

明海大学不動産学部

# 不動産の不思議

第348回

学生たちの視点と発見

## 【学生の目】

鮮やかに咲いた紫陽花が静かに姿を消し、セミの声と共に高く伸びるひまわりが顔を出し始めた季節、ソーシャルディスタンスに気を配りながらも街に出た。

東京都江東区にある砂町銀座商店街を歩いていると、店舗兼住宅を多く見かけた(写真)。店舗兼住宅は、住宅と店舗が併存する建物のことで、店舗併用住宅とも呼ばれる。千葉県にある私の地元では、なかなか店舗兼住宅を見かけないので興味を持ち、調べた。その結果、土地所有者が建物

## 店舗兼住宅の多様性

# 得られるメリット多く

症の影響で店舗の売り上げが減少しても、家賃不払いを理由とする賃貸借契約の解除を心配することなく、店舗経営を続けることができる。

もちろん、店舗兼住宅の建築費は必要となるが、店舗と住宅を借りて2つの家賃を支払うよりも、店舗兼住宅のローン返済額が安く済むケースが多く、ローン完済後は資産が残る。写真のように賃貸住宅を併設すれば、家賃収入を得ることも可能だ。

通勤時間はどの程度だろうか。

店舗兼住宅の場合、自宅から職場までの移動時間はない。移動のストレスがなく、プライベートに費やす時間を増やすことができる。子育てや介護との両立にも向いている。更に、店舗は貸すことができ、お店の経営をやめることになっても、店舗として貸せば家賃収入を得ることができる。ほかに、建築費の一部を経営に

計上して節税できる、住宅部分はローン減税を受けられる、固定資産税等の優遇が受けられるなどのメリットがある。店舗と住宅を併設することで得られるメリットが多いことが分かった。店舗兼住宅は、住宅とお店の行き来が苦痛な人、隠れ家的なお店を経営したい人、子育てや介護を両立しながらお店を経営したい人など、



多様なライフスタイルを実現

多様なライフスタイルを実現する場所になる。多様な人々が活躍すれば地域に活力が生まれる。少子高齢化が進む日本で、高齢者が仕事を続ける上で働きやすい環境を保持できる店舗兼住宅の需要がなくなることはないと感じる。

## 【教員のコメント】

用途地域の数が少なく用途制限が緩やかな制度が併用を容認する。経済成長期の昭和40年代規律の都市計画法が背景で昭和の名残をとどめる。平成、令和と商業の変容が著しいが、多様さと集積の魅力は新鮮で所有と利用の姿を変えて存続する。



荻澤 萌々  
不動産学部3年