

初心者は知っておきたい！

賃貸併用住宅
地方・社会貢献アパート
5億円の相続対策アパート

“6”の

目黒・世田谷の立地
ガレージハウス型(賃貸併用住宅)
小規模旅館(宿泊業)

新築アパート 投資術

白
岩
貢

第4章

ガレージハウス



地方でのオススメはガレージハウス

地方であれば、ガレージハウスのように競争力があつて需給バランスが崩れにくい物件が適しています。

ガレージハウスは車やバイクなどの趣味を持つ方に向けた車庫付アパートです。高級車やスポーツカー、ビンテージカーなど趣味の車をはじめ、ハーレーダビッドソンのような大型バイクを雨ざらしにしたくない、鍵付きの車庫に収納したいというニーズは全国にあります。

年収でいえば首都圏が飛び抜けて高く、地方との所得格差はありますが、車やバイクを趣味にできるような層は、地方在住でも比較的高い家賃を支払えることも大きな特徴となっています。

ただし、私の提案するガレージハウスと他社のものではやや客層が異なります。私が提案するのはオシャレではありませんが、本来は実用的な職人向けの住宅で、住む人を選ぶようなマニアックなタイプではありません。

デザイン性がかりが優先されて、居住性の悪いデザインハウスのような物件ではなく、普通の人が楽しみながら快適に暮らすことのできる、基本的なガレージハウスです。

200ボルトの自動車用充電器がついていて、1階に棚とデスクがあり、エアコンが完備されています。流しも設置してありますので車を置くだけでなく、趣味の部屋として、またはガレージショップなどにも応用できます。

家賃も相場よりプラスアルファ程度で入居募集を行います。

対して他社のガレージハウスは見た目だけにこだわっているケースが多く、家賃設定もかなり強気です。

過去に私が懸念したのは、相場10万円程度の地域で、倍の20万円の家賃設定を

していたケースです。

そんなに高値では入居を付けるのが無理だと思います。例えば池で鯛を狙うようなものでしょう。

正直なところ、地方で18万円や20万円の家賃は厳しいです。

それなのに、どうしてそこまで高い家賃をつけるのかといえば、第1章でも述べましたがガレージハウスに限らず、当人が借りられるマックスの建築費を乗せられるからです。建築費用が高いので相場以上の家賃にして、なんとか利回りを作っているわけです。

それでも入居が決まれば良いのですが、あまりにも賃料が高すぎて新築で何カ月経過しても空室だらけ・・・というケースも散見されます。

高い家賃は魅力だが、高すぎるのは危険

競争力の高い物件だからといっても、最大の建築費をつかって、それで収支が合う家賃にすると現実的でない家賃設定となります。

地方であれば10万円以下の住宅ローンでも家を買えるエリアもあるのに、月々20万円以上の家賃をいったい誰が払うのでしょうか。

その家賃が支払える人を想定すると、いわゆるセレブ向けのような家になります。しかし、地方には大都会に比べてセレブが少ないので本末転倒になってしまふのです。

実際に地方では、家賃18万円や20万円で空いているガレージハウスを見かけます。下手をすれば住宅ローンの倍もする家賃ですから、わざわざそこへ入る人は

なかなかないでしょう。

たとえば大企業の支店長や工場長など、通勤族の高属性であればターゲットになるかもしれません。その町の規模にもよりますが、そこが特別な人が多く住む町なのか、という検証も必要です。

