

# 令和時代の土地活用を考える

## 第2回 建物の賃貸について考える

大木 祐悟

特定非営利法人 都市住宅とまちづくり研究会理事  
旭化成不動産レジデンスマンション建替え研究所特任研究員

【おおき・ゆうご】1983年旭化成工業(株)入社。マンション建替え、標準管理規約、借地借家(特に定期借家権)、賃貸住宅の企画、不動産相続問題等に取り組む。社内コンサルとして同潤会江戸川アパートメント建替え事業、諏訪町住宅建替え事業、野毛山住宅建替え事業等を支援。現在、一般社団法人不動産総合戦略協会理事長、旭化成不動産レジデンスマンション建替え研究所特任研究員。著書に『定期借地権活用のすすめ』(プログレス)、『マンション再生』(プログレス)、『マンション建替え』(共著、日本評論社刊)、『都市の空閑地空き家問題を考える』(共著、プログレス)等多数。

### 1. はじめに

土地活用手法の中で最も多く採用されているものとして、賃貸住宅経営と駐車場経営を挙げることができます。多くの不動産会社は、この2つの活用手法については取り扱いに慣れていますが、一定の手数料は発生しますが「管理」の手法も確立されています。加えて、ユーザーも多いので、初めて不動産経営に取り組む人でも、取り組みやすい事業であることがその主たる理由と考えてよいでしょう。

ことに賃貸住宅経営については、相続税効果が期待できるほか、土地の固定資産税の軽減効果もありますし、「家賃保証」や「一括借り上げ」等の仕組みも充実しているので、オーナーも建物管理のわずらわしさから解放されます。さらに、現在は低金利のアパートローンが利用可能であるため、借入金で賃貸住宅を建築しても一定の収益性が期待できることも賃貸住宅供給を後押ししている状況です。

もっとも、前稿で述べたように、我が国が人口減少社会に突入して「空き家」が社会問題となりつつあるなかで、顧客に対して今後も賃貸住宅経営を勧めて問題がないのか、コンサルタントとしては気になるところです。この件については、少し古いデータになりますが、総務省が公表している資料によると2013年時点の賃貸住宅の空き家率は18.9%（この年の全体の空き家率は13.5%）だったことを考えると、「相続対策」等を理由にして、立地を選ばずにやみくもに賃貸住宅経営を勧めるべきではないと思われます。

ただし、全ての賃貸住宅が同じ割合で空いているわけではなく、現実には築年数が経過しても満室稼働に近いものもあれば、築浅でも空きが目立つケースもあります。築年数が経過してもユーザーから支持される企画を提案することができるのであれば、今後も賃貸住宅経営は有効な土地活用の選択肢となり得るはずですが。

また、建物の賃貸を考えるとき、立地によっては、賃貸住宅以外に店舗や事務所等の非住居系の企画も含まれます。都市の中心部のほか、主要駅の駅前立地等の商業集積エリアなどにおいては、商業ビルなどのニーズもありますし、ロードサイド立地などでも店舗や事務所等の誘致が可能なケースも少なくありません。

なお、筆者は、レジデンス系の業務のコンサルティングを中心に行ってきた関係で、商業テナントは専門分野ではありません。本稿では、商業系の企画についても述べさせていただきますが、この点についてはデータなどから見た一般的な傾向についての言及にとどめさせていただきます。

最後に、建物の賃貸を考える際に留意すべきもう一つの問題を挙げさせていただきます。それは、建物を所有するときは「建物の解体」についても視野に入れておく必要があるという点です。

人口が増え経済規模が拡大する時代においては、「既存の建物の解体＝建物の新築」という構図が成り立っていたと思われませんが、今後は「単に解体して更地に戻すだけ」という場面も増えてくるように思われます。現実には、地方都市では、県庁所在地の中心街において