

平成24年度 歴史的風致維持向上推進等調査

「町家の活用・継承事業検討調査（京都市）」

報告書

平成25年3月

国土交通省都市局

目 次

| | |
|--------------------------|-----------|
| はじめに | 1 |
| 第1章 調査全体概要 | 2 |
| 1 調査の目的 | 2 |
| 2 調査実施の背景 | 3 |
| 3 調査内容 | 7 |
| 4 調査実施概要 | 8 |
| 5 調査実施フロー | 12 |
| 第2章 町家の継承 | 13 |
| 1 調査概要 | 13 |
| 2 町家の継承に関する課題 | 14 |
| 3 町家所有者の意識 | 16 |
| 4 相続・贈与による継承 | 19 |
| 5 寄付による継承 | 23 |
| 6 信託による継承 | 26 |
| 7 町家の継承に関する検討のまとめ | 29 |
| 第3章 町家の活用 | 31 |
| 1 調査概要 | 31 |
| 2 不動産管理信託 | 32 |
| 3 不動産管理信託による町家活用事業 | 33 |
| 4 事業の採算性 | 39 |
| 5 信託会社の設立 | 44 |
| 6 町家の活用に関する検討のまとめ | 49 |
| 第4章 今後の取組 | 51 |
| 1 町家の継承 | 51 |
| 2 町家の活用 | 51 |

～ はじめに ～

京都は、1200年を超える悠久の歴史を積み重ねてきた「歴史都市」であることは、誰もが知るところである。

京都は、文化の多様な要素が重要的かつ複合的に存在するとともに、永い歴史の中で市民の生活の中で受け継がれ、絶えず新しい文化を創造するための創意と工夫を続けてきた。

京都では、伝統と歴史の中で、創意工夫を重ねることが「京都らしさ」であり、既存の枠組みにとらわれていたのでは、京都らしさが失われていくのではないかと感じている。

京都には、他地域の先導となる取組を進めていくことが求められており、今回の調査においても、先導的な取組となるようチャレンジをしていく。



第1章 調査全体概要

1 調査の目的

(1) 重要性

地域の良好な景観の形成や歴史的なまち並みの形成に取り組む地域において、歴史的な景観の基盤を構成し、地域の伝統的な建築様式と生活文化を伝える町家をはじめとする歴史的な建造物が、所有者の維持管理費等の負担や相続に関する問題等により年々減少している。

これらの歴史的建造物を、再生しながら活用していくこと、あるいは適切に管理することができる者へ継承することが、都市の活力や魅力を高めるうえで重要である。

(2) 必要性

町家等を持続的に活用していくには、民間活力の導入により、一般市場での流通が適切に行われることが必要である。

更に、民間の取組に対して、行政による効果的な支援策や、継承等の課題への対応策を実施するなど、官民連携の下、持続性のある取組を進めていく必要がある。

(3) 目的

本調査は、町家の保全・活用等に取り組む京都市において、不動産管理信託事業を実施するにあたり課題となる事業採算性の評価手法や信託会社の設立手法等の検討を行うとともに、町家の継承に関する課題の整理、対応策等について検討を行うことによって、官民連携による持続性のある歴史まちづくりの取組を推進することを目的とする。

2 調査実施の背景

(1) 地域の概要

山紫水明と称えられる豊かな自然と 1200 年の悠久の歴史に育まれた歴史都市・京都の美しい景観は、京都市民のみならず、わが国国民の共有財産であり、世界の宝である。先人達のたゆまぬ努力で守り、育てられてきたこの美しい景観を、未来に継承することが現代に生きる私たち一人ひとりの使命であり責務である。



また、京都の景観は、京都特有の自然環境の中で伝統として受け継がれてきた都の文化と町衆による生活文化とが色濃く映し出されているものであり、日々の暮らしや生業等の都市の営みを通じて、京都独特の品格と風情が醸し出されてきたものでもある。

その中で、京都の伝統的な建築様式と生活文化を伝える京町家は、歴史都市・京都の景観の基盤を構成しているとともに、洗練された都市居住文化を育み、現在も住まいや仕事場として広く利用され、京都のまちの歴史・文化の象徴である。

(2) 地域における良好な景観や歴史的まち並みの形成に関する課題

高度経済成長期以降、急速な都市化の進展に伴う無秩序な都市景観の出現により、日本が世界に誇るべき至宝ともいえる京都の優れた景観が変容し、この状態を放置すれば、都市の魅力及び活力の低下を招きかねないことから、景観に関する問題への対応が課題となった。

平成 17 年に、このままでは近い将来、京都が京都でなくなってしまうという強い危機感から、「時を超え光り輝く京都の景観づくり審議会」を設置し、この審議会の答申を踏まえ、これまでの景観政策を抜本的に見直した新景観政策を平成 19 年 9 月から実施した。

その中で、町家などの歴史的建造物による風情あるまち並みの保全・再生を図るため、伝統的建造物群保存地区制度や京都市独自の界わい景観整備地区制度等を引き続き活用し、建物の外観の修理・修景に対する助成を行うとともに、景観重要建造物の指定制度を積極的に活用し、「点」から「線」へ、「線」から「面」へ、歴史的なまち並みの保全・再生、拡大を図る取組を推進している。

その一方で、平成 20～21 年度に実施した「京町家まちづくり調査」では、市内に約 48,000 軒の町家の存在を確認したが、過去に実施した調査との比較から、年間約 2 パーセント弱の割合で町家が滅失し、京都らしい景観が失われている現状がある。

また、「京町家まちづくり調査」では、約 1 割に当たる約 5,000 軒が空き家であることが判明しており、過去の調査に比べてその割合が高くなってきている。

更に、「京町家まちづくり調査」でのアンケートにおいて、居住者あるいは所有者に占める高齢者の割合が高くなってきていることや、維持修繕費の負担、相続に関連する問題が町家を保全していくうえでの課題として高い割合を示している。

このことから、今後、空き家の増加、相続時における町家の滅失など、更に加速していくことが予想される。

このため、地域の良い景観の形成や歴史的なまち並みの形成を推進していくうえで、町家に代表される歴史的な建造物を保存していくのではなく、再生しながら、活用していくこと、あるいは、適切に管理することができる者へ継承することが大変重要である。

(3) 地域における良好な景観や歴史的なまち並みの形成に関する方針

「景観」は都市の様々な営みの「現れ」であり、市民をはじめとするあらゆる主体が参加・協力・協働し、主体性を持って取り組んでいかなければ、優れた景観を形成することはできない。

京都の景観形成は、京都に付加価値をもたらす、居住者や来訪者の増加、優れた人材の集積、地場産業・観光産業・知識産業等への投資の増大につなげることにより、都市の活力の維持・向上の源となる。

町家の保全、再生、活用は、単に、建物としての町家を文化財のように保存するだけではなく、住民のくらしの知恵と工夫により、豊かに住み、働き、学び、憩うことを可能にしてきた町家の価値を継承・発展していくことにあり、町家の存在が京都独自の都市格を形成し、京都らしい持続性のある景観まちづくりの創造につながることを目指している。

(4) 地域における課題に対応したこれまでの取組

ア 「京町家再生プラン」の策定 (H12)

町家の現代的役割を評価し、その再生を促進することにより、町家が持つくらし・空間・まちづくりの文化を継承・発展させるために、21 のアクションプランを取りまとめた。

イ 「地方都市部の不動産証券化促進に関する調査～京町家をモデルとしたシミュレーション～」 (H15)

個人投資家の不動産投資によって資金を調達するという不動産証券化の手法が小規模物件である京町家で適用できるか、その実現の可能性についてシミュレーションを行った結果、一般的な証券化の枠組みでは実現困難であるものの、アレンジ費用の引き下げと篤志的な資金調達ができれば証券化の実現は可能であるという結果が出た。

ウ 「京町家まちづくり調査」 (H20～21)

実効性のある施策立案に向けて、市内にある京町家の実態を把握する調査を実施した。調査は、京町家の類型や状態を把握する外観調査と、所有者の意識などを確認するアンケート調査を実施した。

エ 不動産管理信託による京町家の活用策 (H21)

国土交通省の地域景観づくり緊急支援事業を受託し、町家が抱える3つの課題（維持管理費の負担、相続の問題、居住用としての活用）への対応として、不動産管理信託を利用した事業スキームについて検討を行った。

平成21年度調査では、不動産管理信託事業の有効性を確認したが、事業採算性の確保や信頼性のある信託期間の設立などが新たな課題となった。

オ 京町家の保全・再生・活用に係る不動産管理信託に関する調査・検討 (H22)

平成21年度の検討結果を踏まえ、不動産管理信託を利用した事業の採算性、信託会社設立などについて、更なる検討を行った。

平成22年度調査では、実現の可能性を見出すところまできたが、事業を実施するためには、資金面、人材面、制度面における更なる精査に加えて、京町家を活用するという意識を所有者等に持っていただくための取組が新たな課題となった。

(5) 更なる調査・検討を必要とする課題

ア 不動産管理信託の活用

不動産管理信託を活用していくためには、「信託」という文字のとおり、信じて託してもらうことが必要であり、そのためには、地域に根ざした取組となるよう、更なる検討・調査が必要である。

特に、信託を受ける信託会社は、地域での信頼の確保が必要であり、また、受託する軒数の確保も必要となる。

イ 町家の継承

不動産管理信託の活用について、平成 21 年度から調査研究を行ってきた中で、そもそも町家を次の世代に引き継いでいくことに関する課題に立ち戻って検討する必要性が見えてきた。

特に、町家を維持管理し、次の世代へ引き継いでいくうえでの最大の課題として、「相続」があり、相続税の支払いと、資産分割という 2 つの課題がある。

このため、町家を適正に管理していくということを再度認識していただくための取組と、相続における問題を解決する方策の検討を行い、所有者の意識改革につなげる検討を行う必要がある。

3 調査内容

(1) 不動産管理信託による町家活用事業の実施手法の検討

事業採算性の評価手法

事業採算性の評価手法については、京都市において実施された不動産管理信託事業の実例に関する情報を整理・活用して構築する。また、京都市における町家の情報を収集し、流通可能な物件の確保や所有者の意識改革等の課題に対応する取り組みについて検討を行うとともに、不動産管理信託事業の採算性について、シミュレーションを実施する。これらの検討等の実施は、不動産管理信託による京町家の利活用事業に関わった専門家等から意見を聴取しながら進める。

信託会社の設立手法

町家等の歴史的建造物を取り扱う管理型信託会社について、地域から信頼を得る信託会社の設立に必要な要件と、具体的な設立手法について検討を行う。

検討方法

実際に管理型信託会社を経営する事業者や、信託業法等の専門家から意見を聴取しながら進める。

(2) 町家の継承に関する課題に対応する取組の検討

所有者意識、相続相談

町家等の歴史的建造物の保存等において課題となっている相続に関する問題について整理するとともに、所有者の意識を改革する取組や所有者が相続に関する問題について相談できるような環境整備について検討を行う。

町家受入機関の設置

所有者から町家等を公的機関等に寄付したいといった相談に対応するため、歴史的建造物の保存等の所有者の寄付の目的に沿って、寄付を受け入れることができる機関の設置について検討を行う。

検討方法

不動産、税務、法務等の相続に関連する専門家から意見を聴取しながら進める。

4 調査実施概要

(1) 不動産管理信託による町家活用事業の実施手法の検討

これまでに京都市内で不動産管理信託による町家の活用事例が2件あり、これに関わったメンバー、管理型信託会社に参加いただき、町家活用事業検討会を設置し、検討を行った。



○ 町家活用事業検討会メンバー

| 分野 | 氏名 | 所属等 |
|---------------------|--------|-------------------------------|
| 活用事例関係者 (事業統括者) | 岡本 秀巳 | (一社) 京都府不動産コンサルティング協会 理事長 |
| 活用事例関係者 (信託受託者) | 桐生 幸之介 | きりう不動産信託株式会社 代表取締役 |
| 活用事例関係者 (町家利活用者) | 井上 誠二 | 京町家利活用合同会社 代表社員 |
| 信託事業研究者 (実務家) | 米田 淳 | 大阪府不動産コンサルティング協会 副会長 |
| 京町家保全再生に 取り組む機関 | 齒黒 健夫 | (公財) 京都市景観・まちづくりセンター 事務局次長 |

○ 町家活用事業検討会の開催と検討内容

| 検討事項 開催 | 事業採算性の評価手法 | | 信託会社の設立手法 |
|------------|--|--|-----------|
| | 議題 ○検討会の趣旨説明, これまでの調査検討の報告 ○論点整理 | ・今後の検討の論点 不動産管理信託の対象となる町家の要件整理, 分布状況, 不動産管理信託を活用してくれそうな所有者像の整理, これらを踏まえたシミュレーションの確立 | |

| | | | |
|--------------------------|------|--|---|
| 第2回 (平成24年 12月27日) | 議題 | ○事業採算性の評価に関する項目整理 ・対象となる町家の要件 ・所有者像 | ○管理型信託会社設立にむけた検討項目整理 ・設立, 登録 ・地域の信頼 |
| | 検討内容 | ・本事業の前提条件の整理や税について, 採算性を考えるうえでチェックすべき項目や, 作成方法について | ・管理信託会社が信頼を得るためにイメージの良い社名に採用すべき言葉や資本金の目標金額, 出資者について |
| 第3回 (平成25年 1月16日) | 議題 | ○中間とりまとめ → 報告書(骨子案) ○(話題提供) 信託の活用による買取の仲介 | |
| | 検討内容 | ・資金調達や税の内容を追加する意見交換 ・法規制との関係や信託の利点について | ・事業資金の収集方法や税について |
| 第4回 (平成25年 1月24日) | 議題 | ○事業採算に関する重要チェック項目の整理 | ○地域での会社設立に向けた戦略の検討 |
| | 検討内容 | ・事業採算に関する重要事項について, 信託の効力について | ・信託会社のあり方や資金調達の手法について |
| 第5回 (平成25年 2月7日) | 議題 | ○事業採算チェックフローの検討 ○調査検討のまとめ | ○行政の関わり方の整理 ○調査検討のまとめ |
| | 検討内容 | ・事業目的を踏まえたチェックフローの使い方について | ・地域密着や具体的な必要人員について |
| 第6回 (平成25年 2月27日) | | ○報告書の確認 | |

(2) 町家の継承に関する課題に対応する取組の検討

町家を継承するに当たっては、不動産、建築、相続、税金など、様々な分野に関わる知識が必要となることから、それぞれの専門家に参加いただき、町家継承事業検討会を設置し、検討を行った。



