

# Land Assets

土地資産の活用を考える

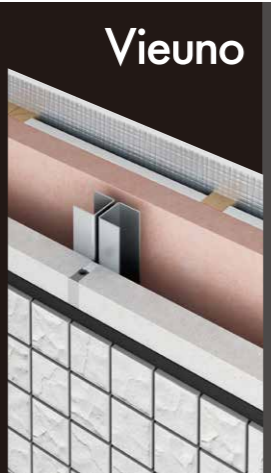
月刊 Land Assets 四月号 発行日/二〇二六年三月二十五日 発行所/パナソニックホームズ株式会社 大阪府豊中市新千里西町一丁目一番四号

東京都の令和7年度

## 「東京エコビルダーズアワード」 全4部門 受賞



「リーディングカンパニー賞」2年連続、「ハイスタンダード賞」3年連続、  
「ハイスタンダード+(プラス)賞」は初受賞!



Vieuno

東京都が環境性能の高い建築物の普及に取り組む意欲的な事業者を評価・表彰する「東京エコビルダーズアワード」。当社は、3年連続で「ハイスタンダード賞」を「断熱・省エネ性能」部門で、「再エネ設備設置量」部門でも2年連続の受賞となりました。併せて新設の「ハイスタンダード+(プラス)賞」においても、「再エネ設備設置量」部門で受賞を果たしました。また、各部門の上位3社程度が表彰される「リーディングカンパニー賞」においても、「分譲・賃貸」部門で受賞し、2年連続での受賞となりました。

東京ゼロエミ住宅 水準Aをクリアする、高い断熱性能の建物をご提供。  
これからも脱炭素会社の実現に取り組んでまいります。

賃貸住宅の実例からイベント・セミナーまで、情報をワンストップで!

パナソニックホームズ 賃貸住宅経営サイト [homes.panasonic.com/chintai](https://homes.panasonic.com/chintai)



各事業別に、土地活用に関する豊富な内容やお役立ち情報を満載!

パナソニックホームズ 土地活用サイト [homes.panasonic.com/tochikatsuyou](https://homes.panasonic.com/tochikatsuyou)



賃貸管理から不動産の売買仲介まで。住むほどにうれしい入居者さま特典のご案内も!

パナソニックホームズ不動産 サイト [homes.panasonic.com/phre](https://homes.panasonic.com/phre)



さまざまな実例を動画でご覧いただけます



実例特集

## 賃貸住宅経営の 可能性を広げる 『店舗併用』

くらしをつくり、ひとをつくる  
Panasonic Homes

パナソニックホームズのホームページ [homes.panasonic.com](https://homes.panasonic.com)

未来をまちづくる PLT Group

# 賃貸住宅経営の可能性を広げる『店舗併用』

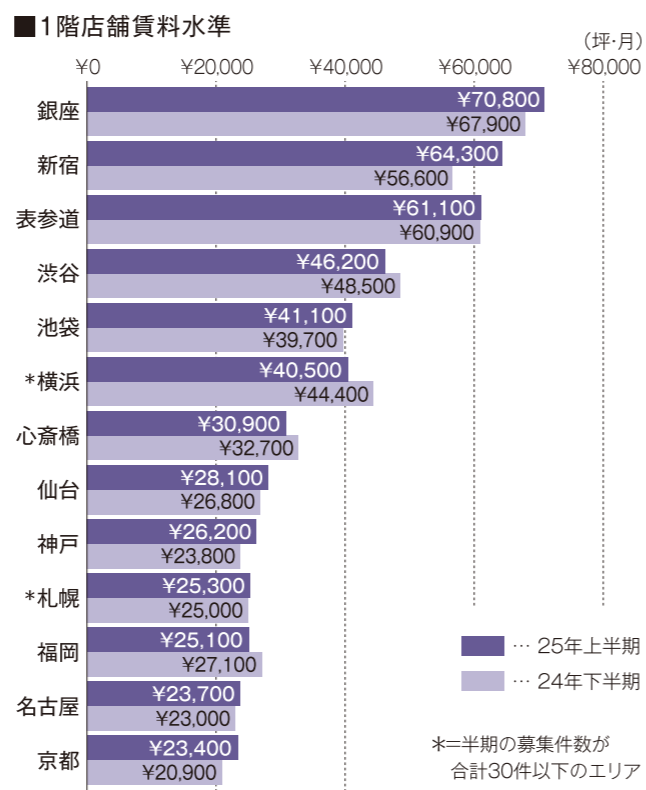
賃貸住宅の上層階にご自宅を設ける賃貸併用住宅は数多く広がってきましたが、店舗や事務所を組み合わせる『店舗併用』も、土地活用的手段として検討される方が増えています。その魅力や注意点をお伝えします。

