

サブリースを通じた空き家活用に関する研究 ～事例分析と実践を通じた賃貸化のポイント～

(問い合わせ)

建築生産研究グループ

主任研究員 渡邊 史郎

Tel 029-864-6752

E-mail s-wata@kenken.go.jp

概要

背景・目的

年々増加する空き家の活用方策が課題となる中、**賃貸住宅への転用（賃貸化）**は、管理不全化を回避する手段として可能性がある。一方、空き家（戸建持ち家）の賃貸化に当たって、初期**改修の費用**や**賃貸リスク**に起因する不安感など**所有者側の阻害要因**も存在する。本研究では、これら**阻害要因を緩和する転貸方式（サブリース）**に着目し、持続的な**空き家の賃貸化及び流通に資する仕組み**を明らかにするものです。

研究概要

【空き家サブリース事業の成否に関わる要点の分析】

サブリースを通じて空き家の賃貸化につながった事例を、**大都市、地方都市・郊外、農山漁村（過疎地域）**において調査を行うとともに、サブリースを適用した事業スキームを検討し、**賃貸化に実践的に関わった**。これに基づき、**空き家の持続的な流通に資する要点**を分析した。

【地域類型別の事業モデルの提案】

地域類型別にサブリースを通じた空き家活用の事業モデルを、**①事業スキーム、②改修工事の内容、③契約条項**の3点に着目し、提案した。

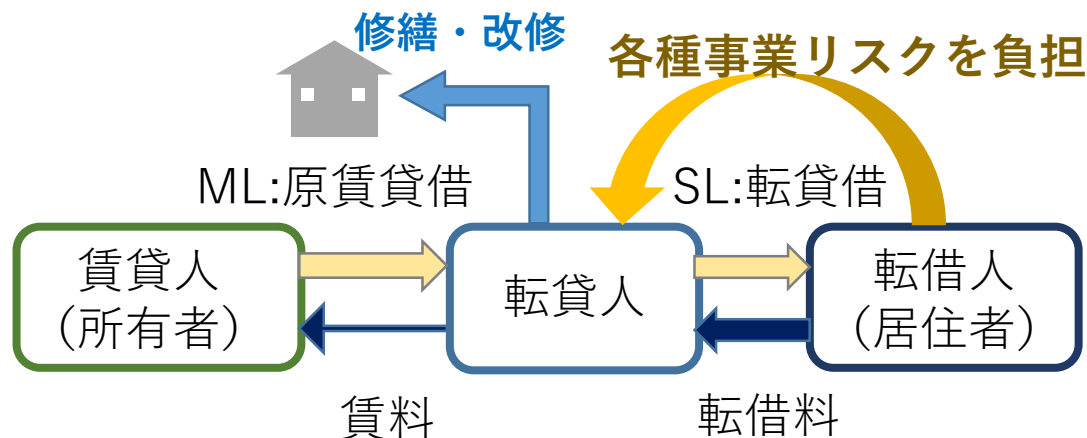
今後の展開

- 空き家の賃貸化に関心をもつ所有者に対し、**サブリースによる賃貸化を選択肢の一つ**として提案し、空き家の持続的な活用（=**管理不全化の回避**）につなげることが期待される。
- **所有者に対する広報・提案**を効率的に行うための**体制づくり**が課題となる。（例：空き家相談窓口、転貸人となる主体（行政、非営利団体、宅建業者など）、契約支援のあり方など）

サブリースの特徴と個別スキームへの展開

○サブリースの仕組み

- 原賃貸借（ML: Master Lease）と転賃貸借（SL: Sublease）の賃料差額で、転貸人は収益を得る。
- 一方、転貸人は空室リスク、賃貸リスクなど**一定のリスク**を負う。
（=所有者の**リスク低減**）
- 転貸人は、**修繕・改修**などの投資を行うことも可能
（=所有者の**負担コスト低減**）