○ 町家継承事業検討会メンバー

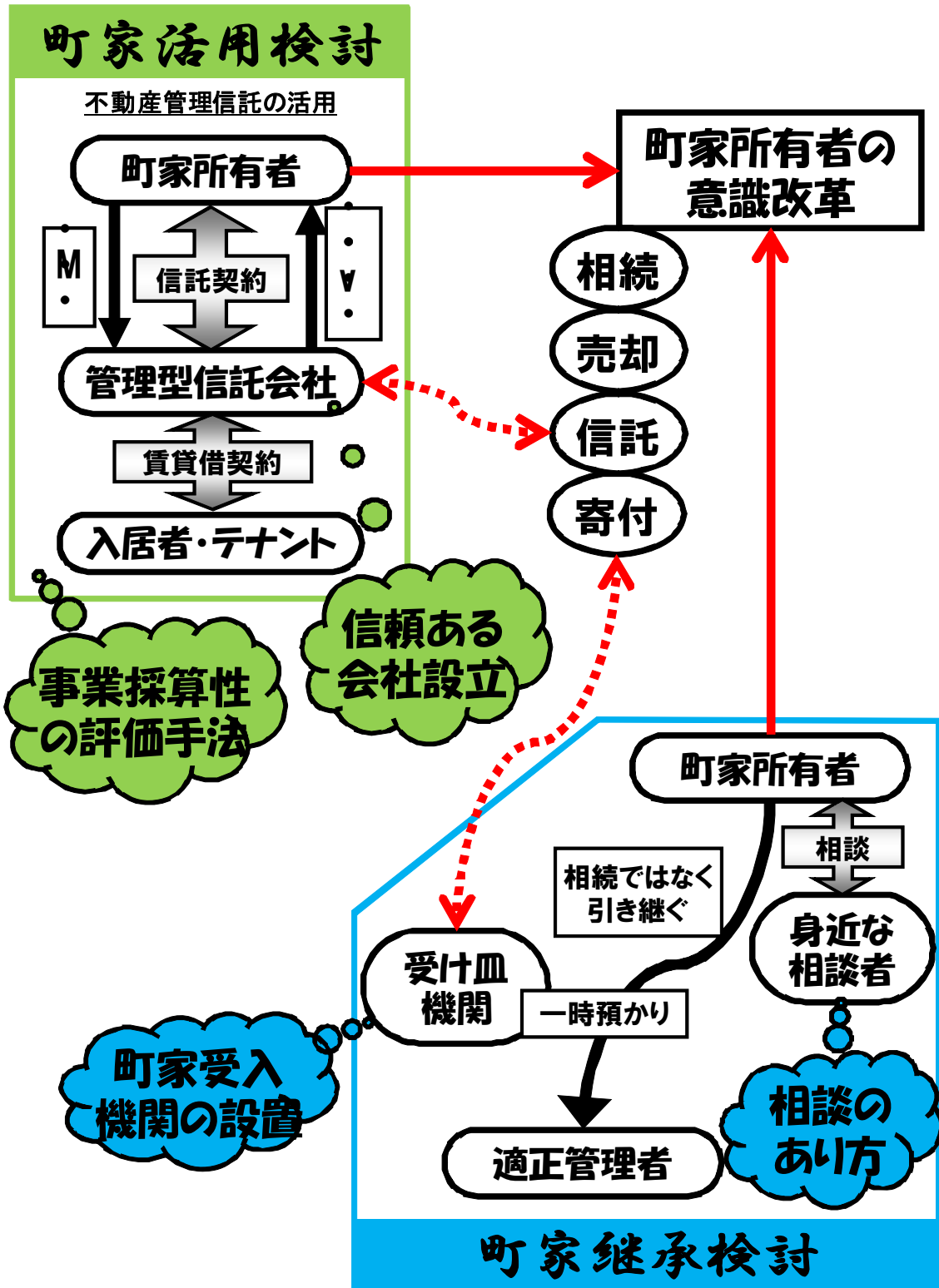
| 分野 | 氏名 | 所属等 |
|--------------------|-------|-------------------------------|
| 不動産鑑定士 税理士 | 辻本 尚子 | 株式会社 みやこ不動産鑑定所 代表取締役 |
| 司法書士 | 古田 義幸 | 俣野・古田合同事務所 |
| 不動産 コンサルティング | 岡本 秀巳 | (一社) 相続相談センター 理事長 |
| 不動産取引実務者 | 吉田 光一 | (一社) 相続相談センター 副理事長 |
| 京町家保全再生に 取り組む機関 | 齒黒 健夫 | (公財) 京都市景観・まちづくりセンター 事務局次長 |

○ 町家継承事業検討会の開催と検討内容

| 検討事項 | | 所有者意識, 相続相談 | 町家受入機関の設置 |
|------|-------------------------|---|--|
| 開催 | 議題 | <ul style="list-style-type: none"> ○検討会の趣旨説明, 継承の検討に至った経過・背景の報告 ○論点整理 | |
| | 第1回 (平成24年 12月8日) | <ul style="list-style-type: none"> ・今度の検討の論点 相続が発生した時に起こる状況, 相続に関する知識, 相談の方法などの整理, 相続における地方公共団体の役割 | <ul style="list-style-type: none"> ・今後の検討の論点 町家を寄付として受け入れることを可能とする機関の要件検討, 社会還元を可能とする方策の検討, 地方公共団体の関わり方の検討 ・寄付と投資の比較 ・信託を活用した寄付の受入方法の検討 |

| | | | |
|--------------------------|------|---|--|
| 第2回 (平成24年 12月20日) | 議題 | ○町家の継承と管理 ○相続相談窓口のあり方 | ○受入機関の条件比較 |
| | 検討内容 | ・相続に関する知識の共有 ・相談窓口のあり方 ・不動産の価値評価 | ・寄付や信託に関する税金 ・公益法人の公益目的事業 ・地方公共団体の役割 ・寄付受入機関の役割 |
| 第3回 (平成25年 1月16日) | 議題 | ○中間とりまとめ → 報告書(骨子案) | |
| | 検討内容 | ・相続の時代変化 ・景観重要建造物の相続税 ・町家特有の所有者の悩み | ・土地と建物を分けた寄付の可能性 ・町家の活用に対する信託促進 |
| 第4回 (平成25年 1月24日) | 議題 | ○相談窓口のあり方 | ○受入機関の条件比較 |
| | 検討内容 | ・気軽に相談できるワンストップ相談窓口の必要性 ・相談員に必要な知識 ・相続に関する課題の整理 ・相続相談の流れ | ・受入機関の比較分析 |
| 第5回 (平成25年 2月7日) | 議題 | ○町家の継承のあり方 ○相談窓口の運営方法 ○不動産鑑定の評価の仕組み | ○公益法人の可能性検討 ○公共団体の役割 |
| | 検討内容 | ・相談員に必要な専門性 ・相続に必要な考え方 ・相談窓口の運営方法 ・活用における税制優遇のアイディア ・民事信託の活用可能性 ・不動産評価の仕組み | ・定期借地・借家制度の活用 |
| 第6回 (平成25年 2月27日) | | ○報告書の確認 | |

5 調査実施フロー



第2章 町家の継承

1 調査概要

不動産管理信託の活用について、平成21年度から調査研究を行ってきた中で、そもそも町家を次の世代に引き継いでいくことに関する課題に立ち戻って検討する必要性が見えてきた。

特に、町家を維持管理し、次の世代へ引き継いでいくうえでの最大の課題として、「相続」があり、相続税の支払いと、資産分割という2つの課題がある。

このため、町家を適正に管理していく、ということを再度認識していただくための取組と、相続における問題を解決する方策の検討を行い、所有者の意識改革につなげる検討を行う。

また、最近、町家そのものを寄付したいという相談が増えている。

町家の価値を認識し、次の世代に引き継いでいきたいという所有者の思いが詰まった町家の受け皿機関を確立する必要がある。

寄付の申出者のほとんどは、地方自治体や公的な機関への寄付を望むが、地方公共団体にとっては不動産による寄付を受けることによりその後の維持管理費が発生するため、安易に寄付を受け入れることができない状況がある。

そこで、適切に維持管理していただける者（必ずしも親族とは限らない）に引き継ぐという考え方も踏まえ、一時的に町家を預かることができる機関としての設置など、公共・公益性の高い取組とするための検討を行う。

更に、町家を次の世代へ引き継ぐという取組を進めるためには、様々な分野における専門的な知識を有する人材が不可欠であるが、所有者の視点に立つと、気軽に相談ができて、様々な可能性を探り、所有者の意志を的確に実現する手法を提案できる能力を持つ人材が必要となる。

併せて、専門的な知識を有する者と連携しつつ、地域との関係性を保ちながら、バランスよく課題解決に当たることができる人材が求められる。

このような人材を増やしていくための仕組みなどについても検討を行う。

2 町家の継承に関する課題

ここでは、町家の所有者が町家を残したいという意志を持ち、次世代に建物を継承する場合を想定し、相続、贈与、売却、寄付、信託などにより、次世代に引き継がれるときに、どのような課題があるのかを整理した。

(1) 相続

所有者の死亡により、親族等に引き継ぐ場合である。

町家を相続人の間で平等に分配しようという配慮から、町家を共有名義とすることがある。共有名義となった町家は、維持管理や利活用等の方針決定に共有名義者の合意形成が必要となるため、合意形成に時間と労力、コストがかかり、合意に至らない場合、適切に管理されない状況になる、現金化して資産分割するために売却するなど、所有者の意志が引き継がれないケースが生じる。

(2) 贈与

所有者が生前に、親族等に引き継ぐ場合である。

所有者の意志を新しい継承者に直接伝えることができ、町家の維持管理・活用を託すことができるので、親族間で引き継ぐには理想的な手法である。

しかしながら、相続税に比べて贈与税の税率が高いこと、特定の親族に継承することにより他の推定相続人にとっては不公平感が残るなど、積極的に活用されない状況にある。

(3) 売却

所有者が、市場を通じて第三者に引き継ぐ場合である。

一般的には、町家を引き継ぐという感覚ではなく、町家としての価値よりも、財産あるいは資産としての不動産（土地）の価値を優先して取引が行われるため、所有者の意志とは関係なく、市場の原理に基づいて活用されるケースが多い。

(4) 寄付

身近に引き継ぐ者がいない場合で、町家を残したいと思う所有者が、公共機関等に引き継ぐ場合である。

しかしながら、改修費や維持管理の負担が生じることから、公共機関での受入が積極的に行われている状況にはない。

(5) 信託

信託とは、一定の目的に従い財産の管理又は処分及びその他の当該目的の達成のために必要な行為をすべきものとするをいうことから、所有者の意志に従い、継承する仕組みとしては最適である。

しかしながら、信託という手法により、町家を引き継ぐことができるということは、一般的にはほとんど認知されていない状況にある。

町家を次の世代に引き継ぐときの方法とそれぞれの課題について整理していく中で、そもそも所有者が、どのような意識を持っているのか、再確認しておく必要が出てきた。

平成 20・21 年度に実施した京町家まちづくり調査のアンケート調査では、町家を所有されている方を対象として、将来についてどのように考えているかを尋ねており、回答者の 4 割弱が、「できるだけ町家を残したい」を選択しているが、「現在のところ考えがない」と未回答をあわせると、5 割を超えている。

今後、町家をどのようにしていきたいのか、どのように引き継ぐのかを考えてもらえるよう、所有者の意識改革をしていく必要がある。

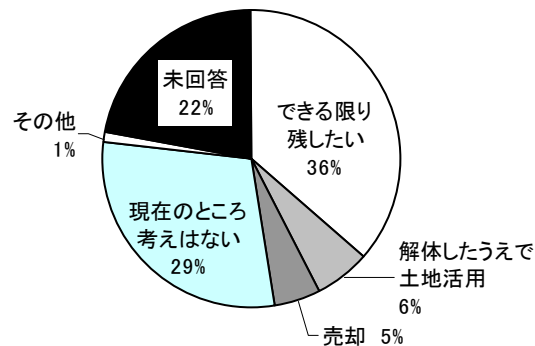


図 1 建物の保全意向

(平成 20・21 年度 京町家まちづくり調査)

3 町家所有者の意識

ここでは、「2 町家の継承に関する課題」を受け、町家の所有者の意識改革を促すに当たり、その検証の基となる所有者の意識やその背景について整理した。

(1) 土地の所有に関する意識

戦後に財産税が導入され、所有する財産に課税されるようになったことから大地主が土地を手放し、敷地が細分化されていくことになった。これにより、賃借人が減り、戦後の持家施策が進められたこともあいまって、個人が土地を所有することになった。

また、日本では、「代々住み継いできた土地」に対する執着が強く、土地を手放すことに対する抵抗は強い。

(2) 不動産の持つ価値の認識

町家を不動産として考えた時、土地の所有に関する意識は高いが、建物に関しては必ずしもそうではない。

不動産の価格は、不動産鑑定評価基準に基づき、主に周辺取引価格とその土地から得られる収益性によって決められる。

一般的には、土地の評価は、そこに建てられる容積ボリュームによる収益性によることが多く、建物の評価は、建物自体の経済的残存耐用年数により価値が減少していくことが多い。

このため、町家に対する評価は、建物の価値よりも、土地の価値が優先されることが多く、これまで不動産市場では、「古家付き土地」と見られていたが、町家の保全・再生に向けた NPO 等の多くの団体の活動により、町家への認識は変わってきており、「町家」として評価され、流通するようになっている。

しかしながら、所有者の町家に対する認識は、平成 20・21 年度の京町家まちづくり調査のアンケート調査では、下図のとおり、町家ではなく木造住宅であるとの認識が高い。

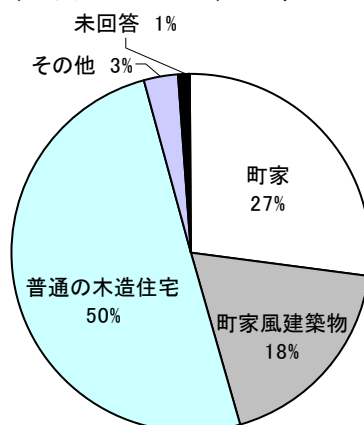


図2 建物に対する認識

(平成 20・21 年度 京町家まちづくり調査)

(3) 所有と維持管理に関する意識

民法 717 条には、土地工作物の所有者責任が定められており、自分が所有する建物等の保存や設置状態によって、他人に損害を及ぼした場合は、その所有者に責任が及ぶこととなっている。

このため、居住しながら所有されている町家では、しっかりとした維持管理が行われているものが多い。

しかしながら、相続等により共有名義になっている場合は、土地の価値にだけ着目され、財産としての価値と認識されており、建物の価値には着目されず、結果として建物の維持管理が行われていない場合が多い。特に、所有者が遠方にいる場合、適切に管理できず放置されることで町家が荒廃してしまうことも課題となっている。

(4) 賃貸に関する意識

家族間で継承していくことが困難な場合、新たな居住者に継承していくことを考えていく必要がある。

一つの手法として、賃貸借していくことが考えられるが、旧来の借地借家法に基づく賃貸借契約は解約することが難しく、現在においても、契約書のないまま低家賃で、賃借人が何世代にもわたって住み続ける町家も少なくない。

