

記者の目

空き家が減らない要因の1つが、空き家を売りたいくないというオーナーの存在だ。先祖代々の土地だから、という理由や、なんとなくまだ売る気にな

らないというオーナーも少なくない。そんな空き家を有効活用しようと、最近増えてきているのが業者が「借り上げる」というケース。借り上げて、リフォームして、新たな借り手に貸し出したり、ホテルや店舗などにして商売する。今号の最終面でも紹介したが、借り上げ再生のようなビジネスモデルが広がれば、空き家は減っていくだろう。

2019
8 | 12
(1372号)

リフォーム産業新聞

The Japan Journal of Remodeling

発行所：(株)リフォーム産業新聞社 本社：〒104-0061 東京都中央区銀座 8-11-1
TEL 03 (6252) 3450 FAX 03 (6252) 3461 http://www.reform-online.jp
発行人：加賀光次郎 年間購読料：20,000円+消費税

改修事例



▲明治期に建てられた平屋7棟、約200坪の敷地面積をリノベ

物件を借り上げ
家賃の7割前払い

ニュースレター
ふらっと通信

12



地域と連携
西陣ろおし・新大宮広場
笑顔あふれる再生へ
京都精華大学と提携 NEW「木野原」
上半期ニュースリリース

▶毎月発行している同社のニュースレター。この物件が表紙の号は、発行部数が通常より5倍になるほどの人気だった

**前払い家賃スキーム活用
オーナー負担減らす**
同社がいう「京町家」とは、昭和25年以前に建てられた建物を指す。京町家の再生は2000年から行っており、年間10棟以上のペースで累計350棟を手掛けている。同社が多くの京町家再

生を手掛けられる理由は「家賃一括前払いスキーム」にある。この仕組みはまず、同社がオーナー所有の町家を10年間借り上げる。借り上げ額は一般家賃相場約7割。たいていの場合、その額を前払いでオーナーに渡すのだ。オーナーはそこから改修費用を出す。「京町家の所有者は高齢者が多く、手元の資金が少ないことが多い。そこでこのスキームを生かし、改修資金を出せるようになります」(吉田創一社長)

残りの約3割の家賃は月々オーナーに支払う。同社がホテルや店舗として運営し、その宿泊費や賃料が同社の収入になる。投資回収期間は基本10年だ。
社内には一級建築士3人、二級建築士と施工管理技士1人、空き家相談員が6人いる。さらにテナント専門の仲介、売買の部署もあり、リーシングにも強みがある。
昨年、明治期に建てられた平屋7棟、約200坪の敷地面積をリノベ。宿泊所や革製品工房、産後ケアルームなどの複合施設を竣工する計画だ。再生事業では柱や基礎、土台、屋根を軽くする。柱の場合、根つきや基礎をしっかり補強し、また天井に古い梁を残し、松竹映画撮影所の道具、小道具スタッフが監修して、各部屋に暖簾と手づくり看板を設置した。施工には1億1000万円かけて、5500万円は家賃一括前払いスキームを活用した。
宿泊所の稼働率は8割。「実は、建て替えてマンションを竣工する計画が寸前まで進んでいました。オーナーからは、『リノベして良かった』と言っていただけだ」(吉田光一会長)

リフォーム
ビジネス
研究

京都府内の京町家を次々と再生するのが、フラットエージェンシー(京都市)だ。売上高は21億円で、その内リフォームやリノベーションは8億円弱だ。これまでに再生した京町家の数は、累計で350棟以上。同社がこれだけ京町家をリノベーションできる理由、それは「家賃一括前払いスキーム」にある。



▲左から吉田光一会長、吉田創一社長、今井毎好氏

明治期の平屋
200坪をリノベ

京町家再生のきっかけは借地借家法の改正があったこと。その頃から空き家相談が増えていた。これにより、良質な賃貸の供給促進を促す目的で、京町家を貸せるようになり再生に力を入れ始めた。
現在、学生のコミュニティづくりにも注力。2002年、マンションをリノベして、シェアハウス「シェアフラット」を作った。「マンションのとき、ここで女子学生が亡くなったそうです。学生が孤立していたと聞き、共用キッチンを作るなど、共用スペースを広ぐとるようになりました」(吉田会長)

今年3月には、京都精華大学が所有するシェアハウスの学生寮を作った。「空き家の塊を作ればコミュニティになります。京町家再生でも、コミュニティが生まれると考えています」(吉田会長)