サブリースの特徴と個別スキームへの展開

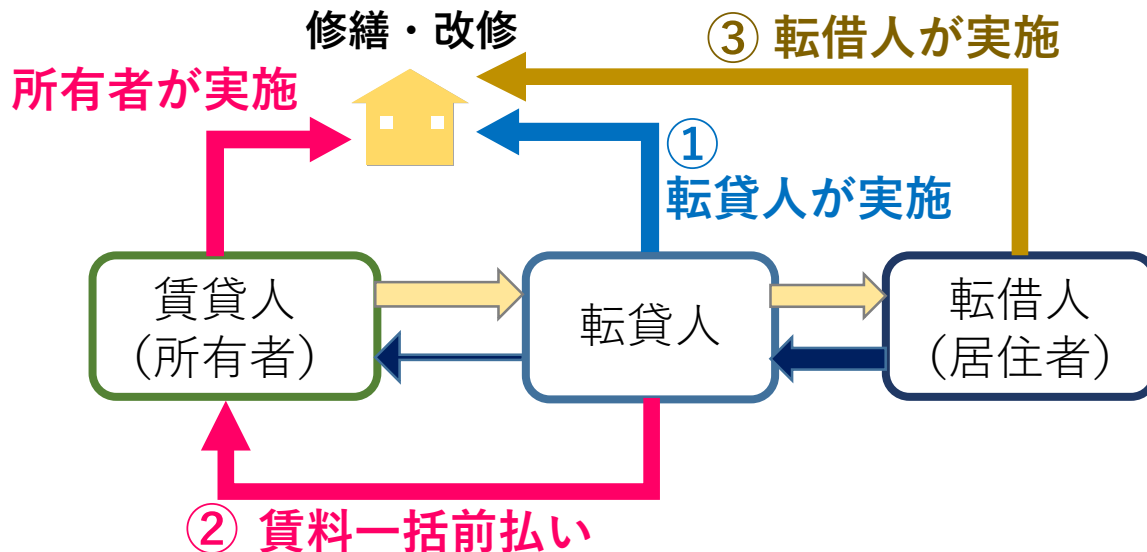
○個別の事業スキームへの展開

- 改修の実施主体を立地や事情に応じて個別に設定可能

- ① 転貸人による改修（大都市、地方都市・郊外） 事例 1, 事例 3
- ② 賃料一括前払い + 所有者による改修（大都市） 事例 2
- ③ 転借人による改修（農山漁村（過疎地域）） 実践