平成 12 年に借地借家法が改正され、定期借家制度が導入されたことにより、期間満了によって契約が終了するという新しい借家制度が確立し、所有者の意識が変わってきたものの、旧来の借地借家法に基づく賃貸借契約のイメージが根強く残っており、「一度、人に貸したら返ってこないのでは」「どのように改築されてしまうかわからない」等の思いから、空き家のまま放置される状況が残っている。

(5) 相続に関する意識

戦後に民法が改正され、長男を優先する家督相続から、定められた割合に従って取分を均等に分配する法定相続へと移行した。

現在の所有者は、家督相続が中心であった 90 歳代から 80 歳代、法定相続に移行してきた 70 歳代から 60 歳代という世代であり、若い世代ほど、法定相続に基づき家族平等に分けようという認識が強まっている。

元の町家所有者が町家の継承や活用を望んでいたとしても、遺言等によって継承先を明確にしていない場合は法定相続が適用され、不動産も均等に分けようとすることで共有名義になってしまうことが少なくない。

(6) 次の世代に引き継ぐこととは

京都の伝統的な建築様式と生活文化を伝える町家は、歴史都市・京都の景観の基盤を構成するだけでなく、伝統産業や芸術の創作の場、祇園祭や地蔵盆など伝統行事の場、豊かな地域コミュニティの場でもあり、京都のまちの歴史・文化を象徴するものである。

戦後の建築基準法施行以降、町家の基本構造である伝統軸組構法によって新築することが困難になり、現在では自ら資金を供出して町家を新築した人がいなくなった。世代が代わるごとに、最初の所有者が持っていた建物への愛着やこだわりを知る人が少なくなっている。

町家を継承することは、財産を引き継ぐことだけでなく、その建物を適正に維持・管理・継承し、建物が経た歴史や、そこで受け継がれてきた文化を次世代に語り継ぐことであると考えている。

しかしながら、実際のところは、町家の価値が見出されずに、古家付き土地として引き継がれているのが現状である。

4 相続・贈与による継承

(1) 相続等に関する現状と課題

町家の所有者の中で、主に商売をされている方の多くは、日頃から税理士や司法書士等の専門家との付き合いがあり、相続や贈与など町家の継承についてアドバイスを受けていることが多い。しかしながら、居住のみの町家所有者の多くは、専門家との付き合いがなく、相続が発生したときに対応をとることになりがちである。

また、相続を意識している所有者の中には、「相続対策」として、相続税を節約するための対策をされることが多い。相続税の支払いのために失われる財産を、少しでも軽減しようと、経済性という尺度で考えることになり、その結果、住まいや生業の場であった町家が、町家として継承されないことがある。

(2) 相続等の相談と窓口

相続や贈与により、町家を継承しようとする、資産分割、相続・贈与税、町家の維持管理、活用など様々な事項に関する検討、手続を必要とし、それぞれに関して相続人との調整も必要となる。

また、それぞれについて、専門家に相談することが必要ではあるが、町家所有者の抱える悩みを解決するために、どこへ相談しに行けばいいのか、分かりにくい状況である。特に、いきなり個別の専門家事務所の扉をたたくことには心理的ハードルが高いと思われる。

このため、相続等の相談に関して、弁護士や司法書士、税理士、不動産事業者など様々な専門家による無料相談会が開催されるなどの取組が行われている。

京都市内で相続に関する相談を実施している機関や窓口をまとめると次ページの表のようになる。

概ね相続等に関する全般の相談を受ける窓口ではあるが、税務、法務などの専門的なことについては、専門家による有料相談となる場合がほとんどである。

その中で、相続相談センターでの相談事例では、既に相続が発生してから相談されるケースも多くあり、当事者間の紛争解決の相談を受けることもあるとのこと。

本来、このような窓口は、事前に相談を受け、適切な方法、手続などをアドバイスすることが求められているが、必ずしも適切な時期に相談されるとは限らない。

また、窓口として開設している、あるいは電話での相談を受けるなど、相談しやすい環境を整備されているが、それでもなお、相談しづらいと感じる所有者もいるようである。

○京都市内で相続に関する相談を実施している機関や窓口

| 窓口名称 | 実施主体 | 対応 | 概要 |
|-----------------------|-------------------------------|-------------|--|
| 消費生活 相談センター | 京都市 | 弁護士 司法書士 | 無料法律相談 相続登記等の無料相談 |
| 法テラス（京都） | 日本司法 支援センター | 弁護士 司法書士 | 法的トラブルを解決するための 「道案内」 |
| 遺言・相続 センター | 京都弁護士会 | 弁護士 | 相続に関する法律相談 電話相談は無料（20分以内） |
| 遺産・相続 地域活用センタ ー | 公益財団法人 京都地域創造基金 | 職員 | 生前贈与や地域に活かすための 寄付や貸し出しなどに関する相 談やコーディネート等 |
| 相続相談 センター | 一般社団法人 相続相談センター | 職員 | 相続に関連する全般の相談 初回無料 |
| 京町家 なんでも相談 | 公益財団法人 京都市景観・ まちづくりセンター | 職員 | 町家に関する全般の無料相談 |

- 消費生活相談センター

http://www.city.kyoto.lg.jp/bunshi/soshiki/6-2-4-0-0_10.html

- 法テラス（京都）

<http://www.houterasu.or.jp/kyoto/>

- 遺言・相続センター

<https://www.kyotoben.or.jp/onayami15.cfm>

- 遺産・相続地域活用センター

<http://www.plus-social.com/cn10/isan.html>

- 相続相談センター

<http://www.kyoto-souzoku.jp/>

- 京町家なんでも相談

http://machi.hitomachi-kyoto.jp/m_sodan.html

(3) 専門的な相談等の相談先

所有者が相続等に関連して、総合的な窓口で相談をしても、具体的な相談、検討、法的手続を必要とする場合には、専門家への相談等が必要になることから、どのような専門家が関わってくるのか、主なものをまとめてみた。

○相続等に関する専門家

| 項目 | 専門家 | 関連する法令 |
|--------------|-----------------------------|--------------------------|
| ＜相続前の悩み＞ | | |
| 町家の贈与 | 弁護士，司法書士，税理士他 | 相続税法，民法 |
| 相続の生前対策 | 弁護士，司法書士，税理士他 | 相続税法，民法 |
| 遺言書の作成 | 弁護士，司法書士他 | 民法 |
| 事業承継 | 経営コンサルタント， 弁護士，司法書士，税理士他 | 商法，所得税法（法人税法），相続税法 |
| ＜相続後の悩み＞ | | |
| 遺産の分割 | 弁護士，司法書士他 | 民法 |
| 遺産の相続登記 | 司法書士 | 不動産登記法 |
| 遺言の執行 | 弁護士，司法書士他 | 民法 |
| ＜不動産の悩み＞ | | |
| 町家のリフォーム | 建築士，工務店， 不動産事業者他 | 建築基準法，市条例 |
| 町家，土地の評価 | 不動産鑑定士 | 不動産の鑑定評価に関する法律，不動産鑑定評価基準 |
| 町家の境界 | 土地家屋調査士 | 不動産登記法 |
| 借地権，賃貸活用 | 不動産事業者 | 宅地建物取引業法 |
| ＜税金の悩み＞ | | |
| 相続税の申告，納税，概算 | 税理士 | 相続税法 |
| 贈与税の申告，納税，概算 | 税理士 | 相続税法 |

(5) 相続等の相談のあり方

相続に関する相談事項の1つにおいて、複数の専門家の関与があることから、相談事項に対する適切な専門家に相談することは、簡単なことではないと思われる。

相談すべき事項が、はっきりしないまま、相談するケースもあると思われる。

このようなことを踏まえると、相続に関する相談としては、相続に関する様々な仕組みなどをベースに考えるのではなく、所有者の思いをベースにして、相談に乗る仕組みを明確に打ち出していくことが求められる。

そのためには、これまでの相談窓口に加え、身近な地域で相談に乗ってくれる人材を増やしていくことが求められる。

例えば、地方公共団体が主体となって、地域での相談員制度を構築し、育成講座などを開催するなど、人材育成から取り組んでいくことが考えられる。

参考事例（市民後見人制度）

京都市では、成年後見制度の利用が増える中、後見業務の新たな担い手として、住み慣れたまちで安心して暮らし続けられるよう、地域における支えあいの観点から、身近な市民という立場から制度を必要とする高齢者や知的障害のある方等を支える仕組みである「市民後見人」を養成するための市民後見人養成講座を実施している。

今後、相続に関する相談が増えることが予想されるため、参考事例のように身近な市民が、地域づくりの観点から、支え合うことができる仕組みの構築が必要となる。

(6) 相続等による継承について

平成25年度の税制改正大綱で、相続税・贈与税の見直しが示されており、今後、相続や贈与における継承のあり方が変わってくる可能性がある。

課税の公平性の観点が重視されることにより、税負担の軽減による相続対策ではなく、町家をどのように引き継いでいくのかを重視する相続となるよう、日頃から、家族間等で相続等について話し合えるように所有者の意識改革を促すとともに、相談体制を確立し、相談を受ける人材の育成や専門家との連携に努めることが、公的機関の急務である。

5 寄付による継承

(1) 町家を寄付したいという思い

町家所有者にとって、自身が住んできた町家が、将来どうなっていくのか、不安に思うところがある中で、町家をしっかりと維持管理して引き継いでほしいという意志があり、以下のような状況にある方が、寄付をしたいというニーズを持たれることが多い。

- ・ 町家を適切に維持管理していくために必要となる維持管理経費が負担できない。
- ・ 身近に継承してくれる親族がいない、又は継承してくれる者が決められない。
- ・ 相続税や固定資産税の負担に不安を感じる。

(2) 寄付と税金の関係

所有者が不動産を寄付した場合、寄付を受けた側にはもちろんのこと、寄付をした所有者自身にも税金を支払う必要が出てくる場合がある。

税法上は、所有者から寄付先へ「時価で売却した」とみなされることにより、所有者の手元に入ったとみなされる時価相当額に対して「譲渡所得税」がかけられる。

一方で、寄付を促進するための優遇措置も用意されており、国や地方公共団体等、公益法人^{*1)}等に対して寄付をした場合には、所得控除や税額控除など税制上のメリットを受けることができる。

(3) 公共団体への寄付

寄付をしたい所有者にとって、寄付先として一番に思い浮かぶのは、身近な地方公共団体や国等の公共団体であることが多い。公共団体や公益法人に寄付した場合は、譲渡所得税が課税されない^{*2)}など税制上のメリットも受けられるため、公共的又は公益的な団体に不動産を寄付したいというニーズは、今後も増えていくと思われる。

一方で、寄付を受ける公共団体では、町家を不動産という形で寄付を受けるため、維持管理費が必要となること、公共としての使用方法が見出しにくいこと、自己所有となることで固定資産税による税収がなくなることなどから、積極的な寄付の受け入れが行われていない。

^{*1)} 平成 20 年の公益法人制度改正 3 法施行後、一般社団・財団法人から公益法人認定法により公益性の認定を受け、公益社団法人又は公益財団法人となった法人の両者をまとめている場合の呼称である。

^{*2)} 公益法人に対して財産を寄付した場合、寄付された不動産が公益目的事業に活用されると国税庁長官から承認を受ければ、譲渡所得が課税されない。

(4) 寄付を受け入れる機関の整理

ここで、寄付を受け入れる機関を大きく3種類に分けて、比較検討してみる。

○受入機関の比較

| 受入機関 項目 | 民間 | 地方公共団体 | 公益法人 |
|---------------|--|---|----------------------|
| 税金 (寄付受入時) | 所得税又は法人税 | 非課税 | 法人税 (優遇措置あり) |
| 固定資産税 | 課税 | 非課税 | 課税 |
| 活用 | 自由な活用が可能 | 公共としての 活用に限定 | 公益目的事業に限定 |
| 管理 | 活用により維持管理 費の確保が可能 | 維持管理費の確保が 困難 | 維持管理費の確保に 工夫が必要 |
| メリット | 市場のニーズに合 わせた活用が可能で あり、不動産流通の 促進につながる。 | 公共的な組織として 信用性があるため、寄 付の受け入れ先とし てのニーズが高い。 | 公益的な組織として 信用性がある。 |
| デメリット | 所有者の意志を引 き継ぐことに関して 不安定要素がある。 | 固定資産税が減収と なる。 | — |

(5) 公益法人の寄付受入機関としての可能性

(4) に示すように、公益法人には税制上のメリットがあり、寄付の受入先として有力な候補と考えられる。表では「公益法人」としてまとめているが、寄付によるメリットを受けられる団体には、公益社団法人又は公益財団法人である「公益法人」の他にも、特定一般法人^{*3)} やその他の公益を目的として事業を行う法人^{*4)} も同様に、税制優遇措置を受けることができる。

京都では、宗教法人、NPO 法人、学校法人ともに多いという地域特性が挙げられ、今後、こういった機関への寄付も、所有者にとって1つの選択肢となることに期待し、取組を検討することが必要である。

一方で、公益法人への寄付においては、大きなデメリットとなる事項は、見当たらないが、活用において、公益目的事業に限られることが挙げられる。

^{*3)} 法人税法に掲げる一定の要件を満たす法人

^{*4)} 例えば、宗教法人や学校法人、特定非営利活動法人、社会福祉法人等

寄付者、受入先ともに税制上のメリットを受けることができるものの、公益法人自身が町家を公益目的事業に活用する必要があることから、活用方法については、今後の検討が必要である。

公益法人等の不動産による寄付の受入についてはまだほとんど実績がなく、それぞれの公益法人等によって検討が進められている状況であるが、今後の寄付の受入先として期待できるところである。

<参考>公益目的事業

公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律

別表

- 1 学術及び科学技術の振興を目的とする事業
- 2 文化及び芸術の振興を目的とする事業
- 3 障害者若しくは生活困窮者又は事故、災害若しくは犯罪による被害者の支援を目的とする事業
- 4 高齢者の福祉の増進を目的とする事業
- 5 勤労意欲のある者に対する就労の支援を目的とする事業
- 6 公衆衛生の向上を目的とする事業
- 7 児童又は青少年の健全な育成を目的とする事業
- 8 勤労者の福祉の向上を目的とする事業
- 9 教育、スポーツ等を通じて国民の心身の健全な発達に寄与し、又は豊かな人間性を涵養することを目的とする事業
- 10 犯罪の防止又は治安の維持を目的とする事業
- 11 事故又は災害の防止を目的とする事業
- 12 人種、性別その他の事由による不当な差別又は偏見の防止及び根絶を目的とする事業
- 13 思想及び良心の自由、信教の自由又は表現の自由の尊重又は擁護を目的とする事業
- 14 男女共同参画社会の形成その他のより良い社会の形成の推進を目的とする事業
- 15 国際相互理解の促進及び開発途上にある海外の地域に対する経済協力を目的とする事業
- 16 地球環境の保全又は自然環境の保護及び整備を目的とする事業
- 17 国土の利用、整備又は保全を目的とする事業
- 18 国政の健全な運営の確保に資することを目的とする事業
- 19 地域社会の健全な発展を目的とする事業
- 20 公正かつ自由な経済活動の機会の確保及び促進並びにその活性化による国民生活の安定向上を目的とする事業
- 21 国民生活に不可欠な物資、エネルギー等の安定供給の確保を目的とする事業
- 22 一般消費者の利益の擁護又は増進を目的とする事業
- 23 前各号に掲げるもののほか、公益に関する事業として政令で定めるもの

