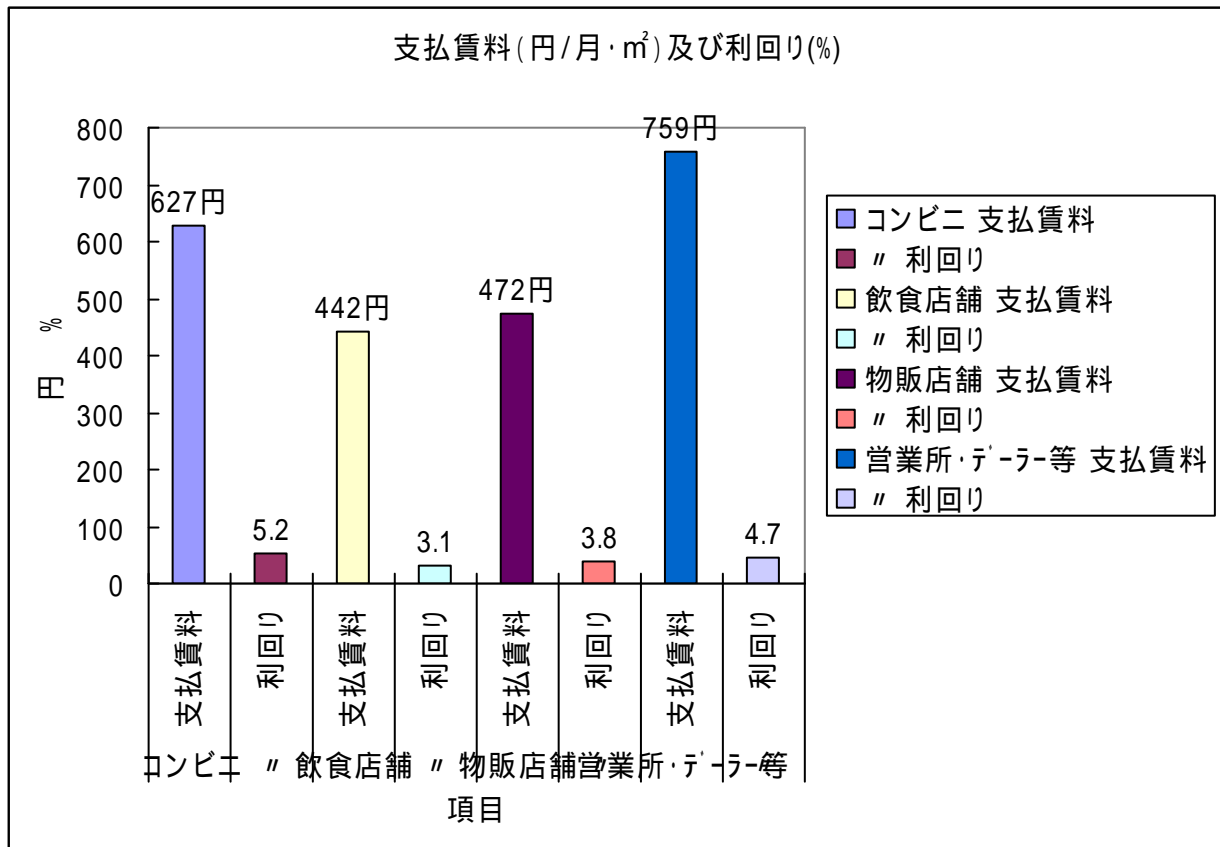


ロードサイド店舗等の賃料(地代)と利回り



食品の値上げから、ガソリンに至っては6月からの更なる値上げは狂気の沙汰。200円/ℓも間近のようです。モータリゼーションの世の中で、後戻りが難しい時代です。

今回は、ロードサイド・ショップ等を中心とした定期借地権について、取り上げます。平成4年8月「借地借家法」の改正で、定期借地権が誕生してすでに15年以上が経過しました。定期借地権は、従来の普通借地権に対し 一般定期借地権 建物譲渡特約付借地権 事業用借地権の3タイプがあり、それぞれ用途・期間等に相違があります。立法者の趣旨は住宅目的の をメインに(定期)地上権を設定するというものだった、と聞いていますが現実は往々にして異なった形で進捗するようです。今や沿道の店舗等用地の売買取引は乏しく、(勿論地上権でなく賃借権が主です) の事業用定借といわれるものが主流で(建設協力金方式の借家型も相変わらず多いようです)、事業者は創業時の固定費としてのインシャルコストが高むのを嫌うのでしょう。

上図は、(社)愛知県不動産鑑定士協会による上記 調査のうち、愛知県のH10~16のデ-タによるもので、査定更地価格(平均)39.9万円/坪~56.8万円/坪の地価水準の借地に対し月額支払賃料(㎡単価、平均)を長棒グラフに表示しました。利回りは地主サイドの支払賃料(土地公租公課を含むグロス地代)ベースで査定したものの。(短棒グラフはデフォルメしてあります。)昨今八百屋はすっかり影を潜め、CVS(コンビニエンス・ストア)台頭時代で、地価水準の低い郊外店で比較的地代を徴収でき利回りが高いようです。もっともCV業界も過当競争傾向にあり、スクラップ・アンド・ビルトを繰り返しています。

ご意見等お気軽にお寄せ下さい。Emailto:info@a6z.biz