

空間 プロデュース

スペースの新しい有効活用方法

最終回

駐車場の 上部空間の利用

土地活用上の投資リスクが少ない方法の一つは駐車場経営です。更地を駐車場として貸すため投資が殆どかかりません。ビジネス街や商業地のコインパーキングでは月極駐車場よりも収入は増える方向にあります。

コインパーキングとして成立する土地は、本来なら商業ビルやオフィスビルが建てられる立地です。しかし景気や土地オーナーの経済状況といった理由で投資が出来ないため、市況等が好転するまでの暫定利用として駐車場としているケースが多いのです。



撮影：新良太

現在、敷地の容積率を一杯使った高層の建物では確かに上層階へのテナント誘致は簡単ではありません。しかし、1階が駐車場で2階にだけテナントを誘致するのであればハードルは下がってきます。

8階建てビルが建てられる敷地なのに2階建てでは家賃収入はもろろん少なくなります。一方で事業リスクや空室率が低く、利回りからみた収益性は上回るケースが多いのです。さらに周辺に高層階の建物が多い中の2階建ては目立ちますし、3階を屋上テラスとして利用でき、1階はコインパーキングで車利用者にとつては便利ですからテナントにとつては魅力的な賃貸物件になります。

一方、計画時の留意点としては期間限定のプロジェクトであるという点です。将来的に市況が変化した場合により大きな建物に建て替

「ファイル・カンパニー」は東京23区内で約3万カ所と言われる「駐車場の今は使われていない」空中部分を空中店舗として開発・活用して価値を世に生み出すことを意気に燃える会社です。http://www.philipark.jp

えた方が有利になる可能性ががありますから、5〜10年スパンで事業収支計画を立てることで。

従って建物のコストをできるだけ抑えてテナントとは定期借家権で契約することが大切です。テナントも同じく5〜10年スパンで投資回収できる事業計画を持ったところになります。

このような事業スキームをプロデュースしている企業としては「ファイル・カンパニー」というところがあり、すでに数件の実績をもっていますからこのような企業に相談してみるのも土地活用の一つの方法でしょう。

宇賀 亮介 ●うがりょうすけ

1970年生まれ。宇賀亮介建築設計事務所主宰。慶應義塾大学・長岡造形大学非常勤講師。スペースの有効活用企画を含めた建築設計業務を実践。



宇賀亮介建築設計事務所

鎌倉オフィス

〒248-0025 神奈川県鎌倉市七里ガ浜東3-3-5

☎0467-39-6590 fax 0467-39-6591

http://www.uga-archi.com/

今月の
まとめ

リスクが少ない駐車場経営、上部空間にテナントを誘致し市況が好転した時は建て替えた方が有利になる可能性がある。