6 信託による継承

(1) 信託の仕組み

信託とは、金銭や土地などの所有者（委託者）が、信頼できる人（受託者）に対し、信託契約や遺言などの信託行為によって、その財産を移転し、受託者は、信託の本旨*⁵⁾に従って受益者のためにその財産（信託財産）の管理・処分などを行うことをいう。

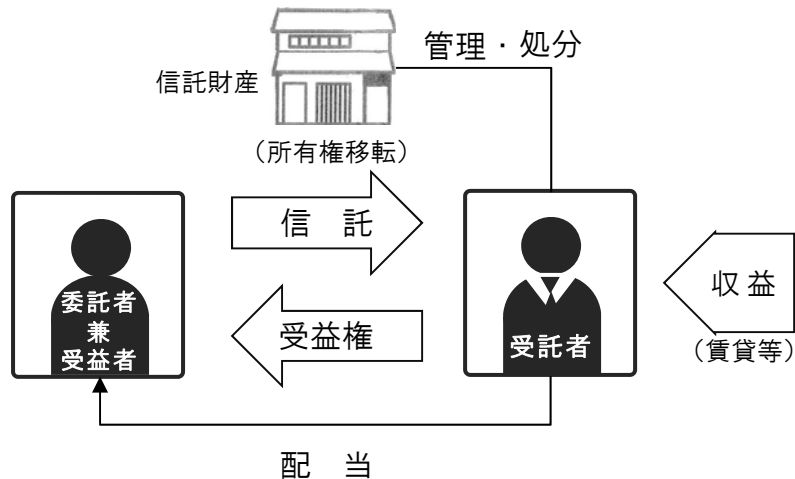


図3 信託の仕組み

信託期間中、受託者は、名義上の信託不動産の所有者として信託行為*⁶⁾に定められた業務を行う。これらの受託者の業務に対し、信託法では、受託者が履行すべき義務として、以下の業務を定めている*⁷⁾。

- 信託事務遂行義務 … 信託の本旨に従って信託の事務処理を行う義務
- 善管注意義務 … 受託者の専門性の程度に応じ、社会通念上要求される注意をもって善良な管理を行う義務
- 忠実義務 … 受託者が専ら受益者のために行動しなければならない義務
- 公平義務 … 一つの信託に複数の受益者が存在する場合に、各受益者を公平に扱う義務
- 分別管理義務 … 信託財産と受託者固有の財産、および他の信託財産とを、それぞれ分別して財産管理を行う義務

*⁵⁾ 「信託の本旨」とは信託の本来の趣旨、委託者の意図する目的をいい、信託目的の達成のためには、受託者が単に信託行為の定めに従うだけでなく、その背後にある「委託者の意図」に従って信託事務を処理することが求められる。

*⁶⁾ 信託を設定する法律行為で、「信託契約」「遺言」「自己信託」の3つの方法がある（信託法第2条第2項）。

*⁷⁾ 受託者の義務等は、信託法第29条から第39条に規定されている。

(2) 信託の主な機能

信託の仕組みにおける主な機能として、以下のようなものがあることから、所有者の意志を次の世代に引き継いでいく仕組みとしては、最適であることが伺える。

ア 意志凍結機能

信託契約で設定した期間において、当初委託者が定めた信託財産の処分・使用・保存目的とその方法に沿って実行しなければいけないということについて、原則、変更することができないという意志貫徹機能のこと。具体的には、委託者に判断能力が無くなったり、相続が発生したりしても、当事者全員の合意が無い限り目的の変更はされることがない。これにより、委託者からは継承意志の担保、債権者にとっては実効性の担保となり得る。

イ 倒産隔離機能

信託財産の所有権名義を受託者に移転するため、委託者が倒産しても、差押え等の対象とはならない。また、受託者が倒産しても、信託登記をすることにより受託者名義の所有物とはならず、差押え等の対象とはならない。これにより、委託者からは継承意志の担保、債権者にとっては実効性の担保となりうる。

ウ その他の機能

○ 受益者連続機能

委託者によって設定された信託目的を長期間固定しつつ、その信託目的に沿って、信託受益権を複数の受益者に連続して帰属させることができる機能。

これにより、遺言ではできないこと以上の継承対策が実現できる。

(例) 自分の相続だけでなく、相続人の相続後の受益者の指定も可能。

○ 受託者裁量機能

受託者の裁量権を拡大することができる機能。委託者が信託設定時に想定できなかったその後の事情も信託目的に合致したものであれば、受託者の裁量として考慮することが可能となる。

これにより、委託者の継承対策としての充実が図れる。

○ 受益者への利益配分機能

最終的に受益者に元本並びに収益を配分することを目的とする機能。継承対策としての信託の重要な機能の一つである。

(3) 町家の継承における信託への期待

「信託」は、文字どおり、信じて託することができる者に、町家の管理、活用などを任せることができる仕組みであるにとらえることができる。

受託者には、町家を適切に管理しなければならない義務が発生し、信託の主な機能としても町家を継承していくための対策を講じることができる仕組みとなっていることから、所有者の意志を継承するには、最適の手法であると考えることが可能となる。

一方で、受託者が適切に管理するために必要となる経費は、一般的には、委託者である所有者が負担することになる。

町家を継承していくうえで、最も課題となっているのが維持管理費の負担であることが、平成20・21年度に実施した京町家まちづくり調査のアンケート調査からもわかるように、この問題が解決されなければ、信託を活用した町家の継承も困難となる。

この点については、「第3章 町家の活用」の中で、検討していく。

7 町家の継承に関する検討のまとめ

(1) 継承のあり方のパターン

| | 相続・贈与 | 売却 | 寄付 | 信託 |
|-------|--------------------------------|---|--------------------|--|
| 継承者の税 | 相続税 贈与税 | 不動産取得税 | 譲渡所得税 | (信託時には課税関係は生じない。) |
| 管理 | 共有名義になると管理が適切に行われない恐れ | 購入者が適切に管理 | 寄付を受けた者が適切に管理 | 信託会社が適切に管理 |
| 活用 | 相続人が活用 被相続人の意志が反映されない場合アリ | 売主の意志は反映されにくい | 寄付目的に応じて活用 | 委託者の意志が的確に反映される |
| その他 | 町家としての継承というより、財産としての継承という面が強い。 | 継承の1つとして捉えにくい が、最も一般的な継承のケース。所有者の思いが引き継がれにくいのが難点 | 現況では現実的 と言いき難い。 | 所有者の意志を継承するには最適だが、社会的認知は低い。 税制面での優遇があるわけではない。 |

(2) 調査で明らかになったこと

今回の調査では、「相続」における問題を整理し、所有者の意識を改革する取組などについて検討調査することが、主たる目的であったが、調査を進めていく中で、問題の本質は、相続にあるのではないことが明らかになってきた。

もちろん、相続に関する問題がないわけではなく、今後、解決しなければならない問題点はあるものの、その大半が、町家をはじめとする歴史的建造物を、次の世代にどのように引き継いでいくのが最適であるかをしっかり考えることができれば、解決につながるものである。

つまり、相続対策としてではなく、次世代に引き継ぐという意志が重要であることが今回の調査で明らかになっており、それを実現するための手法として、様々なパターンがある。

それぞれに専門的な知識が必要になり、手続等も異なるが、まずは、一義的に町家を継承することについて、総合的にコンサルティングできる相談のあり方を確立していくことが必要である。

相続相談だけではなく、総合的にコンサルティングすることが必要であることから、今回の調査では、具体的な取組の検討まで至らなかったため、今後の検討課題となった。

(3) 今後、検討が必要なこと

○ 継承に関する総合的なコンサルティングのあり方に関する検討

今回の調査で明らかになった「継承」の総合的なコンサルティングのあり方について、所有者ニーズをどのようにして引き出し、適切な継承に結び付けていくのか、そのための手法について、更なる検討を進めていく。

○ 権利関係の集約化に関する検討

継承に関する総合的なコンサルティングを検討するうえで、最も気を付けなければならないことに「権利関係の整理」がある。特に、所有権（主に土地）については、財産＝お金に直結するとの思いが根強いことから、慎重なコンサルティングが必要になるものと思われる。その中で、管理権（主に建物）という概念についても、整理し、町家をはじめとする歴史的建造物をどのようにして管理活用していくのかを検討していく必要がある。

○ 歴史的建造物の不動産価値の評価に関する検討

建物の不動産価値については、経年とともに価値が下がっていくという考え方が一般的であるため、古いものには価値がなく、壊してしまう、という結論に至ることが多い。

しかしながら、町家などの歴史的建造物には、文化的な価値が加わっていることなどから、その価値をしっかりと見出し、不動産価値として位置付けていくことについて、検討をしていく必要がある。

参考事例（京町家カルテ）

京町家に愛着を持ち、適正な維持・管理・継承を考えている所有者に対し、京町家の価値を深め、将来にわたって京町家として継承してもらうために、伝統と文化を伝える財産として大切に守られてきた京町家の価値を「基礎情報」「文化情報」「安心安全情報」の3つの情報でまとめている。

第3章 町家の活用

1 調査概要

平成21年度に実施した「地域景観づくり緊急支援事業」において、町家の保全、再生にかかる課題（維持管理費の負担、相続の問題、居住用への活用）への対応を図るべく、不動産管理信託の活用について検討を行い、町家の保全、継承における有効性を確認したが、信頼性のある信託機関の設立や、事業採算性における課題が浮き彫りとなった。

平成22年度には、これらの課題を解決すべく、事業採算性の詳細検討、信託会社設立に関する検討などを行い、改修工事費と家賃との関係による事業採算ラインを町家の規模別にシミュレーションし、例えば、工事費の1割を助成すれば事業採算が見込めるなどの結果が得られた。

また、信託会社を安定的に経営するためには、年間30軒程度の割合で信託を受け、10年間件数を増やし続けると経営が安定するとの結果が得られた。

しかしながら、民間活力による不動産管理信託を実施して、事業採算性を確保し、信託会社を安定して経営するためには、相当数の物件を取り扱う必要があることから、実際に活用できる京町家を確保するための仕組みづくりが必要である。

「京町家まちづくり調査」の結果にある約5,000軒の空き家を、有効に活用できる町家として確保できれば、民間活力による持続的な保全、再生につながるが、民間事業者へのヒアリング等から、空き家であるとの認識がない、他人には貸したくない、など所有者の意識を改革していく必要があるという実態が見えてきた。

これらのことから、今回、地域のまち並み形成や景観づくりにおいて、空き家を活用していくことの必要性など、所有者の目線に立ちながら、所有者の意識改革につながるような取組に関する調査研究を行う。

また、不動産管理信託を実施していくためには、受託者となる管理型信託会社が必要であり、「信託」という文字が示すとおり、信じて託してもらえることができる管理信託会社の設立に向けた課題整理と解決策の検討を行う。

2 不動産管理信託

「信託」と言えば、よく耳にするのが、「投資信託」や「不動産投資信託（J-REIT）」というような、金融面のイメージが強いという現状がある。

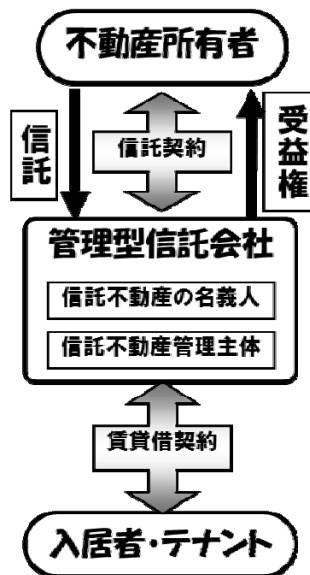
一方、不動産管理信託は、不動産の管理を目的とした信託であり、所有者に成り代わって、土地や建物を管理することである。

中央大学新井誠教授が、著書信託法〔第3版〕や平成21年秋に京都で行われた信託セミナー*⁸⁾の講演で、世界最古の信託設定の一例となる可能性があるとして紹介された「849年の空海による綜芸種智院の創設*⁹⁾」にみられるように、「信託的な発想や信託的なスキームを持つ社会制度」は、信託法制定のはるか昔から我が国に存在しているとされている。

今回の不動産管理信託に関する取組は、古来の信託的思想が、現代の京都のまちづくりに、時を超えて甦るかも知れないという期待を持っている。

不動産管理信託においても、第2章「6 信託による継承」で述べた特徴を有している。

不動産管理信託の仕組み 信託契約の特徴



① 意志凍結機能

当初決めた不動産の管理方法や使用方法などに基づき、信託会社が不動産を活用する。仮に所有者に相続が発生しても、原則として変更できない。

② 倒産隔離機能

所有者や管理会社が倒産しても、差し押さえ対象とならない。

↓
京町家を残したいというオーナーの意志を次の世代に受け継ぐ仕組みとして最適！

図4 不動産管理信託の仕組みと信託契約の特徴

*⁸⁾ 「不動産信託を活用した京町家再生セミナー（2009年9月23日）」一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会主催，財団法人京都市景観・まちづくりセンター後援。

*⁹⁾ 「空海に帰依していた貴族等が土地等を出資して教育機関を設定した。この設置の際，宗教者たる空海に直接に財産を譲渡するわけにはいかなかったため，出資の受け皿となる第三者が介在させられている。」（同書から引用）

3 不動産管理信託による町家活用事業

(1) 事業スキーム

不動産管理信託の事業スキームについては、「不動産管理信託による京町家の活用策に関する調査・研究」(平成22年3月 国土交通省 都市・地域整備局)において、検討されている。ここでは、そのスキームを単純化して、整理する。

不動産管理信託による町家活用の事業スキームとしては、下図に示すように、不動産管理信託としてのスキームと、賃貸借事業のスキームをうまく組み合わせて、1つの事業スキームとしているところに特徴がある。

