

導入時の目安費用

1棟3戸のタイプで約3000万円。

適正エリア

駅徒歩圏外でもインターチェンジに近い郊外エリアならOK。

家賃目安

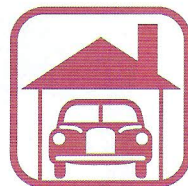
一般アパートが建てにくいエリアなので比較しにくいですが、高めに設定可能

入居状況

ほぼ満室。エリアによっては満室までに時間がかかることも。

平均利回り

10%以上可能



ガレージハウス

車やバイクを趣味とする人たちから注目を集めているガレージハウス。安全に保管できる上に、“いじる”ことができる作業スペースが魅力だという。



◀ 高塚オーナーの物件は米車の格納庫の雰囲気が

愛車の手入れができる点が魅力 マイホームがある人も入居者に

賃貸住宅の入居者といえば、普通、家を持っていない人が対象となるだろう。ところが、家を持っている人も入居者として獲得できるのがガレージハウスだ。

ガレージハウスの入居者は車やバイクが趣味で、高級車を所有している人たち。ところが、賃貸住宅はもちろんのこと、都心にマンションを所有している人などは、少し車に手を入れようと思っても作業する場所がない。そのため、やや都心から離れている郊外でも、作業できる場所が確保できる所であれば、ぜひ住みたい、もしくはセカンドハウスとして借りたいと考える人が少なくないのだという。

1階のガレージ部分は1.5台、2台分の車が置けるスペースを取っているケースが大半。水道も設置されている。

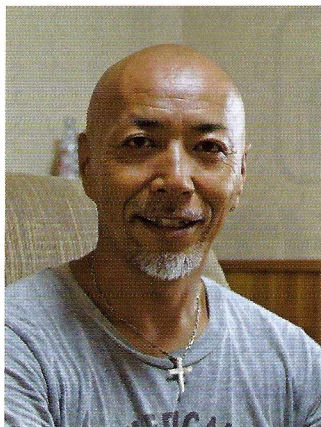
敷地に余裕があるのも特徴で、ガレージの前に車1台分は置けるスペースがある。セカンドハウスの的に利用する入居者は1台をガレージハウスで保管して、家から乗り付けてきた車は、ガレージ前に止めておくこ

とができる。

一方、ガレージハウスを求める人たちはどのように探し出すかが重要になってくる。リビング百十番ドットコム（東京都新宿区）が運営するジャパンガレージングクラブのよう、すでに入居希望者を掴んでいることになるので、募集しやすい。中には入居待ち800名という驚異の人数物件があつたくらいだ。

だが、一般の不動産仲介店舗ではなかなか客付けできない。いつの時代も車・バイク好きは存在するとはいえ、限られたターゲット層になるため、見つけ出すことは困難だ。専門会社はカー雑誌に広告を打って募集告知している。やはり、独自の会員ネットワークを持っている専門会社に依頼することが入居者探しに苦勞しない選択だろう。

なお、車を趣味にするぐらいだから、入居者の層もかなり良い。医師やIT企業経営者など高所得者の人が多いという。こうした点を考えても、ガレージハウスは郊外の土地活用として、注目できるだろう。



高塚文彦オーナー
(埼玉県久喜市) (46才)

4年前に父親から賃貸経営を引き継ぐ。現在ガレージハウス、ペット共生マンション、戸建賃貸等の運営をしている。設備リースを活用するなど、熱心に情報収集して取り込んでいる。ガレージハウスは都心に家を持つマイホーム入居者もいるほど人気が高い。

コンセプトを崩さないために 焦らず入居募集することは重要

「これからの賃貸市場で大切な

のはソフトです。ガレージハウスを建てたのは、オートバイが自分の趣味の領域であったので、この分野ならコアなニーズを持つ入居者の方々に満足してもらえらるソフトを提供できるかなと思ったからです」

こう話すのは、ガレージハウスを運営する高塚文彦さん。3年前に120坪の敷地に1棟3戸のガレージハウスを建てた。弊社主催の賃貸住宅フェアでガレージハウスの企画・建設を行うジャパンガレージングクラブを知ったのがきっかけだった。自身もハーレーに乗る高塚さん

は、すぐにガレージハウスの魅力を理解して、建てることを決意したという。

いざ募集が始まると、1カ月以内に3戸中2戸の入居者が決まった。そのうちの1戸は都心にマイホームを持っているが、趣味のために借りたいという入居者だ。2戸はすぐ決まったが、最後の1戸がなかなか決まらなかった。

「久喜市という地名が都心からかなり遠いというイメージを持たれたみたいですよ」

それでも、焦らず募集に努めた。途中、材木屋などの業者から1階を材木置き場に、2階事務所に使いたいから貸してほしいという依頼も幾度となくあったが、決して首を縦に振ることはなかったという。

「目の前の収入を考えたら、空室にしておくよりも、入居希望者を入れた方が良くもありません。しか

pick up!

会員数約1600名 車好きに人気のサイト



<http://www.garage110.com/>

車やバイク、趣味などを楽しむ人向けに賃貸ガレージハウスを全国で展開し、約30棟100戸の実績を持つのが、ジャパンガレージングクラブだ。入居者募集はもちろんのこと、入居者レポートや入居者・入居者以外問わずガレージハウスに関心のある人が参加できるユーザー会など企画も盛りだくさん。現在、同社の会員は約1600名。

し、物件のコンセプトと異なる入居者を入れてしまうと、せっかく物件が持つ雰囲気や壊れてしまい、価値が下がってしまうのです」

収支計画上も家賃1戸分で、ローン返済できるように組み立てていたため、財務状況的には苦しみむことはなかったという。我慢して1年後、3戸目に入る入居者が決まった。その後、3者とも更新している。

「複数物件を持っている人にはそのうちの1棟をガレージハウスとして検討することはいい」と高塚さんは話す。

主なガレージハウス運営会社一覧

社名	所在地	特徴
ジャパンガレージングクラブ	東京都新宿区	賃貸ガレージハウスの先駆者。会員が約1600名
デュプレックス	東京都世田谷区	「ガレント」ブランドで首都圏中心に展開
石川商事	愛知県名古屋市	ガレージハウス付きマンションを企画
小川組	神奈川県川崎市	リビングから愛車が眺められるマンション手掛ける