土地活用特集

資産と市場に合わせた〝選べる〟土地活用

Photo by Babele Dunnit “Whitehaven Mansion”

1月31日、国土交通省が発表した新規住宅着工数96万7237戸のうち、貸家が41万8543戸とリーマンショック前の2008年以来となる40万戸超えとなり過剰気味の市場と言わざるを得ない状態になっている。

とはいえ、入居希望者の要望に応えられていない物件が多く存在しているのも事実だ。「職場近くにファミリーで住みたかったが、物件がないため郊外で賃貸物件に入居した」「子どもが小さいうちは周りに迷惑がかからないよう戸建て住宅に住みたいと思ったが、注文住宅しかなかったため、購入せざるを得なかった」などさまざまな声を耳にする。物件の供給過多といわれる状況下でも明るい見通しを示す専門家は「子どもをつくらない共働き世帯に対応した物件や、需要がないと思われた都心部などにファミリー物件や高齢者向け住宅を設けるなど需要に応じた住宅をつくれば差別化できる」と話す。まず、自分自身が所有する土地にはニーズがあるのか、ファミリーや※DINKS、単身世帯などその層がターゲットなのかといった詳細を調べる必要がある。では、土地が狭小地や住宅として活用が見込めない場合、活用方法は存在するのだろうか。

近年、コインランドリーやトランクルームなどの利用率が伸び、土地を持たない投資家からも注目を浴びてブームとなっている。業者からは「全国的に土地を貸してくれる地主を探している」「設備の導入が追い付かない」という声も耳にするほど。さらに民泊を筆頭に、台頭するシェアリングエコノミーにより空き地が時間貸し駐車場として稼げる土地になるケースなどでてきた。一方、使用しなくなった田畑などの広大な土地の場合、太陽光投資する方法や、投資家に貸借して太陽光や農地活用してもらうといった方法もある。

さまざまなニーズがあるなか、遊休地の活用法も多岐にわたっていることを知ったうえで、土地状況に合った活用方法を選択するのがベストだろう。

※DINKS共働きでこどもを意識的に作らない、持たない夫婦。またはその生活観