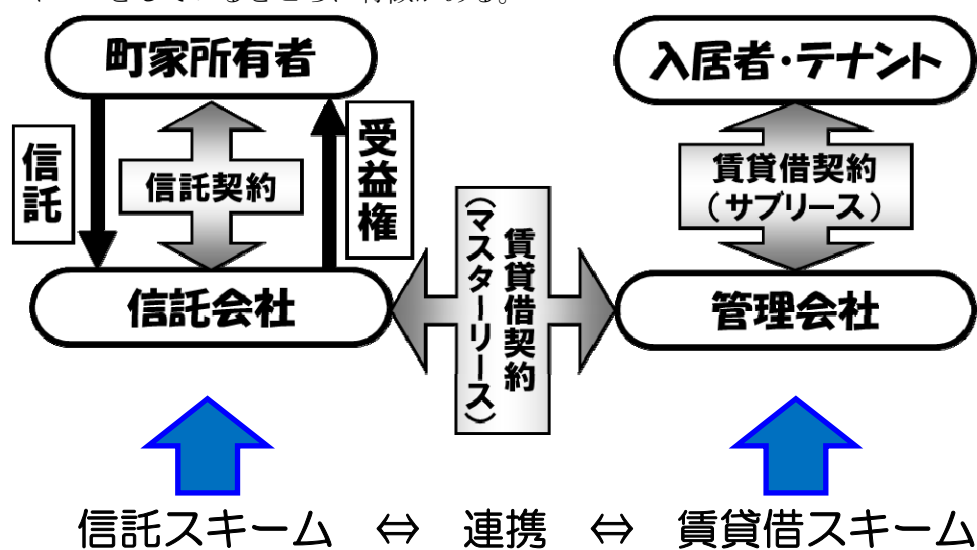


図5 不動産管理信託による町家活用の事業スキーム

この事業スキームにて、次のような状況、要件にある町家の活用が事業として可能か、検討をしていくこととする。

- 町家所有者は、空き家となっている町家を所有しているが、自身では維持管理することができず、町家を放置せざるを得ない状況にある。しかしながら、町家に愛着を持っており、大切にしてくれる人に借りてほしいを願っているが、ご近所の手前、信頼できる人にしか貸したくないと考えている。
- 町家を居住用の賃貸として活用するには、改修工事が必要となるが、自己資金がないため、改修工事もできない。
- 町家所有者は、高齢であるが、将来にわたって、町家を残してほしいという意志を持っており、相続時に当該町家がどうなるのか不安を抱えている。
- そこで、不動産管理信託を活用して、町家所有者から委託を受け、信託会社が、居住用の賃貸として活用することを目的として、改修工事、維持管理を行う。
- 信託に係る経費、報酬等は、家賃からまかなうこととし、町家所有者の費用負担は原則として、ないこととする。

(2) 事業スキームにおけるリスクの検証

一般的な信託スキームにおけるリスクとしては、以下のようなことが考えられる。特に、借り手がない場合、つまり家賃収入が入らない場合のリスクをだれが負担するのか、という点において、事業としての安定性に大きく影響することになる。

○一般的な信託スキームにおけるリスク

| | |
|-----------------|---|
| スキーム全体 | <ul style="list-style-type: none">・信託契約により、所有者の意志が継承されることになるが、関係するプレイヤーが多くなるため、事業費が大きくなる。 |
| 町家所有者 (=委託者) | <ul style="list-style-type: none">・所有権を受託者に移転するため、差し押さえや相続財産から隔離することができることから、信託目的を達成することが確実になる一方で、途中で事情が変わったとしても、当事者全員の承諾がない限り、信託契約の変更は難しい。・家賃収入が入らない場合において、受託者に信託報酬を払わなければならないケースがある。 |
| 信託会社 (=受託者) | <ul style="list-style-type: none">・原則、信託財産の所有者としての一般的責任を伴う。・家賃が入らない期間の改修工事費用の返済を、負担するケースがある。 |

このことから、今回の事業スキームにおいては、賃貸借のスキームを組み合わせ、管理会社が借り手を見つけたり、家賃保証をしたりすることとしている。

これにより、リスク分担が可能となり、事業の安定性が高まることになる。

その分、事業費が多少アップすることになるが、所有者の意志を継承することを主たる目的と考えるならば、事業としての安定性を優先させるべきであると考えられる。

この事業スキームをベースとして、これまでに、京都において、2つの町家や活用事例がある。

(4) これまでの事例

ア 京町家再生・利活用事業 ～ARAKAWA 京町家再生・利活用 PROJECT～

一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会（KRCA）が構想する「不動産管理信託を活用した京町家保全・再生・利活用スキーム」のトライアルスキームとして、「京町家再生・利活用事業～ARAKAWA 京町家再生・利活用 PROJECT～」を、平成 22 年 7 月に調印され、実施された。

このプロジェクトは、京都市北区紫野の織屋建の町家で実施され、事業期間は、10 年間に設定され、所有者から不動産信託会社に信託し、不動産信託会社から不動産事業者にマスターリースされ、賃貸住宅として供された。

改修工事費は、マスターレシーから信託会社を経由して所有者に一括前払いされた 10 年分の賃貸料と、所有者の自己資金をあわせて、費用に充てられた。

このプロジェクトでは、所有者の金銭的な負担を少なくして町家の改修が可能となり、またプロの参画により賃貸住宅としての経営が可能となった。

また、信託期間の終了時には物件は所有者の所有に戻ることになり、空家となっているストックの質の向上とともに事業活用が可能となったといえる。

さらに、所有権を一旦移すことで、相続に関する権利の整理などの猶予期間ができることとなり、相続によるトラブルを未然に防ぐ対策を練ることが可能となる。

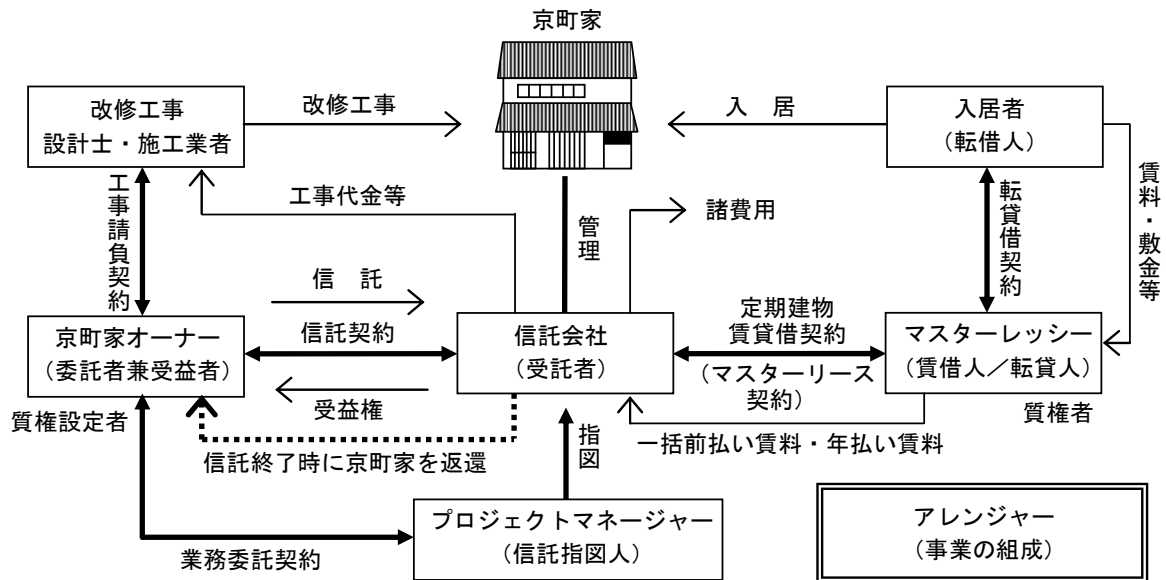


図 6 ARAKAWA プロジェクトの事業スキーム



町家の改修前（左）と改修後（右）

今回のプロジェクトを実施したことにより見えてきた課題は、以下のとおり整理されている。

○ 事業資金の調達に関する課題

この事業はマスターレシーである不動産事業者の単独事業として、改修工事の資金となる賃料一括前払い金の全額を同社が負担した。今後、継続的に京町家再生・利活用事業を行っていくためには、事業資金の調達方法について、様々な角度から検討を重ねる必要がある。

○ 京町家オーナーの理解

この事業では、京町家オーナーの事業に対する深い理解と協力は、事業実施に大きな助けとなった。

しかし、信託に対する知識が普及しているとは言えない現状で、一般的には複雑と思われる不動産管理信託事業のスキームに対する理解が簡単に得られるとは思えず、高齢者が対象になる可能性が高い京町家の信託では、京町家オーナーの理解を得ることに工夫と努力を要するものとみられる。

今後、不動産の管理・処分の信託や、京町家再生・活用の不動産管理信託事業スキームに関する情報発信を、官民協力して行っていくことが望まれる。

○ 税制上の課題

この事業スキームでは、京町家オーナーの所得の時期について、改修工事に充てた賃料の一括前払い金を、事業期間に分割して計上できることを京町家オーナーの税理士に確認して実施された。しかし、必ずしも全てのケースで期間対応計上が適用できるとは限らず、定期土地賃貸借契約で示された国税庁の基準と同様に、定期建物賃貸借契約においても、期間対応計上に関する基準の明示が求められる。

(⇒ この課題については、既に一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会から大阪国税局に照会が行われ、回答を得ており、課題は解消されている。)

イ 京町家管理信託事業 “セカンド・ステージ” 「京都駅南口 まちや絆 プロジェクト」

平成 22 年 7 月に開始された、先述の「ARAKAWA プロジェクト」を受けて、事業規模による事業経費の 1 案件あたりのコスト低下をはかり、事業の経済性の検証を行うことを目的とする「セカンド・ステージ」として京町家利用合同会社、一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会により、平成 23 年 12 月に調印され、実施された。

このプロジェクトは、京都駅の南側、京都市南区東九条にある連棟の町家 2 戸で実施され、事業期間は 10 年間に設定された。

このプロジェクトの特徴としては、2 戸を同時に取り扱うことにより、コストダウンにつながるかについての検討を行うことがある。

また、対象となった町家は、長期間空き家となっており、危険家屋の一步手前という状態にあった建物であり、このような建物の再生のモデルケース、今後の物件の掘り起しにもつながるものと期待されている。

また、改修工事に必要となる資金の調達において、金融機関から融資を受けるに当たり、財団法人不動産近代化流通センターの保証制度を活用した初めてのケースである。

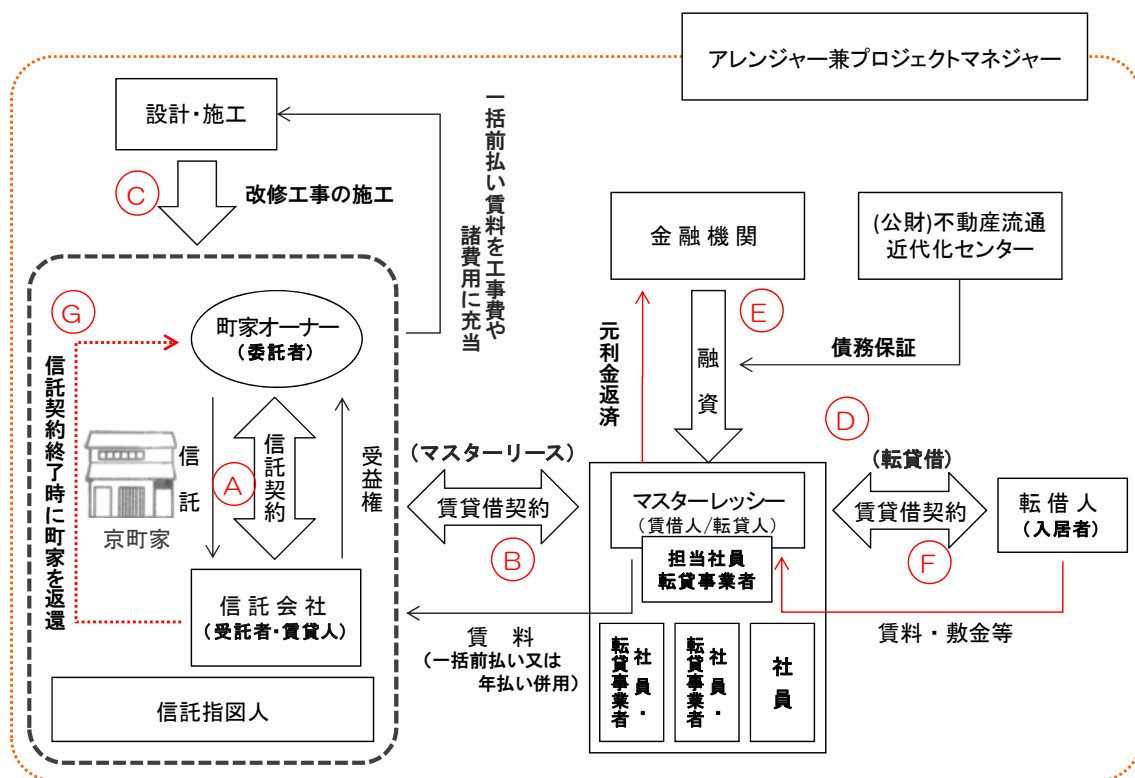


図 7 京都駅南口まちや絆プロジェクトの事業スキーム



<改修前>

<改修後>

今回のプロジェクトを実施したことにより見えてきた課題は、以下のとおり整理されている。

○ 対象町家の確保

セカンド・ステージでは、5～10戸の町家を対象としてスケールメリットの検証を行う予定であったが、活用できる物件がうまく見つからず、かなりの苦労を要した。

今後、不動産管理信託による町家の活用を事業化していくに当たり、如何にして、事業対象となる町家を確保していくかが課題となっている。

その中であって、このプロジェクトでは、危険家屋化しそうな町家の活用ができたことは、対象とする町家の幅を広げることができる可能性を見出したと言える。

○ 信託会社

トライアルステージ、セカンド・ステージともに、受託者は、大阪にある信託会社が担っている。町家の維持管理のことを考えると、できるだけ地域に密着した信託会社による維持管理が望まれる。

4 事業の採算性

(1) 事業の採算性について

不動産管理信託による町家の活用としての事業スキームにより、これまでに2つの事例が実施されているが、それぞれ、モデル事業であることから、関係者の報酬はかなり低く、あるいは無報酬で行われている。

このため、事業の安定性を確保しつつ、事業の採算性をチェックしていくことが必要である。

事業採算性の確保については、不動産管理信託による町家の活用について検討を始めた平成21年度からの課題であり、これまでに様々な検証を行ってきた。

(2) 平成21年度の調査研究

一般的な居住用の町家、延べ面積50㎡(約15坪)の小規模京町家1軒を想定し、一般的な要件の設定として、修繕費700万円(50万円/坪)、家賃8万円、返済期間10年間として、間接コストを計上した事業シミュレーションを行い、事業採算性を検証した。

