

# 地域の資産、町家を再生

## フランチャイジー

■上

## 家賃前払い改修費捻出

### 所有者納得しやすい新手法



再生された町家の外観①と  
吉田社長②。右は坪庭



国内外の観光客で賑わう京都。伝統構法で建てられた「町家」の街並みが京都の魅力の一つである。町家の保全・活用が課題となる中、地域密着の不動産会社、フラン

トエージェンシー(京都市)は新たな提案で再生に取り組んでいる。

都市・吉田創一社長は、「地域活性化」と「若手起業家支援」をコンセプトに、複数の用途を組み合わせたことだ。



4月下旬、京都市内の北大路堀川交差点近くに立地する築80年の町家を1階は飲食店「日本酒バル」、2階はゲストハウスへと再生した。延べ床面積は約90m<sup>2</sup>。1階は、自

分で飲食店を経営したいと望む若い起業家に賃貸。2階のゲストハウスは同社が簡易宿所の認可を取得し、運営する。

長年にわたり空き家に悩んでいた所有者から相談を受けたものだ。

定期借入で10年借り上げ一括前払いする方法を提案した。そこで今回、同社は定期借入契約で建物を10年間借り上げ、10年分の家賃を所有者に

一括前払いする方法を提案した。所有者は、その前払い家

賃を改修費用に充てる。例え

ば、月額賃料15万円の場合、10

年分ならば1800万円だ。

一括前払い方式で複数用途の町家再生をシリーズ化していく

たいという。既に、第2弾、3弾の計画が進んでいる。い

ずれも、2階を宿泊施設とし

1階を飲食店や画廊といった

別業態のテナントに貸し出す予定だ。

(井川弘子)

強調断熱性向上、設備交換などが欠かせない。小ぶりな建物でもそれらの工事費用としては1000万円以上必要という。土地と建物の所有者が異なることが多い。特に高齢の所有者にとっては重荷だ。

定期借入で10年借り上げ

一括前払いする方法を提案した。所有者は、その前払い家

賃を改修費用に充てる。例え

ば、月額賃料15万円の場合、10

年分ならば1800万円だ。

一括前払い方式で複数用途の町

家再生をシリーズ化していく

たいという。既に、第2弾、3弾の計画が進んでいる。い

ずれも、2階を宿泊施設とし

1階を飲食店や画廊といった

別業態のテナントに貸し出す

予定だ。

(井川弘子)

一括であっても課税関係は、人もいるため、もっと納得してもらいやすい手法が必要と感じていた。(同社)。

銀行からの借り入れに抵抗感じていた。(同社)。

今回の物件は、初弾ということもあり、同社も改修費用を負担した。主要構造部は所持者、内装や設備、坪庭の整備費用は同社が担つた。更に市の補助金制度「空き家活用・流通支援等補助金」も活用している。

同社では今後、こうした一括前払い方式で複数用途の町家再生をシリーズ化していく

たいという。既に、第2弾、3弾の計画が進んでいる。い

ずれも、2階を宿泊施設とし

1階を飲食店や画廊といった

別業態のテナントに貸し出す

予定だ。