

# 月刊不動産流通

第37巻第4号(通巻437号) 平成30年10月5日発行(毎月1回5日発行) ISSN 0286-388X

10  
No.437  
October  
2018  
月刊不動産流通

[編集部レポート] 既存物件を再生・活用!!

## サブリース事業



[特集] 駅遠、狭小でも、人を呼び込む店舗

## 既存物件を再生・活用!! サブリース事業

京町家を改修した「紫野庵」(京都市北区)。10年間のサブリースを設定。1階を日本酒バル、2階を簡易宿所として運営。同社が内部改修費や設備費を負担するなどして、若手起業家をまちに呼び込んでいる  
(写真提供:(株)フラットエージェンシー)



同スキームでは、同社の提案する改修プランを条件に、改修後の建物を原則10年間サブリースし、同社がオーナーにその期間の賃料を一括前払い(前払いと月払いの併用も可能)。オーナーはその賃料を改修費用に充てることで、自己資金がなくても安心して町家改修ができる(図表)。賃料を一括払いで受け取つても、契約期間で分割し手掛けてきたが、近年大きな課題となつていたのが、改修資金の調達だった。

### 大幅な建物延命に。 借り主の経営意識も醸成

一方同社は、10年間にわたり物件を借り上げることで、長期間かけて前払い家賃としてオーナーに支払った資金を回収していく。借り上げ期間終了後はオーナーに建物を返却するが、運営に深く関わることで、その後も管理が継続できる可能性も高い。

1年ごとに申告できるため、税務上のメリットも一般的な貸家業と同等に享受できる。「主要構造部まできちんと手入れすることで、さらに50~100年は使える建物になります。自己資金で改修することで建物に愛着も湧き、代々継承していくこうという意識が生まれます」(同氏)。

同スキームに限らず、同社は地域に眠る建物の再生に、サブリースを積極的に活用している。16年には、京都精華大学が09年より所有し、未使用だった美術学校校舎を借り上げ、シェアアトリエに改修。靴職人や写真家等アートに関わるテナントを誘致して、新たなにぎわいを生み出した。

改修にあたっては、「地域に新たなしつらえを再現するだけでなく、「地域に開け、地域に溶け込む」「若い起業家を地域に呼び込む」をテーマに物件ごとにプランを提案。竣工後は地域エリアに合ったテナント選びや、開業後のイベント開催など、借り上げ期間中

### 伝統を再現しつつ 地域に新たにぎわい創出

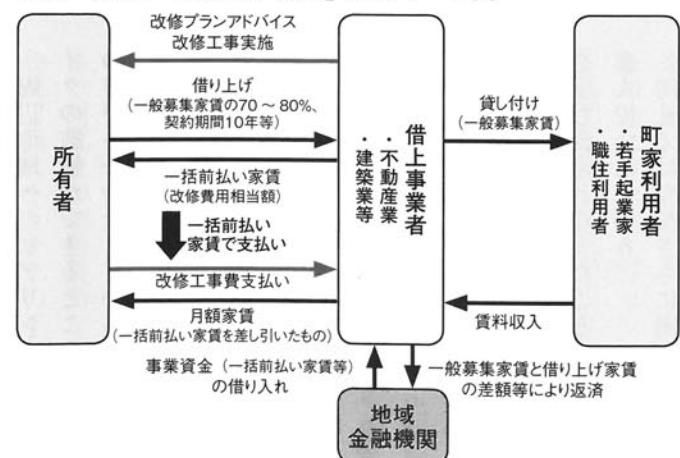
「改修費は約4500万円。それだけの費用がかかるとなると、やはり大學生側も『本当に入居者が入るのか?』と不安になります。そこで、借り上げ賃料を大幅に低くすることを条件に、当社が費用を全額負担し、内装は借り主にDIYで仕上げてもらいました。うまく活用すれば、事業リスクを分散できるのが、サブリースのメリットですね」(同氏)。

京都市内を中心に賃貸仲介・管理業者を開設している(株)フラットエージェンシー(京都市北区、代表取締役・吉田創一氏)は、約7300戸の管理物件のうち、約500戸をサブリースで借り上げ運営している。近年は、地元企業の使命として注力している伝統的な「京町家」の再生にサブリースを活用したスキームを導入。成果を上げている。

同社は2000年から、京町家の再生事業を開始。江戸末期～第2次大戦後築の京町家を、現代のニーズに合うよう賃貸住宅や店舗、宿泊施設等に改修してきた。これまで320件余りを手掛けってきたが、近年大きな課題となつていたのが、改修資金の調達だった。

「相続等を念頭に今住んでいる京町家をどうにかしたい」という相談は多く、何も手を打てず空き家のまま放置されている町家や商店街の店舗兼住宅も増えました。自治体からも相談を持ち込まれます。京町家は築100年を超えるものもあり、耐震補強と内外装の改修で1000万～2000万円は必要となる。所有者の多くは高齢者で、それだけの資金をねん出するのは難しいケースがほとんどです」(吉田氏)。そこで、16年にスタートしたのが、サブリースを前提とした「家賃一括前払い制度」による京町家再生スキームだ。

図表 「家賃一括前払い制度」のスキーム図



(株)フラットエージェンシー(京都市北区)

# 10年借り上げで起業家など呼び込み 前払い家賃で京町家を長寿命化。