○一般的な居住用の町家を想定した事業シミュレーション

| 想定したケース | 事業採算性の検討結果 | 結果の検証 |
|---|--------------------------|---|
| 月額8万円で賃貸した場合における、10年間で返済可能な改修費用を算定 | 300万円程度しか改修費を掛けることができない。 | 良好な状態にある京町家での活用は可能 ⇒対象町家が限定される。 |
| 改修費700万円をかけて再生し月額8万円で賃貸した場合における返済期間を算定 | 返済期間は、約20年となる。 | 一般的な融資期間としては長期間になるが、信託契約での期間設定により、可能性はある。 |
| 改修費700万円をかけて再生した場合における、10年間で返済が可能となる家賃を算定 | 月額の家賃は、約17万円程度となる。 | 居住用としては、市場性に欠ける。事業用としての可能性はある。 |

(3) 平成 22 年度の調査研究

平成 21 年度の調査研究では、改修モデルケースを想定し、間接コストについても、一般的な設定をしたうえで、事業採算性の検討を行ったが、平成 22 年度の調査研究では、実際に行われた改修事例を参考に、50 m²、80 m²、120 m²の規模の町家を想定し、間接コストについても信託会社の業務について整理したうえで設定を行った結果、下表のように、家賃と改修費の関係による事業採算ラインを導き出すことができた。

なお、事業期間は、10 年を想定している。

○実際に行われた改修事例にみる家賃と改修費の関係による事業採算ライン

| 家賃 (m ² 当たり) | 改修費 (m ² 当たり) | | |
|----------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|
| | 50 m ² の町家 | 80 m ² の町家 | 120 m ² の町家 |
| 1,300 円 | | | 83,000 円 |
| 1,400 円 | | | 90,000 円 |
| 1,500 円 | | 95,000 円 | 100,000 円 |
| 1,600 円 | 95,000 円 | 100,000 円 | |
| 1,700 円 | 100,000 円 | 110,000 円 | |
| 1,800 円 | 115,000 円 | | |

また、補助・助成による改修工事費負担の減額、借入金利の圧縮、固定資産税等の減免、保証料の減額などによって、不動産管理信託事業の適合範囲を拡大させることが期待できる。

例えば、改修工事費の 10%補助による事業採算ラインの押上げ、金利による事業採算ラインの変動、事業期間延長（15 年、20 年）による事業採算ラインの押上げ等が考えられる。

これらの補助・助成は、改修工事費の増額、賃料の減額、工事費の増額と賃料の減額の組合せなどによる不動産管理信託事業の適合範囲の拡大効果だけではなく、事業期間の短縮や事業期間中の町家オーナーに対する配当の実施などの可能性があり、そのことによって町家オーナーのこの事業への参画を促進させる効果も期待できる。

(4) 事業採算におけるチェックポイント

平成 21 年度，平成 22 年度の事業採算性の調査研究を踏まえ，事業採算をチェックするポイント，その事業に影響を与えるものと考えられるポイントを整理し，下表に示す。

| 項目 | チェックポイント | 事業採算への影響 |
|---------------------------|---|---|
| <対象となる町家の要件> | | |
| 立地 | <ul style="list-style-type: none"> ・行政区／周辺状況 ・接道（幅員，通行規制，状態） | ◎賃料に大きくかかわるため，重要度が高い。 |
| 規模 | <ul style="list-style-type: none"> ・中小規模／大規模 ・戸建て／長屋 | ◎改修費や市場流通に大きくかかわるため，重要度が高い。 |
| 所有形態 | <ul style="list-style-type: none"> ・土地と建物 ・自己所有と借地／借家 ・所有者の人数 | ☆事業採算よりも前段の事業そのものへの影響がある。 |
| 管理状態 老朽度合い | <ul style="list-style-type: none"> ・管理者／修繕履歴 ・程度分類（危険家屋，空き家） ・耐震性 ・設備 | ◎改修費に大きく影響するため，重要度が高い。 |
| 固定資産税 | <ul style="list-style-type: none"> ・改修工事増加分 ・職住の割合 | ○運営費への影響があるので，注意が必要 |
| 法規制 | <ul style="list-style-type: none"> ・既存不適格 | ◎活用方法により遡及適用がある場合，改修費に大きく影響するため，重要度が高い。 |
| <所有者像> | | |
| 属性 | <ul style="list-style-type: none"> ・世帯構成 ・居住／利用の有無 ・居住地（近隣，遠方居住） | ☆事業採算よりも前段の事業そのものへの影響がある。 |
| 相続 | <ul style="list-style-type: none"> ・状況／相続予定者 | |
| 自己資金 | <ul style="list-style-type: none"> ・有無／用意できる金額 ・補助金の利用の可否 | |
| 意向 | <ul style="list-style-type: none"> ・活用の仕方 | |
| <利用者像> | | |
| 属性 | <ul style="list-style-type: none"> ・居住地 ・世帯構成（単身者，若い夫婦，高齢者） | |
| 利用形態 | <ul style="list-style-type: none"> ・自己居住 ・シェア | ○運営費への影響あり |
| 家賃 | <ul style="list-style-type: none"> ・近隣相場 ・町家としてのプレミア | ◎改修費，運営費への影響が大きく，重要度が高い。 |

事業採算性のチェックについては、対象となる町家の要件とともに、所有者の思いが大きくかかわってくるため、採算性の有無を示す一定のボーダーラインを設定することは難しい。例えば、町家活用で積極的に利益を得たいという思いもあれば、活用がない状態で通常必要な管理費の足しになる程度の受益があれば良いという思いなど、その思いは一律ではない。そこで、町家所有者の希望する信託期間が、改修工事費の返済期間より短ければ、採算性が取れているものとして、返済期間を想定するための主な項目をチェックポイントとして、下表のとおりとりまとめた。

| 大項目 | 小項目 | チェックポイント |
|------|--------------------------|---------------|
| 初期費用 | 改修費 | 規模 |
| | | 用途（居住用，店舗） |
| | | 老朽度合 |
| | 補助金 | 補助金の有無とその金額 |
| | 手続き費等 | 確認申請 |
| 運用収益 | 支出 | 税 |
| | | 借地料（借地，借家の場合） |
| | 収入 | 相場家賃 |
| 返済期間 | ※ 上記のチェックポイントから概算値を算定する。 | |

（５）事業実施に当たってのチェック

町家活用事業として、事業が成立するものであるのかどうかの予測を立てるに当たっては、年々減少傾向にある町家についてその減少を抑制し、次の世代に受け継ぐことを主な目的としていることから、採算性のみで事業の可否を決定づけるのではなく、様々な観点からチェックをする必要がある。

事業採算を左右する改修費と収益性のほかに、事業の安定性に加え、そもそもの事業の対象となり得るかの基礎条件がある。（イメージ図参照）

その中で、例えば、下表に示すようなチェックを行い、事業実施が可能かを判断していくことが考えられる。

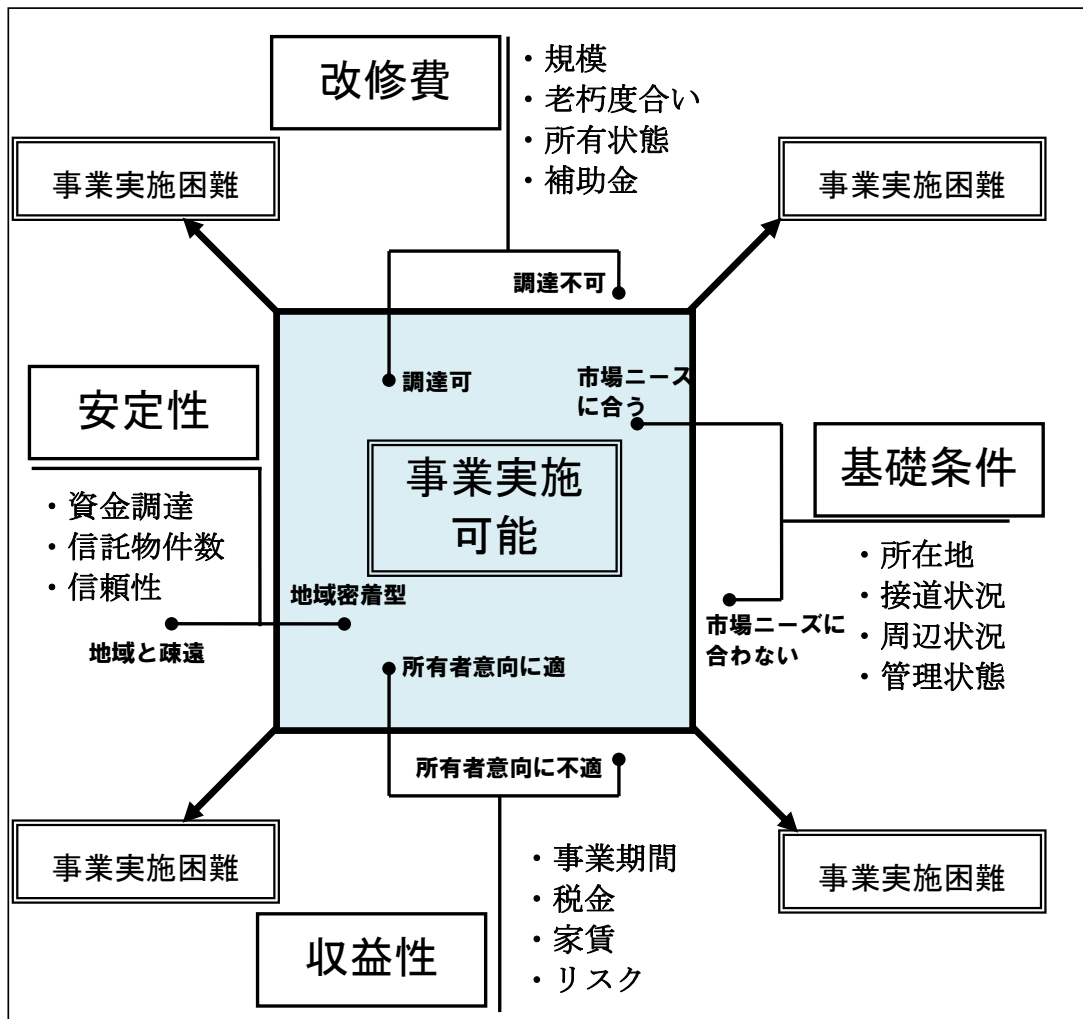


図8 チェックのイメージ図

事業実施のチェック【例】

| チェック項目 | 影響する項目 | 判断① | 判断② | 判断③ |
|--------|-------------------------|-----------|------------|-----------|
| 改修費 | 規模, 用途, 老朽度合, 補助金, 諸経費等 | 委託者が準備可能 | 金融機関から借り入れ | 委託者が準備困難 |
| 返済期間 | 税, 相場家賃等 | 信託期間の方が長い | 信託期間とほぼ同じ | 信託期間の方が短い |
| 所有形態 | 所有者の属性等 | 自己 | 他人, 複数 | 信託反対者 |
| 建物診断 | 劣化状態 | 良好 | やや難あり | 難あり |



| | | |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| (全てが①の場合) 問題なく実施可能 | (①と②がある場合) 内容を整理すれば 実施可能 | (1つでも③がある場合) 慎重に内容を整理して 実施を判断 |
|-----------------------|--------------------------------|-------------------------------------|

5 信託会社の設立

(1) 信託会社（信託業法）

信託を業として行うには信託業法の規定によらなければならない。同法では、すべての信託の引き受けを行うことが可能である「運用型信託会社」に対して、「管理型信託会社」は、受託者に信託財産の管理や処分についての裁量がなく、信託財産の保存行為、または財産の性質を変えない範囲内での利用行為・改良行為、及び委託者または信託指図人のみの指図による信託財産の管理・処分を行うことができるとしている。その為、「運用型信託会社」には免許が必要とされるのに対し、「管理型信託会社」は登録という手続きをすればよいとされている。ただし、登録の有効期間を3年としており、更新時に会社の運用状況等が評価される仕組みとなっている。

(2) 管理型信託会社設立の要件

運用型信託会社に対して設立が比較的容易とされる管理型信託会社であるが、法令規則の他、指針、パブリックコメントのQ&A等、登録要件として数々の規定がある。以下にポイントをまとめる。

- ア 資本金が5千万円以上であること。
- イ 純資産額が5千万円以上である（純資産額の不足は登録の取消し）こと。
- ウ 営業保証金1千万円の供託が必要であること。
- エ 業務方法書が管理型信託業を行うに適正であること。
- オ 人的構成に照らして、管理型信託業務を的確に遂行することができる知識及び経験を有すること（人的要件の具備）。
- カ 宅地建物取引業免許を受ける必要があること（運用型信託会社は免許不要）。不動産の売却を伴う「不動産管理処分信託」を行うには、宅建業免許が必要。

なお、信託会社は、原則として、信託に係る不動産の売却や媒介以外の宅建業務を行うことはできないとされている。

(3) 管理型信託会社の業務

金融庁の「信託検査マニュアル（平成20年8月）」、事例に関する聞き取り調査などから、管理信託会社の業務を時系列に整理すると以下のように推定される。

ア 信託に関する必要な情報の取得・調査

イに掲げる信託引受審査を実施するために必要な情報の収集・調査を行う。具体的には以下のような書面等を要する。

| | |
|-------------|--|
| 対象不動産に関する情報 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 登記事項証明書，公図，地積測量図，境界確定図，閉鎖謄本 ・ 建物図面，設備図面，改修工事施工図 ・ 公課証明書（土地・建物），改修工事見積書 ・ 火災保険見積書 ・ 第三者の権利がある場合はその内容を証するもの ・ 不動産鑑定評価書（価格査定書） |
| 委託者本人に関する情報 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 面談による本人確認・意思確認 ・ 印鑑証明書，住民票，本人確認書類 |
| スキームに関する情報 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業計画に関する書面 ・ スキームに関与する各当事者に関する情報 |

イ 信託引受審査

信託引受審査では，以下の事柄について確認・審査を実施する。

| |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 信託契約の内容・スキームが法令により禁止されているものでないかの確認 ・ 信託財産が，契約上の制限又は法令等により信託引受を禁止または制限されたものでないことの確認 ・ 信託引受を行うために必要な関係者の同意の確認 ・ 信託契約のリスク等の分析に基づく委託者への適合性の検証の確認 ・ 信託契約の内容・スキームの全体像の把握と委託者の目的の検証 ・ 委託者本人に関する確認 ・ スキーム関係当事者の確認 ・ 利益相反の検証 ・ 受託金額の妥当性の確認・検証 ・ 信託対象不動産（改修工事予定部分を含む）の特定，現況，占有の有無等の確認 ・ 不動産の譲渡（信託的譲渡）禁止又は制限の確認 ・ 建造物に関する法令違反の有無の確認 ・ 法的紛争等の確認 ・ 環境リスク等の確認 ・ その他，信託の引受に必要な事項の確認 |
|--|

