不動産コンサルタントによるオーナー様へのインタビューを掲載

ハッピー通信

2026年10月号
vol.
63

ハッピー通信では毎月、当社のオリジナル賃貸住宅「ハッピーマンション」「ハッピーマイホーム」の現オーナー様、もしくは検討中のオーナー様に、コンサルティング事業部の川本がインタビューを行い、その後の経営状態やサービスに関する感想などをお伺いします。



オーナーインタビュー 106

いわき市在住

S様

「土地を所有していなくても賃貸経営へ」借地から始めた賃貸住宅づくり

川本：今回は、土地を購入するのではなく、土地を借りて賃貸住宅を建築する「借地」という方法を選ばれたオーナー様にお話を伺いました。

Q：賃貸住宅を建てようと思ったきっかけを教えてください。

S様：以前から、将来に向けて安定した収入につながるものを持ちたいという気持ちがあり、賃貸経営には興味がありました。ただ、土地を購入して賃貸住宅を建てるとなると、資金面で厳しくなります。そんな中、土地を借りて建てる方法を知り、具体的に検討を始めました。

Q：なぜ土地を購入せず借地を選んだのでしょうか？

S様：土地の購入資金を建物に充てられることです。毎月の地代はかかりますが、初期費用を抑えられる点に魅力を感じました。土地が自分のものにならない点には迷いもありましたが、長期的に収益を確保できるかを重視しました。

Q：地代を払いながら経営することに不安はありませんでしたか？

S様：最も不安だった点です。借入金の返済に加え、地代、建物の固定資産税、修繕費、管理費もかかり、常に満室とも限りません。空室も想定した収支を確認して判断しようと考えました。

Q：借地ならではの不安はありましたか？

S様：初めての契約だったので不安はありました。借地期間や更新、地代変更の可能性、契約終了時の建物の扱いなど、事前に確認することが大切だと感じました。

Q：最終的に建築を決断した理由は何ですか？

S様：収支の数字や契約条件を確認し、不安を一つずつ解消できたことです。建築費、家賃、地代、返済額などを含む事業計画を見て、経営していけると思い決断しました。

Q：実際に賃貸経営を始めてみてどう感じていますか？

S様：建てるまでは建築費や借入のことを考えることが多かったですが、実際に建ててみると、入居していただくことの重要性を改めて感じます。賃貸経営は建てて終わりではなく、入居募集や家賃管理、建物の維持管理も大切です。長く入居していただける住まいにすることが、安定した経営につながると思います。

Q：これから賃貸経営を検討する方へ伝えたいことはありますか？

S様：借地を検討したことで、土地を持たない私にも賃貸経営が現実的になりました。
ただし、必ずうまくいくわけではありません。地代や空室を考慮しても収支が成り立つか、契約条件が長期的な経営に適しているかを確認して判断することが大切です。

土地を所有していなくても、条件によっては借地で賃貸経営を始められます。
その際は、地代や契約条件を長期的な視点で検討することが重要です。
いわき土地建物では、入居需要や想定家賃、建築費、地代、返済額、維持管理費などを確認し、事業として成立するかを一緒に検討します。
借地による賃貸経営も、まずはご相談ください。



インタビュアーより一言

コンサルティング事業部
課長
カワモト　アキヒロ
川本 亮宏



ベランダは必要？洗濯乾燥機が注目される３つの理由

内閣府の消費動向調査（2026年3月調査・4月9日公表）では、二人以上の世帯の衣類乾燥機普及率は56.5%。浴室乾燥機なども含む数値で、洗濯機一体型は40.8%です。

理由１：家事の時間を短縮　干す・取り込む手間を減らし、天候に左右されず洗濯・乾燥できます。

理由２：室内で洗濯を完結する間取り　ベランダを設けないことで、建築・メンテナンス費用を抑える選択肢。ランドリールームに洗濯乾燥機を設置。

理由３：花粉・PM2.5・突然の雨への不安

これからの家づくりは、洗濯・乾燥の動線も大切に。家族の生活スタイルや洗濯物の量に合わせて、機器の設置場所や室内干しスペースを検討しましょう。

出典：内閣府「消費動向調査　令和8年3月実施調査結果」