

期間限定サブリースによる町家利活用の可能性の実験的検討

＜調査概要＞ ■調査実施地域：奈良県大和郡山市等 ■調査実施者：任意団体「大和・町家バンクネットワーク協議会」

- ・ 空き町家の利活用を促進するため、これまでもweb等を活用して空き町家情報を発信してきた団体「大和・町家バンクネットワーク協議会」が、実際に町家を借り上げ、短期利用者を募って貸し出す（期間限定サブリース）実験的取組を行い、町家利活用に必要な知見を整理する調査を実施。
- ・ 奈良県内4地域で7物件において期間限定サブリースが実施され、オーナー、ユーザー双方から意見、希望等の情報が得られ、専門的、技術的ノウハウが必要となる場面等も明らかになった。

＜調査内容＞

～マッチング作業～

奈良県内7地域において、まちづくり団体に相談しながらサブリース候補となる物件を探し、5地域11物件でオーナー了承を得ることができた。

交渉不成立のケースでは、荷物があるから等が理由。

チラシ、web、県庁記者クラブを活用したユーザー募集に対して14名から希望連絡があり、うち11名は物件下見を実施。

6ユーザーによる4地域7物件のサブリースが決定。

交渉不成立のケースでは、期間や物件の問題等が理由。

～期間限定サブリースの実施～

オーナーとユーザー双方の意向を踏まえつつ調整した結果、以下のような様々な形態のサブリースが実施された。

- 【物件形式】町家、長屋、元遊郭、元工場の作業場付き町家など
- 【貸出規模】部屋貸し、一棟貸し、離れ等を含めた全部貸し
- 【貸出期間】1～4週間 【利用形態】物販、展示、体験居住など

＜地域活性化効果＞

- ・体験居住を除く6物件では、延べ121日間で2,182人を集客。
- ・本取組終了後、1物件で同じオーナーとユーザーで別途賃貸関係を築き利用継続。→ 本取組が空き町家解消を誘発

＜1物件あたり換算収支＞

		支出(円)	収入(円)
賃料	サブリース期間 (平均2.6週)	15,896	29,714
	前後期間 (平均3.7週)	22,961	
補修等経費(清掃、畳、配電工等)		29,015	
保険料(イベント保険)		3,154	
運営経費	広報経費	127,143	
	その他(人件費、通信交通費等)	100,000	
国費(歴史的風致維持向上推進等調査費)			268,455
合計		298,169	298,169



＜本格的事業実施に向けて＞

- ・受取賃料はもっと少なくても構わなかったという感想がオーナーから得られており、収支改善の可能性はある。
- ・サブリース期間を長くする、一度の借上で複数回貸出を効率的に実施する等の工夫で前後(準備や片付け)期間賃料・補修等経費・広報経費を圧縮できる可能性がある。
想定(一ヶ月)よりユーザーは短い期間を希望。複数回貸出が現実的か。
- ・賃貸住宅火災保険並み(年1,2万円)にする工夫が必要。
- ・事業規模の確保、事業者の業務習熟などにより運営経費部分を効率化していくことが必要。
- ・賃料設定、契約、補修等の場面では専門ノウハウも必要。