

# 「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

「駐車場のうちの一つは、11月の売上高が過去最高だった」神奈川県でコインパーキング3カ所を運営する春木尊裕さん（42）は喜ぶ。特に繁華街に近い駐車場は利用者も多く、値上げしても稼働率が落ちなかったという。

新型コロナウイルスの感染拡大で「人流」が減り、2020年は市場拡大にブレーキがかかったが、日本パーキングビジネス協会（JPB）によると、21年上半期の市場全体の売上高は前年同期比で約50%増え、「東京都心ではほぼコロナ禍前の水準まで戻った」（森井博理事長）



横浜市内の繁華街にあるコインパーキングは、11月の売上高が過去最高に

とはいえ、コインパーキングの収益性はコインランドリー以上に立地に左右される。春木さんの場合も、住宅地で運営するコインパーキングの売上高は繁華街の3分の1程度だという。「住宅地だと認知されるまでに時間がかかりかかる。今でも当初見積もった売上高には届いていない」と明かす。

駐車場に適した土地は限られており、狭い道にしか面しておらず、出入りが難しいコインパーキングの利用は低調になりがちだ。業界関係者によると、運用利回りは実質4～10%程度と幅があり、土地を賃借すればマイナスに陥ることもある。住宅・不動産総合研究所の吉崎誠二理事長は「コインパーキングはあくまで一時的な土地活用手段と考えた方が安全だ」と指摘する。

### ③ トランクルーム

横浜市港北区の交差点に、ピンクに塗装されたコンテナがずらりと並ぶ。加瀬倉庫（横浜市）が運営するレンタル収納サービスだ。投資や土地活用手段の1つとして、こうしたトランクルームへの投資が広がっている。顧客が定着すれば、長期の収益化につながるのがメリットだ。

都心部に新たに建てられたタワーマンションや戸建て住宅は収納スペースに乏しく、これがトランクルーム市場の追い風となっている。収納しきれなかった荷物を家の外に預ける需要が生まれるためだ。



横浜市にある加瀬倉庫のコンテナは、ピンク色の塗装がよく目立つ

コンテナの設置やアスファルトの整備などを含めた初期投資は1000万～3000万円で、コインランドリーよりはやや少ない。実質利回りは土地を賃借する場合で10%前後とされる。アパートなどの空室をトランクルームに転用する場合、初期投資は改装費だけで済む。

利点は安定した利回りが期待できる点だ。一度荷物を預けた顧客は、長期間にわたって荷物を預け続ける可能性が高いためだ。

一時的な預け入れでも「平均2年強の利用がある」（加瀬倉庫）という。また、車で荷物を預けに来る顧客が多いので、駅から離れた場所でも開設は可能だ。

投資の成否を分けるのは、いかに早く「ここにトランクルームがある」と潜在顧客に認知させるかだ。加瀬倉庫のコンテナが目立つピンク色なのはそのためだ。早い段階で各区画が埋まれば、安定した収益源になる。逆に認知されないと黒字化までに1～2年、もしくはそれ以上の時間がかかることもある。立地によっては早期の収益化が難しい点は、余裕資金の少ない個人投資家にはリスクになりそうだ。別の収益源を確保してから始めるなどの工夫を考えたい。