別添の参考資料

- MLを先に解消した場合、所有者が転貸人の地位を継承することも可能
→ 2者間の直接契約に移行
- サブリースを機に直接の取引（売買・賃貸）に発展する可能性



サブリースの特徴と個別スキームへの展開

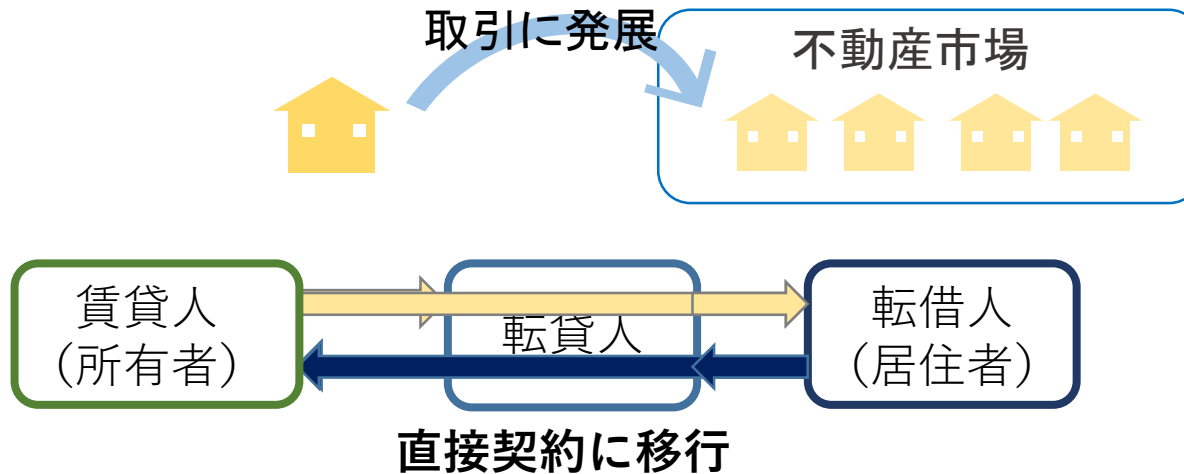
○個別の事業スキームへの展開

- 改修の実施主体を立地や事情に応じて個別に設定可能

- ①転貸人による改修（大都市、地方都市・郊外） 事例1, 事例3
- ②賃料一括前払い+所有者による改修（大都市） 事例2
- ③転借人による改修（農山漁村（過疎地域）） 実践

別添の参考資料

- MLを先に解消した場合、所有者が転貸人の地位を継承することも可能
→ 2者間の直接契約に移行
- サブリースを機に直接の取引（売買・賃貸）に発展する可能性



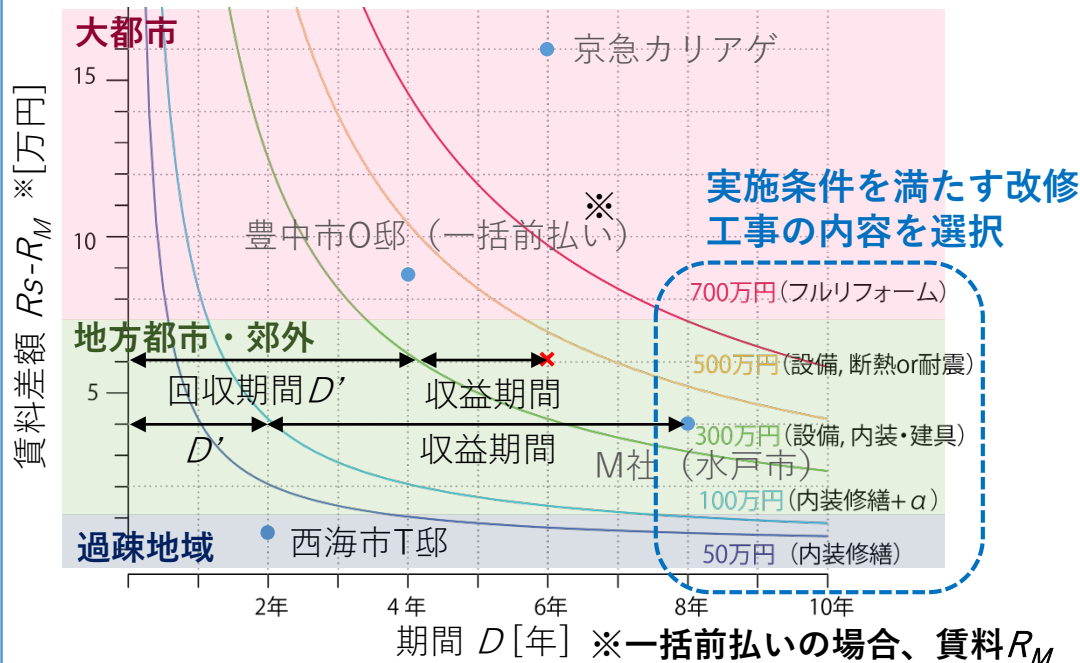
空き家サブリースの事業モデルとその考え方

【事業スキームの基本要素と成立条件】

- 転貸事業者：不動産業者, NPO, NGO等 • 契約方式：定期賃貸借契約
- 賃料： R_M, R_S 改修費用： C
- 賃貸期間： D 回収期間： D' ($D = D' + 2 \sim 5$ 年 (収益期間))
- 実施条件：転貸人が改修実施 $C \leq (R_S - R_M) \times D'$ or 一括前払い方式で改修実施 $C \leq R_M \times D'$

