

事例
D-①

新津商工会議所 家賃スライド制の導入で商店街活性化支援

1. 面的支援の概要

(1) 支援のきっかけ

① 家賃スライド制発案のきっかけ

昨今の経済状況及び規制緩和に伴う郊外型大型店の出店等により、各地の商店街は売り上げの低迷が続き、衰退化が激しくなっている。

旧新津市が含まれる新潟市秋葉区も例外ではない。平成20年に実施された調査では、中心市街地の空き店舗率が約25%に達するなど商業環境は厳しい状況におかれている。また、旧新津市が属する秋葉区の高齢化率も約25%と、新潟市の8つの区の中では最も高齢化が進んでいる地域となっている。

平成22年度より、秋葉区において、新津商工会議所青年部の有志が自ら空き店舗対策に乗り出そうとしたのが、支援のきっかけである。これを受けて、新津商工会議所、区役所、不動産業者（会議所会員）の連携の下、新津駅前周辺の商店街をモデルに設定し、空き店舗対策の一環として、新津商工会議所（担当：業務課課長代理の近藤雄二氏）が主体となって「家賃スライド制」を発案、導入された。

② 商店街活性化取組内容

商工会議所青年部有志が空き店舗対策として自ら店舗を運営しようとして立ち上がったことを受けて、近藤氏は駅前商店街の空き店舗の状況を調査した。当初、商店街の空き店舗全てが取扱いの対象となると考えていたが、実情は違っていた。

「使える店舗、オーナーが貸せる店舗」というものがある一方、オーナーが地方に在住していたり、家賃については他の空き店舗オーナーとの兼ね合いもあって値下げはできないといった事情で交渉が難しい店舗もあることが分かった。

このような状況に直面して、新津商工会議所が中心となり、区役所と不動産業者が一緒になって空き店舗削減を目的に「家賃スライド制」が発案された。空き店舗への新規入居時の家賃を相場よりも低額に設定し、テナントの営業利益に応じて翌年度の家賃を増減させる制度である。

この家賃スライド制の導入により、これまでに数件の空き店舗が埋まっている。特に商工会議所・青年部が取り組んで、現在、新津商工会議所が運営する「駄菓子や 昭和基地一丁目 C57（しごな）」では、子供から大人まで毎日多くの人でにぎわい、当初設定した年間売上予算額を上回る売上を上げる結果となった。

(2) 支援内容

① 商工会議所職員が伴走支援して解決策を発案

この家賃スライド制が発案されたのは、商工会議所・青年部の有志と近藤氏が一緒になってコツコツと商店街の現状を見て回り、地元の不動産会社や空き店舗のオーナーと個別に話しをしながら課題を浮き彫りにして、その解決策として出てきた結果である。

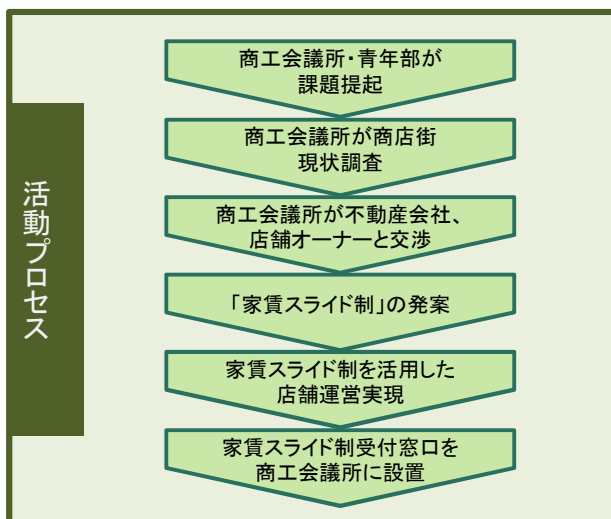
空き店舗のオーナーにとっても、初年度から必要最低限の収入が得られ、テナントの売上げが伸びれば、それに応じて家賃収入額も大きくなるため、高い家賃収入も得ることが可能となる。