## 店舗賃料のトレンドは上昇傾向

まず最初に、店舗賃料の全体傾向を見ておきましょう。月額賃料の坪単価は都内では4万~7万円台、地方の主要都市でも2万円台半ば~4万円近くという調査結果\*が出ています。

特にこの数年はインバウンド需要の高いエリアでの賃料の上昇傾向が見られます。この上昇傾向は都市部だけではなく。コロナ禍の落ち着いたに伴う店舗需要の回復に加え、地価の上昇に伴い、住宅地における賃料も微増傾向となっています。エリアの市場性を十分に考慮したうえで、賃貸住宅経営の新たな可能性として検討してみたいかがでしょうか。

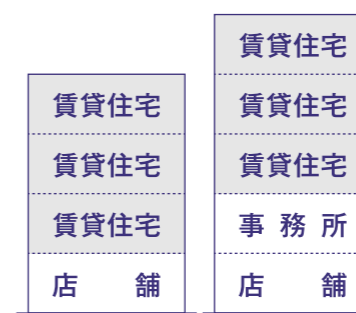
\*データ出典:一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社ピーエーシー・アーバンプロジェクト集計データ/東京都内5エリア及び地方主要都市8エリアを対象に店舗賃料トレンドを分析(過去3年間の店舗公募賃料データを収集)



## 店舗併用の構成バリエーション

住居系(賃貸住宅)と事業系(店舗・事務所など)を組み合わせる場合、低層階に事業系、上層階に住居系を設計するのが一般的ですが、事務所や学習塾など階数を問わず需要を見込めるものもあります。テナントの業種はさまざまですが、コンビニやドラッグストア、コインランドリーのような生活に密着した店舗が入居すれば、入居者に利便性をアピールすることができ、地域の方々の暮らしやすさにもつながります。

低層階には店舗や事務所を併用、中層階以上を賃貸住宅として、より効率的な土地活用を考えていくことも可能です。



## 店舗併用のメリットは

賃貸住宅の1階部分を店舗として活用することには、どのようなメリットが考えられるでしょうか。一般的に店舗や事務所の賃料は賃貸住宅よりも高めに設定されることが多く、経営面では高利回りが見込めます。賃貸住宅の場合は、日当た

