

# 人口減少時代でも成功できる

今月は4タイプの新築アパートを  
バランス良く組み合わせる  
将来性も見据えた経営術について  
ご紹介します。

# 新築 アパート 投資の秘訣

吹き抜け型  
アパート、  
簡易宿所(旅館アパート)、  
シェアハウス、  
賃貸併用を活用！

## COMMENTATOR



**白岩貢 Mitsugu Shiraiwa**  
60室を所有する大家で、本業の傍ら不動産投資  
アドバイザーとして、時代に合った新築アパート  
作りを累計350棟サポートした実績を持つ。



新版 新築アパート投資の原点  
物件のプランニング、日々の運営手法、出口戦略  
など、これから新築アパートを建設して成功する  
ために必要なノウハウを満載した一冊。

- 1,550円十税
- 白岩貢
- ごま書房新社

## 新築成功の奥義 ● 目的意識を確立して運営スタイルを考慮

### 1 絶対負けないブランド立地にこだわる

#### 価格維持が可能な 場所に物件を建設

私は、①高い吹き抜けを持つア  
パート、②外国人の旅行者をター  
ゲットにした簡易宿所(旅館ア  
パート)、③女性専用のシェアハウ  
ス、④マイホームとして住める賃  
貸併用住宅という、4つのタイプ  
の新築アパートを提唱しています。  
そして、目的に応じてこの4つを  
バランス良く運営するのが良いと  
考えています。理由は、激動する  
世の中においては、選択肢が多い  
方が有利だからです。

さらに、必要な時に売却ができ  
る…、賃貸併用住宅であれば将来  
的に二世帯住宅として住むことが  
可能など、臨機応変に対応できる  
建築プランにします。いわゆる、「  
貸す」「売る」「住む」が自在に  
選べるような新築アパートです。  
また、今後の日本においては、  
全国的に人口が増えて地下が上昇  
し、賃貸重要も増える…という状  
況は考えられません。そのため、

#### ブランド立地の条件

憧れの街(人気)
アクセス
治安
地盤
歩いて楽しい
休日も過ごせる
文化がある

新築アパートを建てる際には「地  
下がる可能性のある都心」も  
しくは「価格を維持できる場所」  
を選ぶのが賢いと思います。その  
キーワードは「いつも人で賑わう  
街」です。例えば、私は以下の7  
つに当てはまるような立地をブラ  
ンド立地と定義づけています。

また、利用する路線が人気路線で  
複数の電車が乗り入れていれば、  
なお良いといえます。

- ① 憧れの街(人気)  
地方に住む若者が「一度は住ん  
でみたい」と憧れる街です。「住  
みたい街ランキング」に名前が挙  
がる、もしくはその街に隣接して  
いることが条件となります。
- ② アクセス  
便利なエリアにあり、働く場所  
にも近く、ターミナル駅に10〜15  
分程度で出られるのが理想的です。
- ③ 治安  
安心して暮らせる街です。さら  
に、駅周辺にどんなショップがあ  
るのかも重要です。街が明るく、  
買い物しながら帰宅できる商店  
街があれば女性に好まれます。
- ④ 地盤  
地盤の強弱も大切です。また、  
津波や夏場のゲリラ豪雨による浸  
水の影響を受けそうな低地ではな  
いこともポイントです。これらは、  
東日本大震災以降、無視できない  
項目になっています。
- ⑤ 歩いて楽しい  
个性的で立ち寄りたくなるよう

なショップ(カフェ、雑貨店、書  
店など)が、路地に並んでいる街  
には人が集まってきます。

- ⑥ 休日も過ごせる  
生活のオンとオフに対応できる  
街になります。休みの日に立ち寄  
れる魅力的な店や、公園などの癒  
しスポットがあれば理想的です。
- ⑦ 文化がある  
専門書店、映画館、ギャラリー、  
劇場、ライブハウスなど、文化に  
触れられる街も人気です。そのよ  
うな街に自転車や電車を使い、気  
軽に出られると良いでしょう。特  
に若者は、カルチャーの発信地に  
自分も住んでみたい…という憧れ  
を持っていくようです。  
例えば、これらの条件を満たし  
ている東京の渋谷周辺などは、常  
に良い方向へ変化し続けている街  
といえます。ほかにも、家賃がほ  
とんど下がらない勝ち組エリアと  
して、東京の城南地区があります。  
渋谷を軸にした東急系沿線の目黒  
や世田谷(中目黒、自由が丘、三  
軒茶屋)などは最強です。私は、  
これらに立地を絞っています。私  
ほかにも魅力的な街は存在しま  
す。みなさんも、自分自身のブラン  
ド立地を探し出してみましょ