資金を上乗せすることになっても（立地は）絶対に譲らない方がよい」。1号店は成功したサブローさんでも2号店では赤字が続いている。店舗の周辺人口の違いが一因で、ランドリー事業の難しさを痛感しているという。

コインランドリー投資の初期費用は3000万~5000万円程度とされ、都市部の高級マンション投資よりは低額だ。だが、マンション投資などに比べると、「事業」としての色合いが濃く、ランドリーの経営を軌道に乗せなければ初期費用も回収できない。少なくとも副業として取り組む覚悟が求められそうだ。

### ②コインパーキング

コインランドリーと同様、投資家の注目を集めているのがコインパーキングだ。無人で運営でき、土地が舗装されていれば、設置するのは精算機と看板、料金を払うまで車を動かさなくするロック板ぐらい。初期投資額は300万~500万円と、コインランドリーより大幅に少なく、修繕費もほぼかからない。