地方では、年収300万円の人が快適に住める物件をつくりましょう。

ガレージハウスの土地選び

車の出入りを考慮する必要がある分、建てられる土地が限られます。どんな土地でもできるわけではありません。

ガレージハウスでは、1戸あたり最低4メートルの間口（道路が面している面）が必要です。

理想をいえば整形地で間口8メートル以上あれば2戸できるイメージです。そ

ういう土地さえ見つければガレージハウスは作れます。

角地なら2方向に駐車場の出口を作れるので、それぞれ8メートル以上の間口があれば4戸作れます。

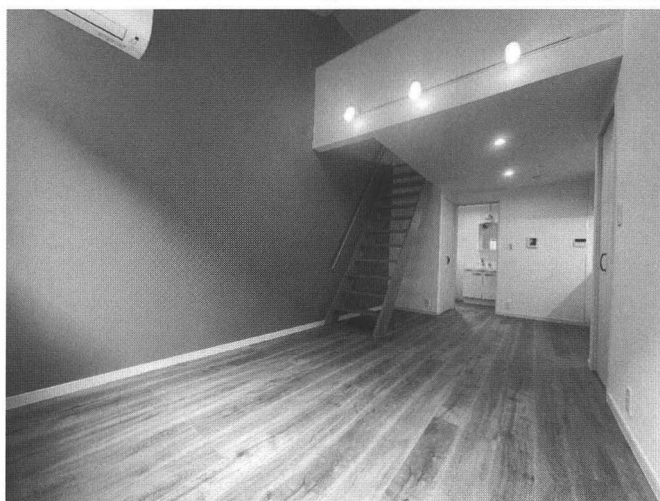
ただ郊外や地方へ行くと、当てはまる土地は結構あります。23区では広い間口の家はなかなか見つかりませんが、車社会へ行けば見つけやすいのです。

埼玉でガレージハウス2棟を施工中

ここからは、埼玉県の久喜市と熊谷市のガレージハウスについて紹介します。

オーナーの高木さん（仮名）は50代のサラリーマンで、既に物件を3棟所有されています。既存の物件が神奈川県にあるため、リスクヘッジを考慮して、少しエリアを離れた埼玉方面で検討していました。

久喜市のガレージハウス



中古物件も探しましたが、なかなかいい物件がなく「どうしようか」と困っていたところ、将来のためを考えて、私はガレージハウスを作ることを勧めました。条件に合う中古アパートがあったとしても、今から中古物件を買うよりは、きちんと新築でガレージハウスを作れば長期の安定稼働が見込めます。

私自身も宇都宮の実績がありますし、プランをお見せして提案したら、とても喜んでもらえたのです。

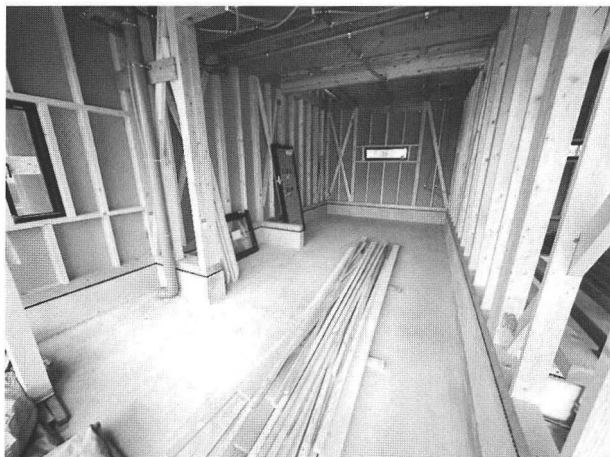
ちょうど良い土地が2筆見つかったこともあり、現在は4世帯と7世帯のガレージハウスを同時に着工しています。

久喜市のガレージハウスは55・06坪の土地で間口は16・98メートル、52・98坪が4世帯あります。

こちらの物件は現在入居募集を開始したところで、すでに何件がお問い合わせをいただいています。

場所はJＲ線や私鉄の駅から徒歩3分ほどの場所で見つけられました。車も電車

熊谷市のガレージハウス



も使える立地は利点と言えます。

一般的にガレージハウスは、インターチェンジやショッピングモールの側であれば、どこでもいけると言われています。

職人さんたちも現場へ行くのが楽なので、インターチェンジの側の物件を好むと聞きます。車社会で交通の便といえ、電車よりも車の方が優先されるのです。

熊谷市のガレージハウスはとにかく広い間口を持つのが特徴です。125・53坪の土地で間口は27・1メートル、52・98平米が7世帯あります。

こちらの物件は2023年8月には竣工予定です。