

読者の皆様、こんにちは。今回は、戸建て貸家・メゾネットについて考えてみます。

賃貸経営は、部屋数が多く取れる単身者向けのワンルームアパート・マンションの採算効率が一番良いと言われています。但し、単身者は利便性を重視しますので、駅や大学や企業が近くにある等、かなり立地が良い場所に建築しないと空室リスクがかかって高まります。大学や企業は移転することがありますので、突然空室に悩まされることがあります。先日も大学近くのマンションオーナーが「大学の移転計画があり、今まで満室だったけれど周辺のアパートに少し空きが出てきたので、自分のマンションもこのままでは空室が出てしまいそう。他の活用方法を提案してほしい。」と、相談にいらっやいました。

その点、戸建て貸家・メゾネットは、立地や敷地形状に左右されにくい土地活用ができます。

戸建て志向のお客様のニーズ（子供が自由に遊べる・騒音などが気にならない部屋に住みたい、ペットを自由に飼いたい、花が好きなので庭のある生活を楽しみたい、趣味の部屋が欲しいので部屋数を増やしたい。）に応えることができますので、立地に左右されにくく、相場よりも家賃を高め設定できます。また、ファミリー向け賃貸は、子供が小学校に入学する頃が（住宅購入を検討する人が多いので）空室になるタイミングと言われていますが、小学校区限定の土地探しはとても難しいとも言われています。その点、戸建て貸家やメゾネットは子育てに快適ですので、小学校を卒業するまで退去しない入居者が多く空室リスクを抑えられるメリットもあります。

また、条例により、原則として路地状敷地には特殊建築物を建築することはできませんが、戸建て住宅や事務所は特殊建築物に含まれ

大家塾（建築・リフォーム、相続）⑮

「戸建て貸家・メゾネットで 不利な土地でも長期安定経営」

コミュニケーションバンク株式会社 代表取締役 山本 聡平

様に分けて譲ることができますので、争族対策になるとも言われています。共有名義の不動産は分けにくいので、後々トラブルになるケースが見られます。兄弟げんかは親がいないと止められないのです。また、万が一に将来売却を検討することがあるかもしれませんが、戸建て貸家ですと、入居者がそのまま購入してくれることも期待できますので、利回りではなく実需価格で売却でき出口戦略としても効果的と言われています。

賃貸会社のホームページ等でも、戸建て貸家やメゾネットは別枠で掲載しており、住みたいお客様が探しやすいようになっています。

敷地が駅から離れている、変形している、専用通路で接道している、相続させる子供が複数いる、長期安定収入を得たい等の地主さん・大家さんは、是非ご検討してみてください。ご興味やご不安がある方は、日本地主家主協会にお問い合わせください。専門の会社が市場調査と提案を無料で行います。

漠然と考えても解決策が見えないことが多いと思います。具体的にシミュレーションをするなど様々な可能性を検証してから、土地活用や建築をすることをお勧めします。

以上