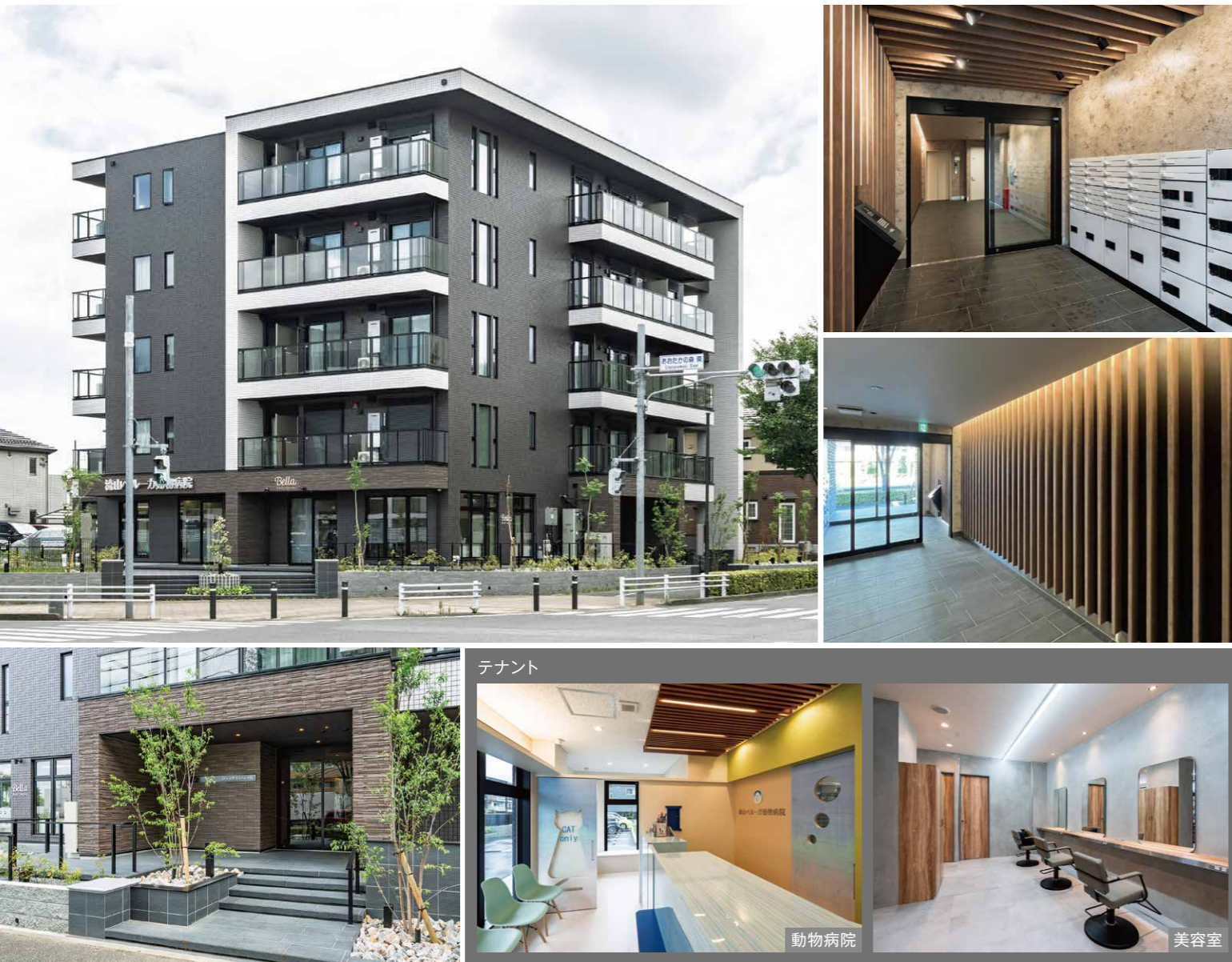
りやセキュリティ面などで1階部分を敬遠する傾向が見られ、家賃を上階よりも低く設定することになりがちですが、店舗としては1階の方が通りからの視認性が高く、人気があるため賃料を高めに設定することができ、事業系と住居系を組み合わせることで双方のメリットを活かすことが可能です。注意点としては、近隣に競合店ができたり、景気が悪化した場合には退去のリスクがあることや、次のテナントが入るまでの空室期間は、住居用より長引く可能性があることも考慮しておく必要があります。

一方、貸事務所は入居ターゲットに合わせた区画割にすることが重要です。中心市街地の場合にはワンフロアあたりの面積が大きいほど、賃料単価も高くなる傾向がありますが、市街地から離れると、個人事務所や学習塾をはじめ小規模な会社が主なターゲットとなります。各エリアの市場性に合わせた付加価値を提供することで賃貸住宅経営の可能性は広がります。

店舗併用は、賃貸住宅と組み合わせた多様なスタイルでの展開が可能です。その一方、テナントの誘致や管理、収益率や経営に関する税金面など、綿密に調査しておくことが重要です。ご検討の際には多層階建築と店舗併用の実績豊富なパナソニックホームズにぜひご相談ください。

