

ガレージ付き賃貸のメリット

- 物件数が少なく需要が高い
- 郊外でも車でアクセスがよければ賃料を高め設定できる
- 高所得の入居者が多い
- 退去が少なく、賃料が下がりにくい

日本では、総住宅数が総世帯数を上回っている状況が長く続いている。それゆえ、空室に悩まされているオーナーも少なくないだろう。

そうした中で、近年好調さが目立っているのがガレージハウス、ガレージアパートといったガレージ付きの賃貸物件である。ガレージハウスは主に戸建て型と長屋型2種類があるが、

ガレージ付き物件に住みたい人が求める条件は、一般的な住居とは違ってくる。駅近よりも幹線道路や、高速道路のインターチェンジ近くが好まれ、郊外でも入居者を獲得しやすいのが特徴だ。ほとんどの人は主な交通手段として所有する車やオートバイを利用。そのため、最寄り駅からのアクセスはそれほど重要ではなく、幹線道路や高速道路のインターチェンジなどが近いほうが人気が高い。ま



ガレージハウス、ガレージアパートとは、主に1階部分にビルトインガレージを備えた建物を指す（写真提供：LDK・東京都中央区）

入居者の定着率が高く、5年、10年と長く住む人も多い。まだ物件自体が希少で、入居者にしてみれば転居先を探すのが非常に困難であるためだ。入居者の年齢層はおおよそ30代から50代までが中心。前述のようにセカンドハウスとして使用するケースも多いため、ライフイベントの影響も受けにくく、長期入居につながる。入居希望者にとっては希少物件であることから築年数を経ても賃料が大きく下がらないというメリットも。たとえ退去があっても次の入居者が決まりやすく、人気のエリアであれば強気の家賃設定が可能となっている。

築年数で賃料下がらず長期入居の傾向あり

個々の物件は基本的にガレージ部分が6m×6m前後、床面積35〜40㎡程度の2階建てで建築されることが多い。この条件を満たす賃貸は、現状、取り扱う事業者も、物件の数も多くない。しかし、主に車好きの人たちからの需要に支えられ、今回取材をした後掲4社の物件では90%を超える高い入居率を誇っているという。

た、求める条件がそういう物件なら、立地は入居率に大きくは影響しない。

ガレージ付き賃貸物件は、入居者の所得が高い傾向にある。

ガレージ付き賃貸物件とは別に住居を持ちながら、セカンドハウスとして入居するケースが多く、後掲4社の場合、半数を超

えるという。車を所持し、住居を二つ持つ生活を維持できるのは、所得が比較的高い層。基本的に賃料の滞納や周囲とのトラブルなどは少ない。

入居者の定着率が高く、5年、10年と長く住む人も多い。まだ物件自体が希少で、入居者にしてみれば転居先を探すのが非常に困難であるためだ。入居者の年齢層はおおよそ30代から50代までが中心。前述のようにセカンドハウスとして使用するケースも多いため、ライフイベントの影響も受けにくく、長期入居につながる。入居希望者にとっては希少物件であることから築年数を経ても賃料が大きく下がらないというメリットも。たとえ退去があっても次の入居者が決まりやすく、人気のエリアであれば強気の家賃設定が可能となっている。

高い入居率で注目が集まる

ガレージ付き賃貸

ガレージ付きの賃貸物件が好調だ。その性質から借り手が限定される面はあるが、供給自体が少なく、人気の物件は入居募集に対しての応募が何倍、何十倍にもなるという。昨今のガレージ付き賃貸物件を取り巻く状況について、専門に扱う事業者と話聞いた。

この記事では、ガレージ付き賃貸物件について「シャッターを有し、建物と一体化したビルトインガレージを持つ物件」と定義。建物と別にガレージがある物件や、駐車場や駐車スペースを有するだけのものは含まない

用途が多様化 コロナ禍も追い風

2020年4月に新型コロナウイルスの蔓延による緊急事態宣言が発令された。その結果、在宅勤務・テレワークの普及や、いわゆる「おうち時間」の増大などの影響があり、人々がライフスタイルを見直すことにもつながった。

ガレージ付き賃貸物件は、かねてからガレージやセカンドハウスだけではなく事務所として利用されることがあったが、コロナ下において仕事を家に持ち込みたくない層が、テレワーク



ガレージ部分は入居者の自由なスペースとして運用できる (写真提供: LDK)

の仕事場として注目。また、後掲4社ではおうち時間が増えたことで、趣味を楽しむ場を求めた人からの需要も高まり、入居希望者からの問い合わせが月間でそれまでの2倍以上になったという声もあった。

ある程度の広さを持つフリースペースにはさまざまな活用例がある。例えば、物置として使ったり、トレーニング機器を置いてプライベートジムにしたり、アーティストが作品を制作・展示するためのアトリエなどだ。

