

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第132回

【学生の目】

街中や住宅街にぼつんと設置してある自動販売機。その存在を意識して生活する人はあまりいないだろう。私もその一人だった。

自動販売機に注目したきっかけは、近所

にある自動販売機の張り紙だ。内容は自動販売機にイタズラをする人への警告だ。なぜそこまでして自動販売機を設置するのか。

自動販売機のメリットは、賃貸アパートなどに併設すると賃貸収入以外の収益を得られることだ。自動販売機を設置することで空室が減少す



櫻庭 修子
不動産学部3年

身近なモノの裏事情

れば賃貸収入の増加にもつながる。その他、災害時の備蓄品としての利用、デットスペースの有効利用、周辺が明るくなり治安が向上するなどが挙げられる。一方デメリットは、ゴミが散らかる、不良グループの溜まり場になりやすい、街並みや景観が悪くなるなどが考えられる。張り紙の原因は回収ボックスへの不法投棄と思われる。近辺の他の自

アパートに併設された自販機

動販売機は不法投棄をしないよう警告していた。不法投棄によってオーナーに分別と処分の負担がかかるからだ。昨今は、自動販売機を設置すれば無料で監視カメラを付けてくれる業者もあるが、過剰な対策として返って近隣トラブルとなることも想定され、張り紙がオーナーのできる精一杯の対策なのだろう。張り紙と監視カメラ、両方とも不要な社会がよい。利用者のモラルが必要だ。

アパートなどに自動販売機が多く併設されるのは消費税と関係がある。アパート経営などの不動産投資を始める際、自動販売機を設置して建築費に係る消費税のほとんどを還

付してもらおう「自動販売機スキーム」が存在した。10(平成22)年度の税制改正でこの「節税」方法は封印さ



張り紙が目立つようになった自販機

える。しかし、自動販売機の売り上げ収入は、あくまで賃料収入のプラスαでしかない。また、デザイン上の問題もある(熊崎瞬「不動産の不思議第79回」15年4月14日号)。賃料収入によって経営が計画どおり順調ならば、節税目的でリスクを負う必要はないと考える。

【教員のコメント】

タックスヘイブンを使った租税回避で世界中が揺れている。日本で相続税の節税にアパート建設が指南されるが、経営が成立しなければいずれ所有権を失う。供給過剰は真の経営者を苦境に、地域を荒廃させる。過剰な節税は行き詰る運命にある。

賃貸不動産の付加価値を高める可能性のある自動販売機の設置は、不動産投資を補完する手軽な方法とい