〈店舗を併用した建築事例〉





## 受け継いだ土地に未来を描く。街とともに育つ建物を。

代々受け継がれてきた土地を「手放すのではなく活かして残したい」というお考えのもとで完成した店舗併用賃貸マンション「フリージア おおたかの森」。つくばエクスプレスの開業以降、かつて畑や林だった土地には住宅や商業施設が建ち並び、風景や暮らし方が多様化しています。そうした街の変化を受け、建物内に店舗を併設しました。市場性を見据えた広めのプランが評価され、建築中から90件以上の入居希望が寄せられました。分譲マンションを思わせる上質なデザイン、さらに彩りを添える外構の植栽にもこだわりました。街の変化を受け止めながら未来へつなぐ。その想いが息づく建物が完成しました。

### フリージア おおたかの森 (千葉県)

- 敷地面積：1796.31㎡(約543坪)
- 延床面積：1923.65㎡(約582坪)
- 棟数戸数：1棟・テナント2戸/賃貸26戸
- 用途地域：第一種住居地域
- 運営管理：(テナント)一般管理 (賃貸住戸)パナソニックホームズ不動産



営業担当  
金子 敏也

【COMMENT】オーナーさまのご要望を丁寧にお伺いし、ご提案ではデザイン性と機能性の両立を意識しました。地域のにぎわいを生み出す店舗と快適な住環境を備えた住戸を組み合わせた複合型マンションで、安定した賃貸住宅経営と地域貢献を目指しました。

## 「住むひと、地域のためにより良い建物を」という願いを叶えるマンション

博多駅から地下鉄で約10分の便利な立地に誕生したのは5階建のテナント併用賃貸マンションです。ご所有の建物と擁壁の老朽化をきっかけに、縁あって隣地を取得され、2つの敷地をまとめて相続対策の建築計画をスタートされました。地価や分譲マンションの価格高騰による市場性を考慮し、70㎡以上の2LDKと3LDKでプランニング。素材一つひとつを厳選したオリジナリティあふれる仕様で、上質な空間を実現し、お引渡し前に満室となりました。また、1階には地域に根差したクリニックが入居されています。「地域によるこばれるより良い建物を」と願うオーナーさまの想いがかたちとなった、上質な賃貸マンションです。

### A・La・桜坂 (福岡県)

- 敷地面積：477.51㎡(約144坪)
- 延床面積：878.07㎡(約266坪)
- 棟数戸数：1棟・テナント1戸/賃貸9戸
- 用途地域：近隣商業地域
- 運営管理：一般管理
- 外 壁：チェリーホワイト



営業担当  
谷 栄祐

【COMMENT】「三世代」で構想を練り、想いをひとつのかたちへと紡ぐお手伝いをさせていただきました。計画の方向性をお施主さまが示し、娘さまが丁寧に組み立て、お孫さまが色柄やデザインで彩を添えられました。細部まで妥協なく仕上げられた完成度の高い建築となりました。

# 戸建2階建住宅のような 暮らしが叶うメゾネットタイプ 店舗併用賃貸住宅

店舗併用の計画をご希望、  
注目したのはメゾネットの希少性

春には桜並木が満開を迎える千葉県の大柏川、市川市菅野エリアのバス通り沿い。長年コンビニエンスストアとして貸してきたご所有地が返却されることとなり、それを機に建て替えをご検討になられたオーナーさま。JAさまにご相談されたところパナソニック ホームズをご紹介いただきました。閑静な住宅街という立地条件を踏まえて、ファミリーをターゲットにした3LDKのメゾネットタイプ+1階部分を貸店舗とするプランをご提案。他にはない間取り提案に魅力を感じていただきました。「店舗は必須。タイル外壁の長期的な美観とメンテナンス性、地震に対する耐震性の高さも信頼できるポイントでした」とオーナーさま。建築規制が混在する敷地で、さまざまな検討を重ねた結果、両面道路のメリットを活かしたブラックタイトルのスタイリッシュな3階建が完成しました。

収益性と先々の資産承継を見据え  
長期安定経営を目指したご計画

『ノールフルール』は屋内共用タイプの3階建てで、2-3階に3LDKのメゾネット住戸を5戸、1階にはテナント2室を計画。上下階の音を気にする必要がないメゾネットタイプは共用部面積を抑え、住戸面積を広くとることができるのもポイントです。屋内共用部はカーペット敷きの床と木調の天井材でホテルのような上質な設えに。室内はフラット対面式のキッチン、広めのバスなど戸建住宅クラスの機器を備え、各戸全て異なる内装イメージとしました。さらに高い断熱性能と太陽光発電システムを備えたZEH仕様で、入居者の光熱費を削減します。お父さまからご自身への相続時には、納税のために土地を売却されたご経験を踏まえ、次世代への確かな資産承継を心がけている、とのお言葉が印象的でした。