車庫として使用するのはもちろん、それ以外の多様な用途にも対応できることが、ガレージ付き賃貸物件の好調を支える一つの要因となっている。コロナ下で人々のライフスタイルが見直された結果、住居に求める要素がガレージハウスの持つ用途の多様性と合致し、需要が高まったといえるだろう。

建築費用は戸建て賃貸と同程度も 広い土地が必要

今回取材した事業者4社によると、ガレージ付き賃貸物件を建築する際にかかる費用は、同じ面積の土地に戸建て賃貸を建築するのと同程度とのことだった。一方で賃料については、同程度の戸建て賃貸と同水準、あるいは条件によっては高めに設定することもできる。入居率が必

やおよそ90%以上の水準であることから空室の不安は少なく、収益性は高くなると考えられる。

また、ガレージ付き賃貸物件は、従来の戸建て物件やアパート、マンションと比べると維持費が少なく、原状回復の費用が少なく済む。これは更新が必

建築法規と税務

- **建物用途**: 車庫付き長屋住宅。住居部分が2分の1以上あれば住宅として扱われる。
- **建物の固定資産税評価額**: 床面積 120㎡までの新築戸建て住宅の場合、3年間は建物の固定資産税額が2分の1に減額される。
- **土地の固定資産税評価**: 1 住戸(世帯)につき敷地 200㎡までが小規模宅地の減額対象となり、土地の固定資産税が更地の6分の1に減税される。
- **不動産取得税**: 新築戸建て住宅で 50㎡以上 240㎡以下の場合、1 戸あたり 1200 万円の控除がある。

※三和シャッター工業 (東京都板橋区) / ジャパンガレージングクラブ提供資料を基に家主と地主で作成

ガレージ付き物件 情報サイト

駐車スペースが明暗分ける 人気物件にはすぐ問い合わせ

「サイトを立ち上げてまだ1年弱しかたっていませんが、掲載物件数と問い合わせが増加し、参入してくる法人や家主が増えてきたと感じています」。そう語るのは、ガレージ付き物件専門の情報サイト「東京ガレージ」を運営する、ART&TECHNOLOGY

(アートアンドテクノロジー: 東京都港区) の山本訓也代表だ。東京ガレージの掲載物件数は月 15 ~ 20 件ずつ増加。一部には空室に悩まされている物件もあるが、その明暗を分けるのは車に関わる使い勝手だという。駐車スペースの間口が狭くアク

セスできる車種に限られるなど、使いにくい部分が見受けられる。一方で、インターチェンジに近いといったプラスアルファのある物件は強い。入居可能時期が1~2カ月前であっても掲載後すぐに入居希望者から問い合わせが来る状況だ。

ART&TECHNOLOGY (東京都港区)

ガレージ付き物件情報サイト
東京ガレージ
サイト開設: 2021 年
物件掲載数: 200 件



代表
山本 訓也 氏 (35)

専門サイト運営者が見た人気物件の条件

- ガレージに車 2 台分の駐車スペースがある
- 間口が広く車の出し入れがしやすい
- ガレージ内に車に必要な設備が整っている (100ボルト電源、EV充電用の200ボルト電源、手洗い場、大型の換気扇、換気・採光用の窓など)

要な設備が少ないことや、ガレージ部分に使用された建材によっては外装や内装の更新が必要という理由による。

さらに、税務面でもメリットがある。基本的な設計のガレージハウスは住居部分が2分の1以上あるため、法規ではあくまで住居として扱われる。これにより、建物や土地の固定資産税評価額が減額される。

新築であれば不動産取得税についても控除が受けられる。新築の戸建て住宅の場合、床面積(延床面積)が50~240㎡の範囲であれば1戸あたり1200万円の控除を受けられる。

このようなメリットがあるガレージ付き賃貸物件だが、一方で建てる土地の条件は通常の戸建てより厳しい。

車をガレージに安全に入れるには、ガレージ前におおよそ6mほどの、車を安全に取り回しできるスペースを確保することが理想的だ。このため、一般の住宅のように土地の敷地面積

いっぱいまで使って建物を建てることできない。必然的に土地の形も制限されることになり、例えば、狭い正方形の土地には建てにくいということになる。

また、車高が低い車種は段差に弱い。道路からガレージまでの動線の段差を極力なくす必要がある。周囲と高低差がある土地に建てるのは向かない。入居希望者が所有する車は幅・高さや車高もさまざま。あらゆるタイプの車をガレージに安全に入れることができるよう、留意しておこう。



ガレージ付き賃貸事業者4社 それぞれの取り組み

顧客データベースを活用 多数の入居待ち

空中店舗開発事業を中心に、ウフィル・カンパニー（東京都千代田区）の子会社であるプレミアムガレージハウス（同）は、新築で軽量鉄骨造によるガレージハウスを展開し、自社ウェブサイトで新築情報を発信する。肥塚昌隆取締役COOは「当社独自の入居待ち登録データベースがあり、そこでユー



