

京町家再生に管理信託

10年で改修費捻出

賃料一括前払い方式活用

管理信託の手法による京町家再生事業がスタートする。7月27日、京都ガーデンホテルで事業関係者による調印式を行う。

改修が必要な京町家（京都府北区紫竹牛若町・織屋建）を、きりう不動産信託（大阪市桐生幸之介社長）に信託する。

改修資金は賃料の一括前払い金でまかなう。事業期間は10年。この間、オーナーに賃料収入はないが、事業期間が終了した時点

で、事業当初に改修された京町家が返還される。

一括前払い賃料は660万円、年払い分は毎年12万円。これにオーナーが160万円を負担した合計金額832万円が初年度の収入となる。この中から735万円を支出して改修工事を行う。残りの97万円は事業諸経費となる。2年目からの年払い賃料12万円が、信託期間中の固定資産税や火災保険料に充てられる。

物件はフラットエージェ

ンシー（京都市、吉田光一社長）にマスターリースを、アレインジャーは京都府不動産コンサルティング協会

（岡本秀巳理事長）が担当している。

プロジェクトの目的は、町家所有者の資金負担を軽減して、老朽化した町家を改修し存続させていくこと。今回は所有者が工事代金を一部負担したことで、事業期間を10年に短縮することができた。

京町家証券化特定目的会社の解散決議も行われる予定。老朽化していた京町家3戸の保全・利活用を目的に06年6月に事業をスタートさせた。今年5月から6月にかけて3物件の売却（出口）が完了。10月下旬には投資者に出資金を満額返還する予定。

京都市不動産コンサルティング協会によると、事業成果としては①3戸の改修された町家を残せたこと②レストランなどのテナントが付いたまま適正価格で売却でき、買主（新たな貸主）とは今後も町家として活用していくことが約束できたこと③不動産証券化手法によって集めた1億5000万円の資金を5年間運用して期間中の配当年3%を実現したことなどを挙げてい