【改修工事の内容の決定】

- 実施条件に適合する改修費用 C と改修内容を決定
- 地域類型別に成立し得る改修内容・契約期間を判断



【特に配慮すべき契約条項】

- ① 期間中の修繕負担
 - 賃料収入から所有者、転貸人が修繕が実施可能か
 - どの部分・範囲をそれぞれが負担するかを規定
- ② 所有者以外による改修行為に関する約定
 - どの範囲まで許容するか
 - 原状回復義務
 - 中途解約時の取り扱い
- ③ 契約終了後の取り扱い
 - 原賃貸借終了後の転貸人の地位継承
 - 再契約を前提とするか

まとめ

○サブリースを通じた賃貸化のポイント

- リスク・コストを緩和する代替の選択肢
- 改修の実施主体は事業スキームに応じて柔軟に設定可能
- 地域類型別の賃料相場から可能な賃料差額の範囲が決定
→所有者の予算と賃貸期間から改修工事の内容を決定
- 所有者以外の改修行為に関して契約条項を適切に設定する必要がある。

○普及に向けた課題

①担い手と機会の創出

- 宅建業者等と行政の連携（空き家バンク、相談窓口、業者の紹介など）

②適切な契約に関する体制づくり

事業スキームや関係者の事情に応じて適切に契約条項を設定するための実効性のある体制づくり

事例1：転貸人による改修（地方都市・郊外）

○地方都市・郊外の特徴

- 家賃相場が5～10万円＋世帯向け民賃ストックが少ない → 賃貸化の潜在的ニーズは高い
- 一方、所有者側の阻害要因＋担い手（宅建業者等）が関心ない

○管理行為が不要である点をメリットに

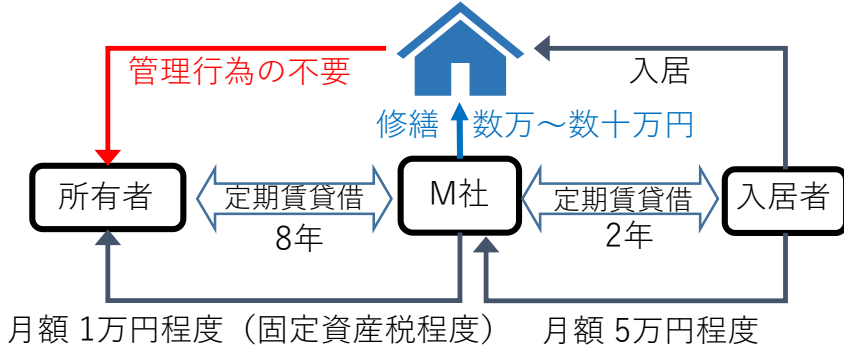
- 低家賃で借り上げざるを得ない
- 所有者には家賃収入ではなく、管理行為が不要になる点をメリットとして認識
- 最低限の修繕内容（内装の修繕＋α）

【水戸市での実施例（不動産会社M社による空き家サブリース事業）】

- 1万円程度で借り上げ5万円で転貸。管理行為が不要になる点は所有者に評価されやすい
- 戸建特有の独立性、庭付き、ペット可 → 訴求性が高い
- 主契約者30～50代が中心。事情により購入できない世帯 → セーフティネットとして機能
- 一方、収益性が低い点が課題。買取再販などの収益性の高い事業への連結を検討。

