

京都府不動産コンサルティング協会 3社

不動産信託を活用

「京町家」の再生事業に着手

不動産信託を活用して京都ならではの伝統ある「京町家」の再生事業がスタートした。京都府不動産コンサルティング協会（岡本秀人）がアレンジ

ヤーとなり、きりう不動産信託（大阪市）が受託会社、不動産業のフラットエージェンシー（京都市、吉田光一社長）が賃借人・転賃人となってスキームを

構成。町家の存在は「単に観光資源というだけでなく、地域生活文化を育む基盤であり、社会経済の多方面に関わる大きな存在」（岡本協合理事長）。

第1号案件が京都市北区紫竹牛若町の昭和初期の京町家（織屋建）で具体化している。スキームは、京町家のオーナーがきりう不動産信託と不動産信託

契約を締結。きりう不動産信託は賃借人・転賃人のフラットエージェンシーと賃貸借契約を結び、10年間の一括前払い賃料（借上げ家賃）を受け取る。

一括賃料660万円と年払いの初年度分12万円、これにオーナーが負担した160万円の合計832万円の中から735万円を改修工事費用に充てるのが

特徴。

フラットエージェンシーはオーナーが取得する信託受益権に質権を設定。転賃人（改修工事後の京町家の入居者）からの賃料で資金を回収する。転賃（マンスリー）は、京都を訪れる長期旅行者、大学の客員教授、ゲストハウスとしての利用者などを見込んでいます。

今年2月に大阪不動産コンサルティング事業協同組合がきりう不動産信託とともに大阪府寝屋川市の古民家再生事業を手がけており、今回の京都の案件は2例目。大阪府不動産コンサルティング協

会では9月14日に、大阪・京都の事例を踏まえて「不動産信託によるまちづくり・住まいづくりセミナー」を大阪市内で開催する。