

賃貸住宅のエリア2016年大坂

コインパーキング運営を投資の目線で分析

CPM[®]がもたらす
高い職業倫理と
プロフェッショナルスキル

第21回

また、2016年以降には、「特定の空き家に対する固定資産税の軽減措置の見直しで建物が増えることが予想されています。特に500㎡未満のいわゆる台数の少ない小型駐車場が伸びてきています。これは、2014年11月に「空き家対策特別措置法」が成立し、倒壊の恐れがある特定危険家屋に対して、各市町村が所有者に指導、勧告・命令などができるようになった影響で小規模の更地が増えてきている影響があります。

0台に増加しています。それぞれ箇所数は全体で年率13%、台数は全体で年率9%増加しています。特に500㎡未満のいわゆる台数の少ない小型駐車場が伸びてきています。これは、2014年11月に「空き家対策特別措置法」が成立し、倒壊の恐れがある特定危険家屋に対して、各市町村が所有者に指導、勧告・命令などができるようになった影響で小規模の更地が増えてきている影響があります。

まずはコインパーキング業界の現状を見ていきます。一般社団法人日本パーキングビジネス協会の調べでは、2011年4万6000カ所、91万台だったものが2015年には65万カ所、11万8000台に増加しています。

小規模の駐車場増加

最近いたるところでコインパーキングを見かけるようになりました。駅前や商業地域だけでなく、住宅地においても古くから建てられていた建物が壊されてコインパーキングに用途が変わったところもよく見かけます。なぜ、そんなにコインパーキングが増えているのでしょうか？

【表1】

	購入パターン	借地パターン
初期投資	購入時の手数料、登記費用など	安い手数料など
稼働までの時間	契約がかかる手続、登記時間などが必要	比較的早い
土地に対する税金	固定資産税、都市計画税など	ない
解約リスク	自己所有	ある
回収期間	長い	短い
資産価値	ある	ない
売上リスク	ある	ない

必要です。その運営する土地を手に入れるためには、購入するパターンと借地するパターンの大き

土地の借り上げや購入による運営提案を選択肢に

売上げ予測は専門業者に

車場やコインパーキングが増えることで、そのために月極め駐車場やコインパーキングが増えることが予想されます。アパートを建てるに

最近いたるところでコインパーキングを見かけるようになりました。駅前や商業地域だけでなく、住宅地においても古くから建てられていた建物が壊されてコインパーキングに用途が変わったところもよく見かけます。なぜ、そんなにコインパーキングが増えているのでしょうか？

地主との関係維持

地主との関係維持は、借地や土地購入で、借地や土地購入

重要です。安く購入できれば、例のような売上げがあがる場所でも運営は可能です。

く分けて2種類あります。それぞれについて分析したいと思います(表1参照)。

では、借地や土地購入

でコインパーキング運営をするように進めることも一つです。賃料が必要

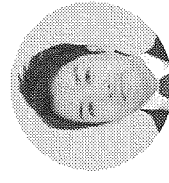
重要です。安く購入できれば、例のような売上げがあがる場所でも運営は可能です。

く分けて2種類あります。それぞれについて分析したいと思います(表1参照)。

【表2】

	【借地パターン】 駅から離れた住宅地 初期費用 毎月費用	【購入パターン】 上記収支56万円の中から ・土地購入費用 ・固定資産税・土地計画費などが引かれる一方、賃料35,000円はかからなくなります。
売上	1台あたり25,000円/月	1台あたり25,000円
収支	125,000円/月 (管理費)=-35,000円(賃料)-30,000円	125,000円/月 (管理費)=-60,000円
回収期間	260万円÷6万円=約43カ月(3年7カ月)	260万円÷6万円=約43カ月(3年7カ月)

執筆者



アバルトマンエンジェント
代表取締役 樋口次郎

保有資格
CPM[®]
AFP
社会保険労務士

仲介、管理の実務を経
て、現在は相続対策、
不動産投資、労務・人
事制度構築のセミナー
やコンサルティングを
中心に活動。



て行えばよいと思いま

重要です。安く購入できれば、例のような売上げがあがる場所でも運営は可能です。

く分けて2種類あります。それぞれについて分析したいと思います(表1参照)。

家賃滞納、建物明渡問題、お任せ下さい。



弁護士法人日本橋さくら法律事務所は 「どこよりも早く、安く、そして確実に」 建物明渡を実現します。

- ◆ 最短で3か月での明渡しを実現します。
- ◆ 弁護士費用は、原則27万円。
- ◆ 全国対応、適切な対応を綿密に検討の上、着手いたします。

※不動産登記業務を始めました。登記のご相談もお気軽にお声掛け下さい。

弁護士法人
日本橋さくら法律事務所
〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-21 八重洲センタービル7階
☎03-5204-1990 FAX 03-5204-1991 ホームページ <http://nihonbashisakura-law.com/>

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-21 八重洲センタービル7階

☎03-5204-1990 FAX 03-5204-1991

ホームページ <http://nihonbashisakura-law.com/>

ます。検討して

重要です。安く購入できれば、例のような売上げがあがる場所でも運営は可能です。

く分けて2種類あります。それぞれについて分析したいと思います(表1参照)。

家賃滞納、建物明渡問題、お任せ下さい。

弁護士法人日本橋さくら法律事務所は 「どこよりも早く、安く、そして確実に」 建物明渡を実現します。

- ◆ 最短で3か月での明渡しを実現します。
- ◆ 弁護士費用は、原則27万円。
- ◆ 全国対応、適切な対応を綿密に検討の上、着手いたします。

※不動産登記業務を始めました。登記のご相談もお気軽にお声掛け下さい。

弁護士法人
日本橋さくら法律事務所
〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-21 八重洲センタービル7階
☎03-5204-1990 FAX 03-5204-1991 ホームページ <http://nihonbashisakura-law.com/>

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-21 八重洲センタービル7階

☎03-5204-1990 FAX 03-5204-1991

ホームページ <http://nihonbashisakura-law.com/>

均寿命を考えると、今後

には団塊ジュニア世代も

均寿命を考えると、今後