■M社の事業概要

- 2018年に会社設立
- 不動産売買が主体事業
- 水戸市を中心に35棟の空き家を借り上げ、現在はすべて満室



事例2：賃料一括前払い＋所有者による改修（大都市）

○大都市の特徴

- 家賃相場が高いが**修繕・改修費の負担**が障壁になるケースも多い

○賃料一括前払い方式による効果

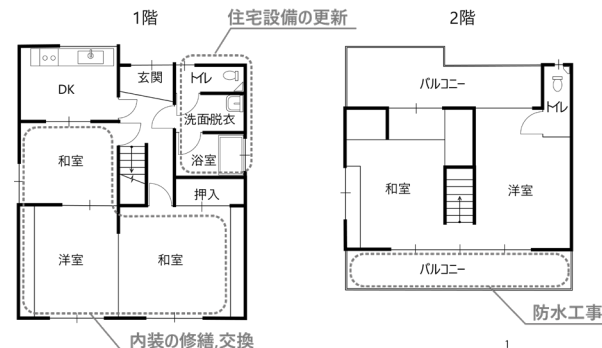
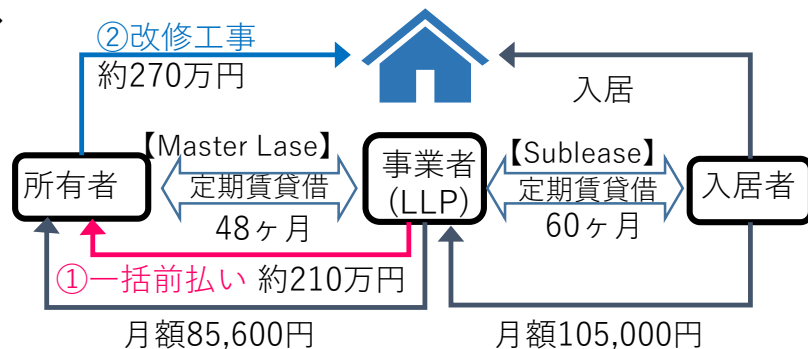
- メリット
 - 所有者：自己資金なしでもOK、
 - 転貸人：改修費用は**実質的には所有者負担** →収益性が高い
 - 改修部位の帰属**を所有者に一元化 →トラブルの回避
- デメリット
 - 所有者：仕組みの理解が難しい

【大阪府豊中市での実施例（一社・大阪府不動産コンサルティング協会）】

- 事業者が所有者に賃料を**一括前払い①**
- 所有者が一括前払い賃料と自己資金で**改修工事を行う②**
- ML契約が先に終了し、所有者が「転貸人」の地位を継承する取り決め →**直接契約に移行**
- 賃貸契約の終了後、**第3者に売却され自己居住用の住宅** →**賃貸化を機に持続的な利用に発展**

■豊中市（O邸）のケース

- 1970年代築
- 木造2階建
- 延べ床面積 約90㎡



事例3: 転貸人(行政)による改修(過疎地域)

○過疎地域の特徴

- 賃貸市場が存在しない（民賃ストック、宅建業者がない） + 賃料が低廉
- 所有者が賃貸化への抵抗（余所者、仏壇等の処置）

○移住支援の一環として行政による改修+サブリース

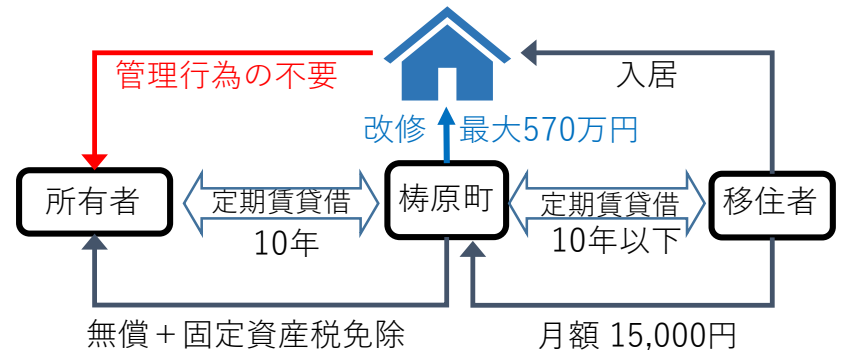
- 地方公共団体 = 信用力の高い主体が転貸
- 補助金投入により高額な（数百万円以上）改修
- 管理行為の不要 + 改修による状態改善をメリットと認識してもらう
- 契約条項の留意点
 - 借り主による高額な改修部分の中途解約時・契約終了時の取り扱い
 - 契約期間中の修繕負担