プレミアムガレージハウスの物件。軽量鉄骨造で高いメンテナンス性を持つ（写真提供：プレミアムガレージハウス）

ザーの需要を把握しています。設計・施工から入居者の募集まで一気通貫で提供できる体制が自慢です」と語る。

プレミアムガレージハウス (東京都千代田区)

ガレージ付き賃貸供給実績
(累計): 100棟以上
400戸以上
対応エリア: 関東全域、関西(大阪府・兵庫県・三重県)、東海(静岡県・愛知県)



取締役 COO
肥塚 昌隆 氏 (43)

登録された入居待ち人数は、現在約4500人ほど。「20年の緊急事態宣言後の期間に突出して登録が増えました。テレワーク需要もありますが、緊急事態宣言により時間やお金の使い方を見直すきっかけを得て、そこで多種多様な使い方ができるガレージハウスの魅力に気付いた人が多かったのではないのでしょうか」（肥塚氏）

雑誌やSNSと強力で連携 ユーザー向け物件で集客

建築設計施工を事業とするLDK（エルディーケー…東京都中央区）が運営する「DAYTONA HOUSE × LDK」（デイトナハウス×エルディーケー…同）は、雑誌「Daytona」（デイトナ、ネコ・パブリッシング刊）と連携し、デザイン性を重視した賃貸ガレージハウス「GLB（ジーエルビー）」を提供している。特徴は「剥き出し感」。あえて内装の鉄骨を露出させ、独自の世界観を構築する。

同社の玉田敦士代表取締役会長は「従来の賃貸住宅はあくまで生活するためのもので、楽しいという観点では見られていなかった。しかし、この賃貸ガレージハウスのように趣味を楽しむという用途で賃貸物件を借りる人が増えたと感じています」と語る。Daytonaの読者層や車・バイク・アウトドア好きを



工場のような外観のGLB。すべての外壁に断熱材を使用しており、内部は快適だ（写真提供…LDK）。

DAYTNA HOUSE × LDK (東京都中央区)

設立: 1999年
ガレージ賃貸事業開始:
2018年
ガレージ付き賃貸供給実績
(累計): 25棟 135戸
対応エリア: 全国



代表取締役会長
玉田 敦士 氏 (60)

ターゲットとし、彼らに対して訴求力が高い物件を提供。さらにウェブサイトやSNSと強力に連携して95%を超える高い入居率を確保することに成功している。

100棟266戸施工の実績 積極的な発信で入居者増

三和シャッター工業（東京都板橋区）が運営する「ジャパングレージングクラブ」は、これまで100棟266戸ものガレージ賃貸を手がけてきた。早くから情報発信も行っており、06年より雑誌「Garage Life」（ガレージライフ）（ネコ・パブリッシング刊）でガレージハウスについて連載中だ。さらに自社ウェブサイトでも新築物件や空室情報の提供と空



※多数の施工実績を持つジャパングレージングクラブ。写真は横浜市港南区の物件。

三和シャッター工業 (東京都板橋区)



不動産管理部門
砂川 多加司 氏 (60)

設立: 2000年
ガレージ賃貸事業開始:
2005年
ガレージ付き賃貸供給実績
(累計): 100棟 266戸
対応エリア: 関東(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県ほか)、中部(愛知県、三重県、長野県)

室待ちの予約を行い、車関連のイベントにも積極的に出展。99%という高い入居率につながっている。

同社の物件の特徴としては、その立地が挙げられる。不動産管理部門の砂川多加司氏は、立地についての考えを、こう語る。「セカンドハウスとしての用途が多いため、車で利用するといったも本来の住居から遠すぎる場所は選ばれにくい。そのため、都市部に電車で通勤できるエリアの需要が高いと考えています。車でのアクセスのよさや高速道路が利用しやすいといったことは、あくまで利便性を増すプラスアルファの要素です」

小回りが利く地元密着型で 新規参時入から好調

アパネット（大阪府岸和田市）がガレージ付き賃貸の販売事業を始めたのは21年。もともとは地元根差して戸建て賃貸を中心に展開していたが、新たな事業として展開した。

その後、22年7月までに同社が開発したガレージ付き賃貸物件を8棟売却。さらに4棟が建築中で、年間で30棟の販売を目標としている。

「当社が扱っているような1棟1戸単位のガレージ付き賃貸物件は、販売数が多くない分野。大手が扱うと価格が高くなるでしょう。購入した家主にとって、収益が落ちてしまう。地元根差して土地をよく知っている当社のような事業者のほ

アパネット (大阪府岸和田市)



代表取締役
林 政通 氏 (54)

設立: 2004年
ガレージ賃貸事業開始:
2021年
ガレージ付き賃貸供給実績
(累計): 14棟 21戸
対応エリア: 大阪府

うが小回りが利いて取り組みやすいと思っています」と同社の林政通代表取締役は語った。



アパネットの新築物件。ガレージとは別に、乗用車1台と軽自動車1台を建物の前に駐車可能（写真提供：アパネット）