② 出店希望者の受付窓口を商工会議所に一本化

本制度では、出店希望者の受付窓口を商工会議所に一本化した。不動産所有者の本制度への参加も不動産会社経由で商工会議所に連絡をもらうこととした。これにより、出店希望者と不動産所有者双方の情報が商工会議所に入り、空き店舗情報が集約され、効果的な相談対応が可能となった。

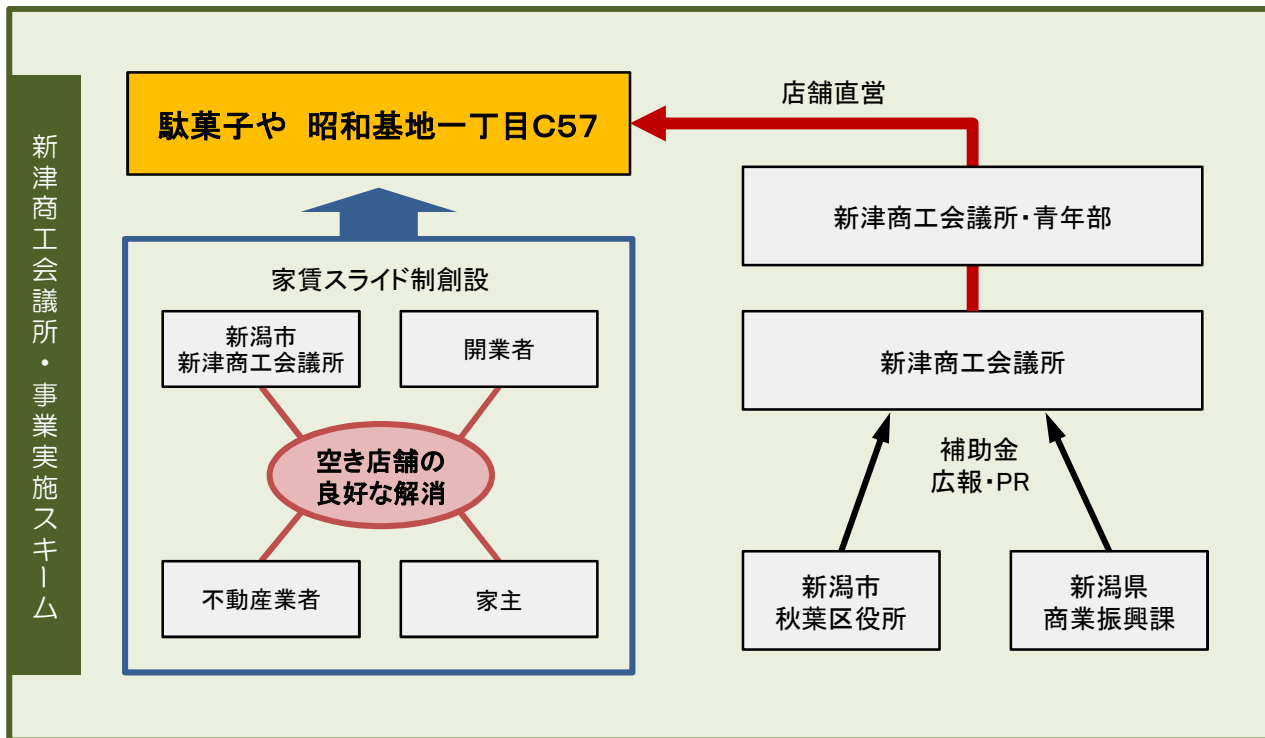
スライド制導入物件については、商工会議所と市が積極的にPRし、テナントの募集、斡旋を実施している。

これによって開業後の最大の負担となる賃借料が抑えられることにより、出店が容易となり、店舗オーナーにとっても初年度から最低限の収入が確保されるようになった。



新津商工会議所
家賃スライド制の導入で商店街活性化支援

2. 支援組織・連携スキーム



(1) 自治体の施策を活用して新店舗実現

平成21年、新津商工会議所・青年部が提起した空き店舗対策のための新店舗実現に向けて、商工会議所は商店街の店舗オーナーと交渉して家賃スライド制を受諾していただき、新店舗実現に向けてスタートした。

