

初期費用なしの空き家賃貸化が活発化

サブリースの仕組み活用し ゼロ円で賃貸やシェアハウスに

空き家を賃貸住宅として貸し出すためには、リフォームが必要な場合も多い。だが、その資金負担が賃貸化の壁となっているのも事実。こういった問題への解決策として、サブリースの仕組みを使って、オーナーの初期費用なしで、空き家を賃貸化する提案が活発化してきている。

* * *

東京・神奈川・千葉でリノベーション事業などを行っているルーヴィス（横浜市南区・福井信行 代表取締役）は今年から「カリアゲ」というサービスを行っている。

築30年以上の1年以上空いている空き家を対象に、リノベーションを施した上で借り上げてサブリース。賃料の10%をオーナーに支払う。リ

ノベーション後の想定賃料の42か月分（3年半）まで、リノベーション費用を同社が全額負担するため、オーナーは初期費用なしで空き家の賃貸化を図れる。

現在、対象エリアを東京都内に絞っているが、今後は少しずつエリアを広げていきたい考えだ。東京都



『自己資金0円シェアハウス』は空き家活用のハードルを下げる取組み」と語るシェアライフジャパンの菊地拓也 代表取締役

目黒区の第1号物件では3週間で借り手が着き、現在は第2号物件の改修にも着手しているという。

空き家のシェアハウス化に向けた提案も

ルーヴィスと同様の仕組みで空き家をシェアハウス化する事業者も出てきている。

不動産の運営管理などを行うシェアライフジャパン（東京都新宿区・菊地拓也 代表取締役）は「自己資金0円シェアハウス」の提案を9月から開始した。同社が空き家を借り上げ、内装・水廻りのリフォーム、家具家電を購入設置した上で、サブリースする。

オーナーには家賃の5〜10%を支払う。借上げ期間は7年。3〜5年

でリフォーム資金を改修し、その後の期間で収益を上げる。借上げ期間終了後は家具家電も含めてオーナーが自由に使える。シェアハウスの管理・運営を継続することも可能だという。

今後は、専用のHP「シェアハウス市場」を通して、空き家をシェアハウス化したいオーナーと、入居者の募集を行う。当面は首都圏を対象エリアとするが、3大都市圏にも拡げていきたい考え。来年には月1ペースで空き家のシェアハウス化を図り、3年後には累計40件程度の運営・管理を目指す。

菊池代表取締役は「自己資金がいらないため、オーナーのリスクはない。例えば、年金生活者や相続空き家で困っている人の追加収入にもなる」とメリットを話す。

ルーヴィス、シェアライフジャパン両者のサブリースの仕組みでは、オーナーに入る賃料は10%程度と通常のサブリースの額よりも少ない。だが、空き家をそのまま放置しておけば、もちろん一円も入ってこない。また、特定空家となるリスクを考えれば、自己資金なしでリフォームでき、かつ賃料収入も得られるのであれば、10%といえどもメリットを感じる空き家オーナーもいるかもしれない。