## ノール フルール (千葉県)

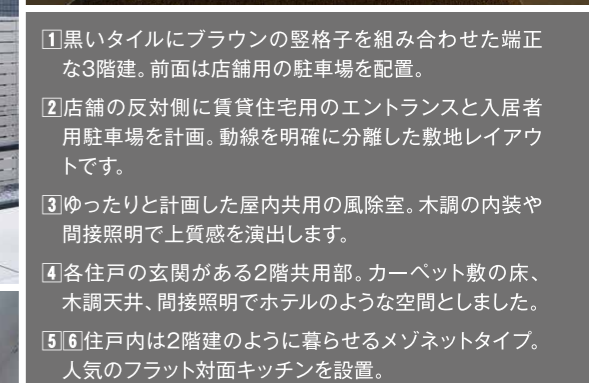
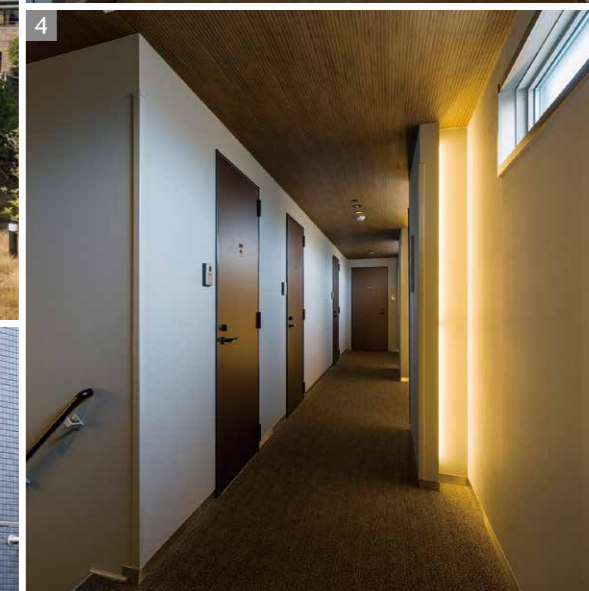
パナソニック ホームズ株式会社 千葉支社 千葉特建開発支店

- 敷地面積：667.39㎡(約202坪) ■延床面積：610.52㎡(約185坪)
- 棟数・戸数：1棟・テナント2戸/賃貸5戸 ■用途地域：第一種住居地域・第一種低層住居専用地域
- 運営管理：〈テナント〉一般管理 〈賃貸住戸〉パナソニック ホームズ不動産

【COMMENT】テナントにコンビニが入っていた立地でしたので1階店舗併用の賃貸住宅が理想的となりました。賃貸住戸の計画の際に、ファミリータイプの間取りでも近隣との差別化ポイントがないか検討している中で、3階建にメゾネットを組み合わせるプランを採用。階段を室内に設けることで共用部も住戸面積として使えるメリットがあり、今回の両面道路の立地とも相性が良いことで、オーナーさまにも気に入っていただけました。外壁は奥様にお気に入りいただいたブラック色を採用、重厚感があると知り合いの方からも好評で、お喜びいただいています。



営業担当  
阿部 勉



- 1 黒いタイルにブラウンの縦格子を組み合わせた端正な3階建。前面は店舗用の駐車場を配置。
- 2 店舗の反対側に賃貸住宅用のエントランスと入居者用駐車場を計画。動線を明確に分離した敷地レイアウトです。
- 3 ゆったりと計画した屋内共用の風除室。木調の内装や間接照明で上質感を演出します。
- 4 各住戸の玄関がある2階共用部。カーペット敷の床、木調天井、間接照明でホテルのような空間としました。
- 5 6 住戸内は2階建のように暮らせるメゾネットタイプ。人気のフラット対面キッチンを設置。