

定期購読料(送料込み) 6か月 8,229円(本体7,619円+税) / 1か年 15,840円(本体14,667円+税) ©住宅新報社 2017年 1948年6月18日第3種郵便物認可 発行/毎週火曜日 1部 360円(本体333円+税)

株式会社 住宅新報社 Webはこちらへ 住宅新報 検索 本社/〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX Tビル 電話 03-6403-7800 FAX 03-6403-7825 支社/〒541-0046 大阪市中央区平野町1-8-13 平野町八千代ビル 電話 06-6202-8541 FAX 06-6202-8129



創刊70年

住宅新報

今後の土地活用を考えるー賃貸住宅経営だけではない活用法

「ミニ・コミュニティ」形成がポイント

株式会社CFネッツ 代表取締役倉橋隆行

コンパクトな街づくりが重要

二極化が進む都市圏と地方圏の人口移動の問題。人口の流出を食い止めるには、コンパクトな住みやすい街づくりが急務。ミニ・コミュニティが形成されれば、その後の雇用創生も可能なのである。今回は単なる理想ではなく、実業で成功している事例を紹介しよう。

既に日本は、少子高齢化による人口自然減少が起きている。これは誰もが周知の事実であるにも拘わらず、賃貸住宅の建築はさらに増え続けている。人口の自然減少と言っているのは、日本全体で5%の人口減だとしても、3大都市圏が5%減り、地方も総じて5%減るといってもではない。

これは、日本全体の人口が二極化することを意味し、都市圏においては過密化が進み、残念ながら地方圏においては、過疎化が進むということがある。過疎化が進むエリアというのは、人口が減るだけでなく、そのエリアの商業施設も事業が成り立たなくなり、撤退せざるを得なく、結果、そこで働いていた人たちも職を失うことになるから、職を求めて移動する。したがって、更に二極化が進み、そのエリアの地方自治体も厳しい環境

ミニ・コミュニティも医療も思いのまま

これらを回避するには、どうしたら良いのか。昔、日本全体には、その地域によって「ミニ・コミュニティ」が形成されていて、人が住む近くには商店や飲食店など、小規模なものが建ち並んでおり、地域とバランスが取れた設計が自然に出来上がっていた。ところが高度成長期に、スーパーマーケットや量販店が進出を、そこで大量生産大量消費を支えてきたわけだが、現在のような少子高齢化が進む日本の社会で

に置かれることになる。時代のニーズが変化した。これらを回避するには、どうしたら良いのか。昔、日本全体には、その地域によって「ミニ・コミュニティ」が形成されていて、人が住む近くには商店や飲食店など、小規模なものが建ち並んでおり、地域とバランスが取れた設計が自然に出来上がっていた。ところが高度成長期に、スーパーマーケットや量販店が進出を、そこで大量生産大量消費を支えてきたわけだが、現在のような少子高齢化が進む日本の社会で

に置かれることになる。時代のニーズが変化した。これらを回避するには、どうしたら良いのか。昔、日本全体には、その地域によって「ミニ・コミュニティ」が形成されていて、人が住む近くには商店や飲食店など、小規模なものが建ち並んでおり、地域とバランスが取れた設計が自然に出来上がっていた。ところが高度成長期に、スーパーマーケットや量販店が進出を、そこで大量生産大量消費を支えてきたわけだが、現在のような少子高齢化が進む日本の社会で

収益還元法による不動産の価値

$$V(\text{価値}) = \frac{I(\text{ネット収入})}{R(\text{キャップレート})}$$

収益性と地域の貢献度合いが重要

これは収益性と地域の貢献度合いが重要である。先に書いた通り、ミニ・コミュニティが構築されることによって利便性が高

次に紹介する建物は、ホテルのような賃貸住宅である。このエリアも、当時、古い建物が建ち並び、賃料の相場は極端に安かった。駅から近いのであるが、周辺は同じような建物ばかりだったから、なかなか空室が埋まらず、周辺地区全体で賃料の値下げが行われていた。

この工事は、当社のPM事業部が近隣の賃貸管理を行っているので、テナントとして入り、この物件のフロント業務も行うことだ。

これは当社のグループ会社メガホールディングスというところでプロデュースしたものだ。いざというときに什器も含めた店舗ごと移動ができるものだ。相続対策上、更地にしておくのは不利であるが、あまりに高額な投資はしたくないという場合、この建物は有利に働く。

この「R」であるキャップレートというのは、我々が繰り返し取引されるネット利回りの相場である。この界限のキャップレートは、だいたい7%程度であるから、年間賃料収入1500万円から経費100万円を差し引いて1400万円、これを7%で割り返すと2億円ということになる。

投資家から見ると、アパートだのマンションだのものが、商業施設だのものが、投資指標をもとに判断されることから、この場所での投資は商業施設の建築で正しかったことがわかる。そして、今後の土地活用にお

ホテルのような賃貸住宅



これは兵庫県小野市という場所で開催した「小野絶対調ラメン」の店舗である。

これも、現在、進めているコンテナ式のムービング店舗である。今回は、さらに移動しやすい設計が盛り込まれていて、特許も取得することができた。

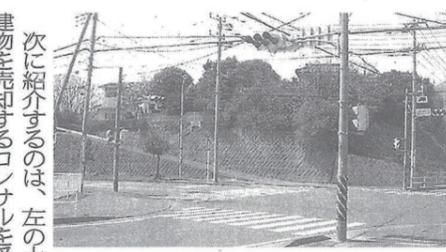
例えば、これは2001年に竣工した建物であるが、医療テナントと高齢者も住める住宅との融合である。駅にも近い立地条件であるが、単純な賃貸住宅では、さほどの賃料収入は見込める場所ではなかった。そこで、この地域には医療施設が少なく、病院に行くにも、診療時間を含めると、ほぼ半日が潰れてしまふというオーナーの強い要望もあり、複合医療施設と住宅

次に紹介するのは、左の土地建物を売却するコンサルを受け、たのびかけた。ただ、残念ながら、賃貸住宅や賃貸住宅では採算が合わないというところから、結局、売却には至らなかった。

このコンビエンスストアの賃料は、月額125万円である。例えば、このような土地でアパートを建築したとすると、同じ賃料を稼ぐとすれば、この界限の賃貸住宅の市場から考えると2DKで6万円位なので、20戸のアパートを建てなくてはならない。すると建築費は2億円を超えることになる。とても造成代金を含めてまで、資金回収は不可能だ。また、かまふ幹線道路沿いであれば、1階部分の空室リスクは高いものと考えられる。

とを融合させた建築物をプロデュースした。ご覧のようなクラシカルなシメトリのデザインにする。ことで、無機質な病院のイメージを払拭させたこと。この地域のランドマーク的な存在の建物となった。

きっかけとなった土地建物



できあがったコンビニエンスストア

