

利回り20%超の新しい不動産活用法とは?

# 手間が少なく安定収入が期待できる コインランドリー・物置投資の最新事情

少子化・人口減少による空室率の上昇、不動産価格の高騰による利回り低下、建物の老朽化、空き家の増加と、かつてのアパート・マンション投資は難しく、儲かりにくくなっている。そこで、近年脚光を浴びているのが、不動産を活用した新しい投資だ。なかでも人気沸騰中の「コインランドリー投資」を三原淳氏に、「物置投資」を千葉涼太氏に解説してもらった。

## 主婦・女性層がリピートする「コインランドリー」 暗いイメージが一新

コインランドリーというと、

「銭湯の隣にある薄暗い建物」「学生時代に漫画を読みながら時間つぶした場所」など、学生向けのアパートや下宿、銭湯の近くといった昔ながらのコインランドリーをイメージされるかもしれません。しかし、今やその暗いイメージは一転。実はコインランドリーの店舗数はこの20年で1・6倍に増えているのです。

近年、コインランドリー投資が人気化している理由は、週末のまとめて洗いや雨の日の洗濯・乾燥だけでなく、羽毛布団やじゅうたんなどの大きな物も洗える利便性に気づき、主婦や共働き世帯の利用者が圧倒的に増えています。

ているためです。

天気が悪い日だけでなく、花粉が多い時期もありますし、高層マンションでは景観や安全性の問題から外に干せないところがほとんど。最近では長期滞在



大きな駐車場、待ち時間に買い物ができるスーパーが近いなど、立地が絶対条件。コンビニやショッピングモールに併設するケースも増えている

される訪日観光客の方の利用も多いようです。

1週間分の洗濯物が1回で済むほど、今の業務用洗濯機は大容量化しています。また、業務用乾燥機が劇的に進化している

このモデルケース店舗の場合、軌道に乗れば1か月60万円くらいの売り上げになります。賃料、ローン返済、光熱費、洗剤代などがかかり、ローン返済期間中

は10万~15万円、返済終了後は毎月30万円くらいの利益になります。成長産業で、まだ競争相手が少ないのがコインランドリー投資なのです。

ただ、今は駐車場の広いコ

ンビニやスーパー、大型ショッピングモールに併設する形での出店も増えています。投資家自ら、テナントに賃料を払っても十分利益になりやすいのです。

普通の会社員や投資家の方がコインランドリー投資を始めようと思つたら、物件情報の提供や、オープニングメンテナンス、コールセンター対応など、一連のサポートしてくれるフランチャイズに入れるのがいいと思います。

車を停めると自動で持ち上がるフラップと精算機で300万円程度から始められるが、土地が必要なため初期費用がかかる。周辺の利用者に認知されるまでの時間がかかるデメリットも。自動販売機を設置するのは有効。

40~50代の中高年のバイク乗りが増えている。お金にも余裕がある世代で、大型・高級バイクが人気。「盗難が心配だから」という需要もあり、「バイク倉庫」のニーズは高い。都心でデットスペースを活用したい。



三原淳氏  
MIHARA Jun

あり、車が停めやすい、洗濯・乾燥を待っている間に買い物ができるスーパーが近くにあるなど、利便性の高い場所への出店がポイントになります。出店ラッシュが続ぎ、ニーズの高いエリアはどんどん減っていて、今では陣取り合戦のようになっています。

いるのです。

また、昨今は駐車場の広いコ

ンビニやスーパー、大型ショッピングモールに併設する形での出店も増えています。投資家自ら、テナントに賃料を払っても十分利益になりやすいのです。

いる場所に出店するわけですか

ら、テナントに賃料を払つても十分利益になりやすいのです。

いるのです。

## 長期間で安定的な収益が望める物置投資

利用者があまり替わらず

国道沿いなどで「コンテナ収納」の看板や、街中のビルに「トランクルーム」の看板を見かけたことはないでしょうか。もし

こと

で

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ

と

も

こ