青年部と色々と論議した結果、商店街の既存業種とバッティングしないで、地元の人をはじめ子供まで来店できる店として「駄菓子屋」を運営することとした。

店舗実現の一番の課題となったのが店舗改装費と店舗運営の人件費であった。店舗改装費については、市の補助事業である「がんばるまちなか支援事業」を活用することができた。負担分については、青年部の事業で一部残っていた事業資金を充てることができ、改装費全体を補てんすることができた。人件費については、県のメニューで活用できるものがあつたので当面使うことが可能となった。

このように直面した課題を一つずつ解決して、平成22年7月から駅前商店街に商工会議所・青年部が運営する「駄菓子や 昭和基地一丁目 C57（しごなな）」がオープンした。

店舗は、2年目からは新津商工会議所の直営として運営しているが、地元の子供達や大人の憩いの場としてにぎわっている。また店舗2階のスペースが当初手つかずであったが、2年目にやや余裕ができたので改装が行われ「秘密基地」としてイベント会場として利用されている。

(2) 家賃スライド制の仕組み

家賃スライド制では、空き店舗でテナントを募集する際、一般的には個々の物件で異なっている家賃額に次のルールを設けている。

- 新規入居時の家賃を相場よりも低額にする（物件所有者が負担する維持管理コストを踏まえて設定する）。
- テナントの営業利益に応じて翌年度の家賃を増減させる。利益が出ない場合には入居時と同額に据え置く。

新津商工会議所では、商工会議所ホームページでこの家賃スライド制導入物件を紹介しており、新規開業希望者等の営業内容に応じて物件を紹介するとともに、運営や開業資金の融資に関するアドバイスを行っている。



新津駅前商店街にある
「駄菓子や 昭和基地一丁目 C57(しごなな)」

新津商工会議所 家賃スライド制の導入で商店街活性化支援

3 成果

① 当初予想を上回る店舗売上

駄菓子やC57の売上は、当初予想を大きく上回る売上及び来店客で推移している。

売上については、2年目以降年商1千万円を超えている。平成26年度は開店以来最も売上が伸びている。来店客数についても、平成22年度29,000名、23年度37,000名、24年度38,000名、25年度40,000名と増加しており、26年度は前年を上回る数で推移している。今後も期待が持てる状況となっている。



所狭しと駄菓子が並ぶ駄菓子や店内

② 店舗の雇用創出と家賃スライド制導入店舗

店舗の人件費を賄っていた県の補助金は2年で終了したが、その後は補助金に頼らず、売上の中から人件費をねん出して、パート社員が4名採用され、常時2名体制で運営されている。

また、家賃スライド制を導入して、数店舗が新しく商店街のメンバーとなっている。



新津商工会議所の近藤氏（駄菓子や店内にて）

4 今後の計画

① 更なる物件の確保

家賃スライド制度を活用して新規開店した事業者は出ているものの、空き店舗が全て埋まったわけではない。様々な事情で成立していない空き店舗も多く存在している。商工会議所としては、この制度の良さを更に積極的にPRして新津本町地区での空き店舗保有者へ説明を行っていく考えである。

② 大学キャンパス新設への対応

2016年春には、新潟薬科大学のキャンパスが新津駅東口に新設される。新津駅周辺に住居を構える学生も増加すると思われるので、商工会議所・青年部では駅周辺の学生の消費生活のモニター事業を始めている。このモニター事業の調査結果を参考に、今後のまちづくり議論に活かしていくことが計画されている。

5 地域活性化のポイント

- ① 商工会議所が空き店舗のオーナーが保有する課題を地道に調査して、全国でも例を見ない空き店舗活用制度を発案した。
- ② 「家賃スライド制」の有効性を商工会議所自らが店舗運営して成果を内外へアピールしている。
- ③ 「商店街を活性化させたい」という青年部の想いを商工会議所がしっかりと受け止めて事業推進している。
- ④ 県や市と連携して、制度や直営店舗の広報・PRを強力に進めた。