ウ 審査結果の報告

イの審査結果に基づき，信託引受の可否や補充調査の必要性などを報告する。

エ 契約書類の作成と委託者に対する説明

信託契約書を作成するとともに，関連する他の契約書類等との整合性を図る。また，委託者に対して信託契約の内容についての説明を行うとともに，必要な書面を交付する。（信託契約の締結までに，金銭の信託財産を分別管理するための信託口座を開設する。）

オ 信託契約の締結

信託契約を締結し，速やかに信託財産の分別管理を行う。

※ 信託財産が不動産である場合は，信託登記と信託を原因とした所有権移転を行う。

カ 信託事務処理

- ・ 信託不動産（京町家）の管理（物理的管理、固定資産税等の支払、光熱水費の支払い、火災保険の付保など）
- ・ 信託財産（金銭）の管理
- ・ 信託不動産の賃貸（賃貸借契約の締結【裁量なし】、賃料等の徴収、敷金・一時金等の授受・精算、入居者管理、解約、明渡し・原状回復の確認など）
- ・ 改修工事代金の支払い
- ・ その他信託事務（配当の交付、届出印の管理、信託財産状況報告書の作成・交付、書類管理、専門業務委託先の管理など）

キ 信託の清算

現務（信託の受託者として現に行っている事務）を終了^{*10)} し、信託清算人として以下の手続きを行う。

- ・ 信託財産に属する債権の取立て及び信託債権に係る債務の弁済
- ・ 受益債権に係る債務の弁済
- ・ 残余財産の給付（信託終了を原因とした信託不動産の帰属権利者への所有権移転）
- ・ 信託事務に関する最終の計算と受益者及び帰属権利者の承認の取得 など。
（信託財産の処分を必要とする場合、信託財産が債務超過である場合などは想定していない。）

（４）信託会社の経営安定に関する検討

信託会社の社内体制を、営業本部機能部門に 2 名、その他上表の各部門に 1 名ずつを配置すると仮定すると、必要となる人員は 6 名である。

一人当たりの人件費を月額 30 万円/人^{*11)} として、事務所費、光熱水費、その他関係経費など 70 万円見込むとした場合、月額 250 万円（年間 3,000 万円）の営業利益が信託会社の損益分岐点となる。

一方、管理型信託会社の最低資本金の額は 5,000 万円で、内 1,000 万円が営業保証金として国債等により運用され、残りの 4,000 万円は、純資産が 5,000 万円を下回ることがないように、元本毀損リスクの極めて少ない運用が望まれる。そのうえで、信託会社の設立に要するコストや、経常収支が黒字化するまでの損失をカバーするための額を最低資本金に上乗せした資本構成とする必要があり、少なくとも 1 億円もしくはそれを上回る資本金が必要と言われている（管理型信託会社の個別事情によって異なる^{*12)}）。

^{*10)} 不動産管理信託にあっては、清算手続きを経ることなく、信託財産である不動産を、これに関する全ての契約関係、債権債務とともに現状のまま帰属権利者に引き渡すことも可能であると考えられている（コメンタール信託法）。

^{*11)} 信託実務経験者を含めた一人当たり 30 万円/月の人件費は、出向や信託会社定年退職者の雇用、経営安定までの措置など、一定の要件をクリアする必要がある。

^{*12)} 財政的基礎（5 条 1 項 2 号「信託業務を健全に遂行するに足る財産的基礎を有していること。」）は、運用型信託会社に求められる特有の基準であり、管理型信託会社が、純資産規制を守るためにあらかじめ十分な資産を保有することは、信託業法に規定されておらず、場合によっては純資産規制によって登録の取消しを受けることになる。このため、純資産規制による登録の取消しを回避するための方法は、原則として個々の管理型信託会社に委ねられていると解される。

京町家の不動産管理信託の新規信託受託件数と管理型信託会社の損益の関係について、前提条件を以下のとおり設定して考察する。

- ・ 管理型信託会社の損益分岐点を営業利益で3,000万円とする。
- ・ 信託契約時の信託報酬額を67万円/件、営業利益率^{*13)}を70%とする。
- ・ 信託期間中の信託報酬額を15,000円/月・件、営業利益率を50%とする。
- ・ 不動産管理信託の信託期間を10年^{*14)}に設定する。
- ・ 新規信託受託件数は、毎年一定であるものとする。
(10年目以降は、年間新規受託件数の10倍が信託による管理戸数になる。)
- ・ 信託期間終了時の信託事務処理費用については考慮しないものとする。
- ・ 最低資本金額(5,000万円)に相当する資産による収益・配当等は考慮しないものとする。

年間受託件数が25件では15年経っても黒字にならず、30件であれば11年目に黒字に転換する。

(5) 検討課題

不動産管理信託を活用した町家活用の事業スキームにおける信託の担い手は、既存の信託銀行(兼営信託金融機関)や信託会社に限られるものではなく、理論上は、町家の信託を中心に受託することを目的に、①地元金融機関が兼営法の認可を得る、②信託会社を地元設立する、という2つの選択肢がある。

①については、兼営信託が認可された地方銀行が不動産管理信託・不動産管理処分信託を扱っている例はなく、実現の可能性は低い。

一方の②については、管理型信託会社登録申請に向けた複数の動きがあるにもかかわらず、平成21年10月以降に新規に登録された信託会社が存在しない^{*15)}ことから、信託会社の新設は容易でないことが想像できる。

しかし、まちづくりのための信託や個人の不動産等の財産管理・承継等への信託の活用は、「信託制度が国民の多くに利用され国民経済の活性化に資することを期待^{*16)}」され施行に至った信託業法の全面改正^{*17)}の趣旨に合致するものであり、信託業務の内容・機能に応じた形で、その業務の健全かつ適切な運営及び財務内容の健全性を確保することにより、管理型信託会社登録が実現する可能性はあると思われる。

そこで、地元で地域に密着した信託会社を設立するための要件を整理していく。

*13) 信託報酬の営業利益率は推定による。

*14) 一般に民間の事業における事業期間は、一般的に最長7年で計画される。本調査・検討業務では、事例に準じて10年とした。

*15) 背景として、JDC信託株式会社の免許取消し、その他信託会社に対する行政処分(業務停止命令・改善命令)などを挙げることができる。

*16) 金融審議会金融分科会第二部会「信託業のあり方に関する中間報告書(平成15年7月28日)」

*17) 平成16年12月30日施行

(6) 地域密着型信託会社の設立

信託の実現には、信託の前提となる信頼が信託会社に必須となる。しかし、新規の会社となると実績以外の要件を持って信頼が期待値として寄せられることになる。設立する信託会社を取り扱うのは、京町家のように地域を象徴するものとして認められている不動産である。しかも、「京町家まちづくり調査」の結果からも明らかなように物件を託す側は不動産の単なる保全だけでなく、地域社会への貢献を信託する意図として持っている。その為、委託する信託会社には京町家のみならず京都に対する深い理解が期待されることになる。

また、委託者の多くは高齢のため継承という課題に対する行動力は弱いことが想定される。今日の IT 社会にあってもなお、直接対話することが一番安心を得られることに異論は無いだろう。信託会社には委託者の求めに即座に対応するフットワークの軽さが期待される。

京都を代表する法人、身近な京都市民が出資者となり、京都に本社を構え、京町家や京都に精通している人材を有している会社であれば、期待と安心感を委託者に与えることが可能であろう。こうした地域社会密着型の信託会社を設立することが信頼を前提とする不動産管理信託を進めていくうえで必要となる。

| | 検討課題 | 取り組むべき事項 |
|--------|---|---------------------------------------|
| 普及・広報 | ・信託のメリット | ・オール京都体制 ・広域発信体制 |
| 設立資金 | ・資本金（5000 万円以上） ・供託金等諸経費（1000 万円以上） | ・出資者及び方法の検討 （京都）＋（全国，海外） |
| 人事 | ・信託精通者（常勤） | ・候補者の確保 |
| 運営（経営） | ・投資の小口化，無配当 ・運営資金の調達 ・多様な信託メニュー ・物件の集め方 ・業務量の削減 | ・マイクロ投資の検討 ・マスターレシーの確保 ・兼業内容の検討 |

6 町家の活用に関する検討のまとめ

(1) 不動産管理信託を活用した町家活用事業の概要

これまでの検討を踏まえ、京都での事業展開のスキームを考えると、次のようなイメージ図になる。

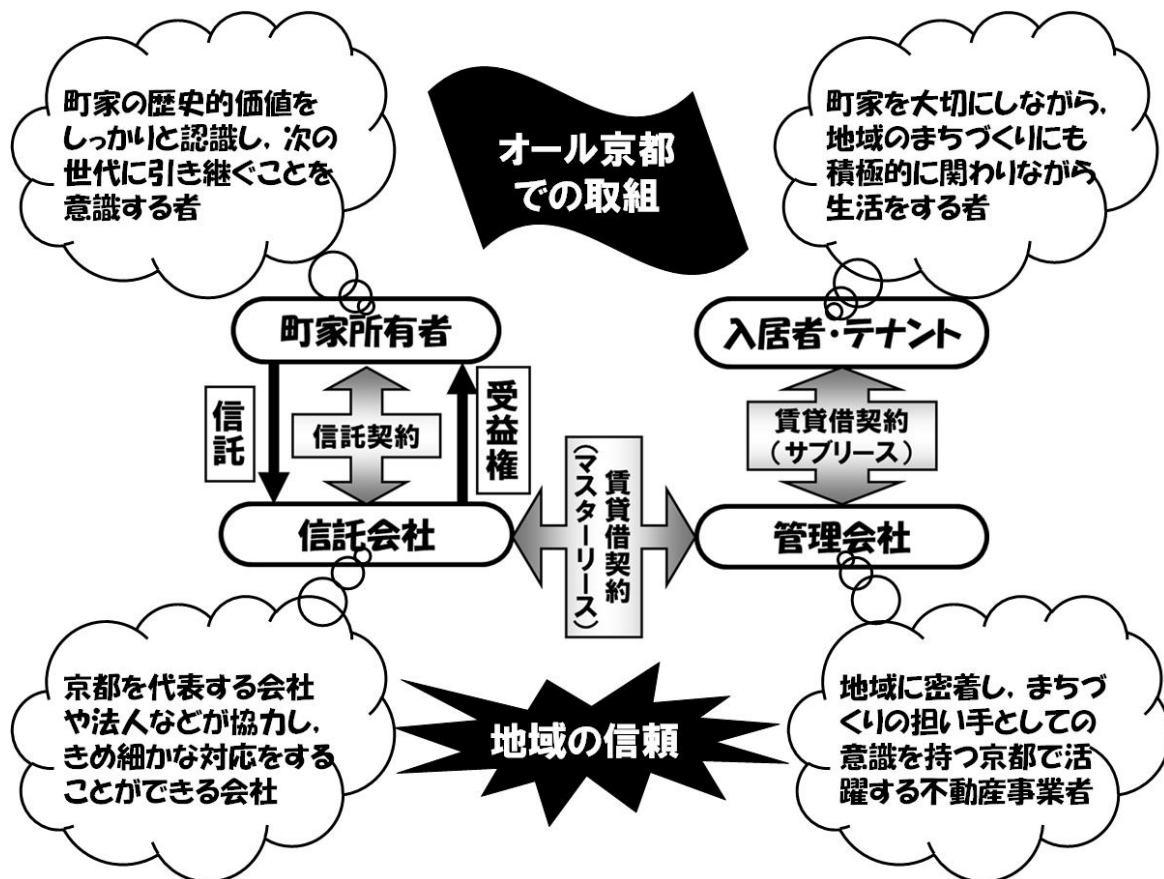


図9 不動産管理信託を活用した町家活用の事業展開スキーム

(2) 今回の調査で明らかになったこと

町家を活用した歴史まちづくりを考えると、歴史的建造物を如何にして保存していくか、ということだけでは、まちづくりに発展しない。

“点”から“線”へ、“線”から“面”へと、その取組などが広がっていかなければならず、そのためには、保存だけではなく、「活用」を考えていく必要がある。

活用の手法の1つとして、不動産管理信託について、調査研究を行ってきた結果、「信託」という手法の幅の広さを認識するとともに、まちづくりに不可欠な手法であることがわかってきた。

さらに、その担い手として、地域の不動産事業者を巻き込みながら、地域総体での取組とすることが必要である。

(3) 今後、検討が必要なこと

地域としての取組とすることはもちろんのことであるが、不動産管理信託を実施していくに当たって、次のことを更に検討していく必要がある。

○ 信託会社を安定的に経営していくための資金調達

会社設立に必要な資本金を調達することはもちろんのことであるが、安定的に経営していくために必要となる資金を如何に調達するのが、課題となっている。

安定経営のためには、町家の受託を年間 30 件ずつ 10 年間増やし続けていく必要があるが、現実的な問題として、これだけの町家を確保することは非常に困難である。そのため、安定経営に必要な事業を更に増やすのか、信託の幅を広げて対応していくのか、地域に根ざした会社とすることを踏まえて、更なる検討をしていく必要がある。

○ 信託の対象となる町家の掘り起し

これまでの事例でも、所有者の理解を得て不動産管理信託を適用することが難しいことがわかってきている。信託に対する不安感など、様々な要因があるが、所有者の町家に対する考えが様々であることがわかってきた以上、それに対応した取組を検討していく必要がある。

例えば、町家を歴史的建造物として価値あるものと考えていただいている所有者は、比較的、理解を求めやすいが、町家を財産（お金に換えられるものとして）と考えておられる方には、町家の良さを説明しても理解を得るのは困難である。

第 2 章での検討調査の「継承」の観点を踏まえた取組を検討していく必要がある。

○ 信託の普及啓発、信託の幅広い活用方法

文字どおりの信じて託す「信託」を、しっかりと普及していくための取組について、これまでとは全く異なるアプローチを考えていかなければならない。

そのためには、これまで、どちらかというマイナスイメージが先行している信託について、プラスイメージを全面的にアピールしていく、さらに、不安感につながることへの対応をしっかりと説明していく取組が必要である。

これについては、公的機関が積極的に関わる必要があると考えており、信託による継承の仕組みを検討していくことにつながるものである。

第4章 今後の取組

1 町家の継承

(1) 平成25年度以降の取組予定

継承のあり方については、様々なケースが想定され、税制とも密接に関連するとともに、まちづくりにも影響を及ぼすことから、歴史まちづくりの枠の中での取組を継続していく。

(2) 全国への波及の可能性

「継承」という問題は、京都に限ったことではなく、全国どこでも起こり得る問題、既に起こっている問題であると思われる。

限りあるストックを適切に維持管理していくことを考えると、継承のあり方について考えなければならなくなり、継承が適切に行われることにより、歴史が重ねられ、まちづくりに貢献していくこととなるはずである。