【梶原町による移住者向けサブリース】

- 2012年に事業開始。現在まで46棟を転貸
- 最大570万円の改修工事（耐震補強含む）
- 無償で10年間借り上げ、固定資産税を免除
- 町の持ち出し分は9年以内に回収する想定
- 町営住宅を整備せず、民間ストックを移住者住宅に活用
- 中途解約時には、定額法により規定した未償却分の改修費用の請求権あり

■梶原町K邸

- 木造2階建 延床 104㎡
- 改修内容
水回り、構造補強、内装修繕、屋根材葺替えほか



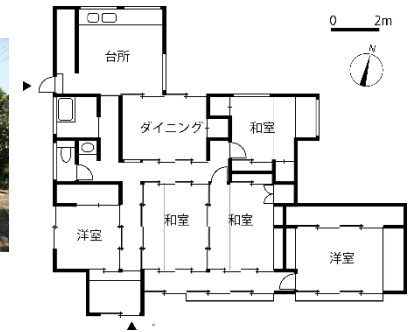
実践：過疎地域での賃貸化の実践

○漁村集落でのサブリースの適用

- 長崎県西海市でS社が運営するゲストハウスに従事する**外国人スタッフへの賃貸の相談**
- 所有者が空き家（T邸）を安心して賃貸できる事業環境 → **地元の非営利団体によるサブリース**



T邸 1階平面図



○家賃収入ではなく安心の付与

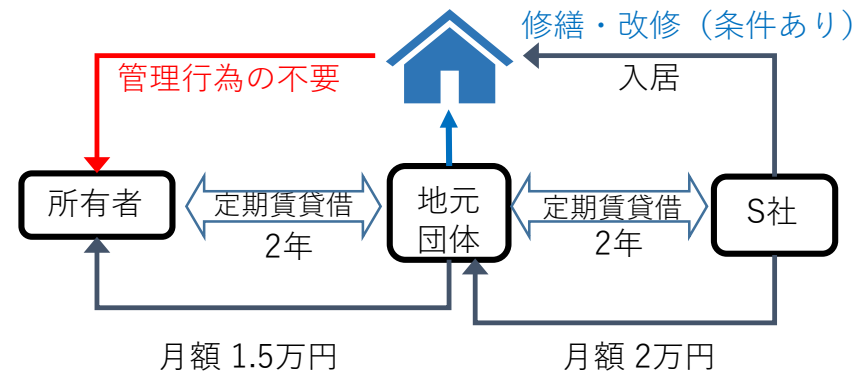
- 地元の非営利団体が転貸人 → **安心の付与**
- 賃料及び差額が限られる
→ **所有者、地元団体による修繕負担はなし**
- 2019年11月契約、2021年に再契約

○転借人(S社)による改修行為に関する契約内容

- 基本的には**事前承諾制**
- 大規模な改変など**禁止行為を規定**
- 軽微な補修・修繕は事後報告でOK
- 改修部位の**原状回復義務は免除**

○今後の課題

- 実際は小規模な修繕が段階的に実施
- 改修を実施しやすい方向に緩和を検討



転借人による改修行為 (所有者・転貸人からの事前承諾必要)

軽微な補修・修繕

- 200万円未満
- 事後報告で実施可能

禁止された改修行為

- 構造上重要な部位の改造等
- 建築基準法等の法令違反
- 増築・減築
- その他、転貸人の指定した部位

原状回復義務の免除