



進む京町家の保存・活用事業

管理信託で京町家活用 京都らしさを新手法に期待

京町家の保存・活用事業を進めている京都不動産コンサルティング協会（岡本秀巳理事長）は管理信託手法による「京町家再生・利活用事業」のスキームをまとめた7月27日、京都ガーデンパレスホテルで事業関係者による調印式が行われ、「ARAKAWA京町家再生・利活用PROJECT」がスタートした。

この事業は、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、保全活用していくことを目的としている。

京都市北区紫竹牛若町の織屋建の町家を、きりう不動産信託（大阪市・桐生幸之介社長）に信託。賃賃料の一括前払い金によって改修費を賄う。

事業期間は10年間で、こ

期間中の火災保険料に充当する。

今回の事業では町家のオーナーが改修費の一部を自己負担することになり、事業期間が10年間に短縮された。

物件はフラットエージェンシー（京都市・吉田光一社長）にマスターリースされ、同社の設計・施工で改修工事を行ったうえ、入居者にサブリースされる。スキーム全体のアレレンジャーとして京都府不動産コンサルティング協会が参加した。

この日は午後4時から町家所有者、きりう不動産信託、フラットエージェンシー、京都府不動産コンサルティング協会の代表者が集まり契約調印式が行われた。また、調印式に先立って、京町家証券化特定目的会社の解散決議が行われた。同事業は、老朽化した京町家3戸の保全・活用を目的に証券化して改修に必要な1億5000万円を一般市民から募り、テナントの賃料を利息やファンドの運営に

の期間中は、オーナーには家賃収入はないが、事業期間が終了した時に、京町家が返還される。一括前払い賃料は660万円、諸経費の年払い分は12万円。さらにオーナーが自己負担する160万円を加えた832万円が初年度の収入になり、改修工事などの経費を賄う。年払い分は2年目からは固定資産税や信託

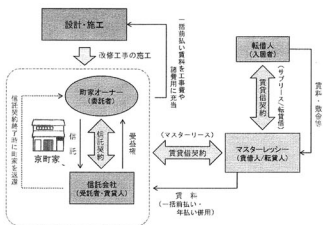
充てて、06年6月にスタートした。

今年、5月から6月にかけて3軒の売却が完了、今年10月下旬には出資者に全額を返還する予定。

ファンド化のスキームをまとめた京都府不動産コンサルティング協会では、①改修した3戸の京町家を残すことができた、②テナントが入居したままで売却、買主は今後も町家として活用することを約束、③不動

産証券化によって集めた1億5000万円の資金を5年間運用し、期間中に年3%の配当を実現した。ことなどを成果として挙げている。

一方、証券化事業は事務量が膨大になり、関係した企業は、ほとんど利益がなく、ボランティア的に参加していたなど、高いハードルがあることも明らかになり、新たな京町家の保全活用策が模索された。



「管理信託手法による京町家利活用事業」のスキーム



管理信託手法による京町家活用の調印式