2 町家の活用

(1) 平成25年度以降の取組予定

「信託」という手法が、町家の再生・活用において有効であることが分かっているが、まだまだ一般的に認知されているとは言い難い状況である。

これを周知していくためには、具体的な信託物件を増やしていくことが一つの有効な手段であり、町家を改修する技術者集団や不動産業界が連携し、不動産流通市場の活性化と連動した取組としていく。

(2) 全国への波及の可能性

不動産、特に歴史的な建造物については、金融財産ではなく、まちづくりを行ううえでの基本財産であるとの認識に立つと、その不動産を適切に流動化させることは、まちづくりにつながる。この時、地域から信頼のある不動産事業者は、まちづくりのキープレイヤーとなるはずである。全国どこにでも管理型の信託会社を設立することは困難であると思われるが、地域から信頼のある不動産事業者としてであれば、大いに可能性のあることである。

○ 調査の目的

- ・ 歴史的建造物を、再生しながら活用していくこと、あるいは適切に管理することができる者へ継承することにより都市の活力や魅力を高める。
- ・ 民間活力の導入により、一般市場での流通が適切に行われるよう、不動産管理信託の活用や町家の継承について検討することにより、官民連携による持続性のある歴史まちづくりの取組を推進する。

○ 実施内容

● 町家の活用

- ・ 不動産管理信託による町家活用事業の実施方法について、実務者による検討会にて、事業採算性の評価手法、信託会社の設立手法について調査研究を実施

● 町家の継承

- ・ 町家の継承に関する課題に対する取組について、相続等に関する専門家による検討会にて、相続相談のあり方、寄付として受け入れることができる機関の設置などについて調査研究を実施

○ 調査結果

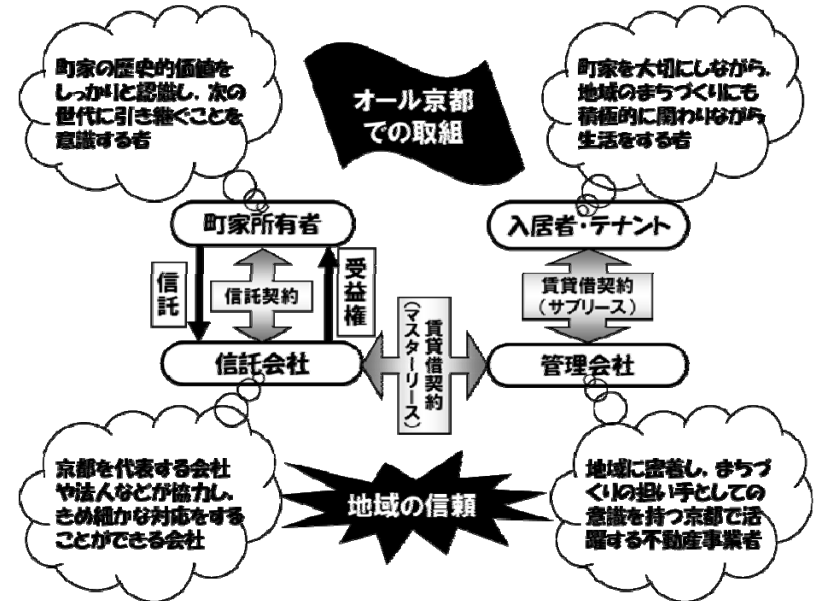
● 町家の活用

- ・ 町家活用事業では、年々減少傾向にある町家についてその減少を抑制し、次の世代に受け継ぐことを主な目的としていることから、事業採算性だけではなく、事業の安定性に加え、事業の対象となるかなど、様々な観点からチェックをする考え方を整理した。
- ・ 信託会社は、地域からの信頼を得ることが必要であることから、地元企業、法人などの協力を得ながら、オール京都としての会社とすることが求められる。

● 町家の継承

- ・ 相続問題だけではなく、町家を引き継ぐということに対する総合的なコンサルティングができる体制づくりを進める必要がある。
- ・ その中で、町家の寄付を受け入れる機関として、公益法人の可能性を更に検討していく必要があるとともに、「信託」による継承について、一般化するよう官民連携で検討を重ねていかなければならない。

不動産管理信託の事業展開スキーム



【資料編】

資料編目次

| | |
|---|------|
| 資料 1 | |
| 京町家再生プラン (H12) | 資 1 |
| 資料 2 | |
| 地方都市部の不動産証券化促進に関する調査 (H15) | |
| ～京町家をモデルとしたシミュレーション～ | 資 7 |
| 資料 3 | |
| 京町家まちづくり調査 (H20～21) | 資 14 |
| 資料 4 | |
| 不動産管理信託による京町家の活用策に関する調査・研究 (H21) | 資 30 |
| 資料 5 | |
| 京町家の保全・再生・活用に係る不動産管理信託に関する 調査・検討業務 (H22) | 資 46 |
| 資料 6 | |
| 京町家再生・利活用事業～ARAKAWA 京町家再生・利活用 PROJECT～ | 資 67 |
| 資料 7 | |
| 京町家管理信託事業“セカンド・ステージ” 「京都駅南口 まちや絆 プロジェクト」 | 資 72 |
| 資料 8 | |
| 町家活用事業検討会の摘録 (抜粋) | 資 76 |
| 資料 9 | |
| 町家継承事業検討会の摘録 (抜粋) | 資 85 |

資料1 京町家再生プラン（H12）

第1章 京町家再生プラン策定の背景

1 時代背景

- ・社会経済の転換期にあって個性豊かなまちづくりを進めていくことが必要
- ・成熟化社会における価値観の多様性に対応した、主体的、継続的なまちづくりが必要
- ・京町家の居住者、市民、各分野の関係者が幅広く参加する多様なネットワークの充実を図ると同時に、京町家を原点とするまちづくりを展開していく方策が求められる。

2 京都市の施策における位置付け

- ・職住共存地区整備ガイドプラン（H10）：京町家の保全・再生に取り組む
- ・京都市住宅マスタープラン（H8）、京都市観光振興基本計画（H10）等に位置付け
- ・京都市基本構想（H11）：伝統的な町家や町並みが数多く残され、商業・業務機能が集積し、職・住・文・遊が織り重なる豊かな市街地は、調和を基調とする都心の再生に努める

3 市民の新しい動き

- ・地域単位での住民主体のまちづくり活動の活発化
- ・京町家の保全・再生に関する多様な市民活動の活発化
- ・多くの市民が京町家の保全・再生を進めていくことに理解

第2章 京町家の現代的役割

1 検討対象とする京町家

立地：京都市内で戦前に市街化されていた地域
構造：伝統的な軸組木造の平屋，中二階，二階，三階の一戸建て，長屋建てで，瓦葺きで平入りの大屋根を持つ
外観：大戸・木格子戸・木枠ガラス戸，虫籠窓・木枠ガラス窓，土壁，格子といった京町家の特徴的な外観を保っているか，過去に有していた。
間取り：通り庭，続き間，坪庭，奥庭を保っているか，過去に有していた。
空間構成：外壁又は高塀が通りに接しており，隣家と軒を連ねている。
使用用途：併用住宅，専用住宅，事業専用

2 京町家の形成の歴史

- ・都市住民の暮らしを支えてきた京町家
- ・通りを挟んだ両側町によるコミュニティを形成し、「町式目」「町定」によって運営
- ・江戸中期に経済発展，技術進展を背景に原形を形成
- ・以後も徐々に改善を重ねつつ変化

3 蓄積されてきた京町家の価値

(1) 暮らしの文化

ア 自然とのかかわり

- ・自然を暮らしに取り込む工夫
- ・四季折々の季節の変化に合わせた暮らし
- ・多様な用途に対応できる間取り

イ 家族とのかかわり

- ・家事や祭事、掃除、接客マナー等の暮らしの文化を親から子に伝承

ウ 地域とのかかわり

- ・ゆったり床几やのれん、格子等により、家の内と外をゆるやかにつなぐ仕掛け
- ・外からは内側が見えにくい、内側からは外が見え柔らかな防犯装置となる格子
- ・コミュニケーションの場となっていた通り庭

(2) 空間の文化

ア 洗練された美しさ

- ・千本格子、瓦屋根、通り庇、虫籠窓により構成される美しくリズム感のある外観
- ・数寄屋建築の要素を持ちながら、統一された寸法体系と素材により規格化された合理性
- ・通り庭上部の機能性と、木造の軸組み構造の架構の技と美
- ・座敷や床の間の設えに見られる主人のこだわりと誇り

イ 凝縮された自然

- ・都心部にあって自然を感じることのできる庭
- ・自然素材による健康住宅としての側面と、材料を産出する山里の管理を担う役割

ウ 低層高密度都市

- ・低層建築が横に連なって高密度な都市空間を実現

エ 複合機能空間

- ・多様な使用用途に対応できる職住共存の都市空間の受皿

オ 適切なストック管理

- ・容易に修繕できる建築的工夫
- ・出入りの大工の存在
- ・寸法の統一による、建具や畳等の互換性

カ 火災への配慮

- ・隣家や向かいの家の火災から身を守るための庇やうだつ

(3) まちづくりの文化

ア 住民によるルール共有

- ・「町式目」「町定」によるまちづくりのルールの明文化
- ・同業者町、異業者町による価値観の共有

イ 安全性の確保

- ・火災発生時の住民の消火活動に関する細かい規定

- ・地域の自主的な防災組織の結成
- ウ 職住共存の経済効果
 - ・多くの人を集め、交流することによって次の商いにつなげるという経済効果
- エ 都市居住の文化
 - ・高密度に暮らすなかで多様な交流を円滑に進めるための相互の配慮
 - ・異業種交流がさかんに行われる。
- オ 地域の福祉力
 - ・働き手や家族を失った人に対する地域の協力
- カ 廃棄物等のリサイクル
 - ・木材、壁土、瓦など、部材の再利用や有効活用の工夫
 - ・リサイクル活動を経済化し、地域のコミュニティ活動の原資にしていた。

4 京町家の現代的役割

(1) まちづくりにおける役割

- ・個性的で魅力的な都市空間を形成する資源
- ・新たな都市居住文化の創造
- ・生活文化の体験など都市型観光の担い手
- ・新産業を創出する施設
- ・環境共生、循環型社会の牽引車
- ・まちづくりへの参加促進

(2) 市民にとっての役割

- ・京都に住んでいることの実感
- ・京都市民の価値観の共有

(3) 居住者にとっての役割

- ・豊かな都市生活の持続
- ・まちづくりの担い手としての誇りと暮らしの持続
- ・安心して暮らす環境の持続

第3章 京町家まちづくり調査

(平成10年度実施)

1 近年の京町家の動向

- ・高い戦前木造住宅比率

2 京町家まちづくり調査の概要

- ・約600名のボランティアの参加，市民活動団体の協力を得て実施
- ・都心部に28,000件の京町家
- ・外観調査，アンケート調査，ヒアリング調査を実施

3 京町家の実態

- ・都心宅地の1/3は京町家

- ・小規模から大規模まで、45坪未満約76%
- ・3割が明治以前，大正2割，昭和4割
- ・事業併用が35% 色濃く残る職住一致
- ・高い高齢者率 市平均を上回る

4 アンケート調査に見る京町家の居住者

- ・伝統的町家との認識は1割弱，6割が木造
- ・半数が町家様式を評価
- ・暮らしぶりは半数が評価
- ・継続居住意向は7割
- ・大多数が過去に修繕しながら維持の努力
- ・過半数は今後も維持する意向

第4章 京町家の保全・再生の課題

1 居住者にかかわる課題

- ・保全・再生意識の向上
 - 暮らしの場としての京町家の共有
 - 京町家が蓄積してきた文化や価値の評価と共有
- ・居住者の悩みは百人百様
 - 多様な問題に幅広く対応する仕組み

2 建物にかかわる課題

- ・建物の維持・活用には，適宜改修等が必要
 - 改修等を円滑化する環境整備
 - 居住性の改善と併せた防災性の向上，高齢者居住対応等の促進

3 まちづくりにかかわる課題

- ・居住者等の積極的取組が必要
 - 住民・事業者の主体的活動を促進する環境整備
- ・景観，防災，産業，福祉など京町家を活かしたまちづくりへの総合的取組が必要

第5章 京町家を取りまく近年の動向

- ・現代的な居住スタイルを取り入れた改修や，新しい利用目的を見出し活用する事例などが近年見られる。
- ・企業にもビジネスに活用する動き
- ・京町家の保全・再生事例
- ・京町家にかかわる市民活動の活発化
- ・市民活動団体のネットワークの形成

第6章 京町家アクションプラン21

○ひと～くらしの文化の継承・発展

京町家に暮らす「人」が誇りを持ち、安心して保全・再生に取り組むネットワークづくりの支援

京町家に継承されてきた京都の暮らしの文化を、時代に誇りを持って継承・発展させるためには、改めて、京町家に暮らすことの意味を確認し、その豊かさ、楽しさを実感し、その価値を多くの人と共有することが不可欠です。そこで、京町家を評価する活動や保全・再生を促進させる取組を支援する。

- 1 京町家の暮らしと価値の情報発信と交流を促進するためのネットワークづくり
ーみんなで考える京町家交流ネットワークの形成ー
- 2 京町家についてのさまざまな相談に応じることのできる仕組みの整備
ー京町家なんでも相談システムの整備ー
- 3 京町家にふさわしい賃貸借の仕組みの整備

○たてもの～空間の文化の継承・発展

適切な改修の促進などによる建物としての京町家の保全・再生の支援

今日もなお多くの都心居住を支えている京町家ですが、老朽化への対応、防災性の向上、現代生活様式への適応等の課題を抱えています。そこで、改修についての情報、技術、素材、制度、融資などの課題を解決し、改修工事による、京町家の適切な保全・再生を支援します。

- 4 住み続けるための改修工事の円滑化、改修工事契約の仕組みの整備
ー改修工事のなるほど手引きの整備ー
- 5 京町家に適した部材や工法の開発の促進
- 6 モデル事業を通じた京町家の改修についてのさまざまな情報の分かりやすい発信
ー来て見て分かる京町家改修の技術と工夫のいろいろー
- 7 公的な融資制度による改修の普及
- 8 耐震改修の促進
- 9 京町家を維持・継承するための建築行為を可能とする方策の検討
- 10 歴史的意匠建造物指定による保全・再生の支援
- 11 文化財の登録に向けた詳細調査の検討
- 12 京町家基金の設置の検討

○まち～まちづくりの文化の継承・発展

京町家の魅力を幅広い分野でより有効に活かすことを支援

京都の文化を国内外に発信し、町衆によるまちづくりの誇りを継承する京町家を、まちづくりに活かすためには、都心居住、観光、産業・商業振興、地域福祉、防災など、生活のあらゆる分野を視野に入れた総合的な取組が必要です。そこで、地域まちづくりの促進をはじめ、都市型観光や新産業創出支援など、多様な視点からの支援方策を検討します。

- 13 地域まちづくりの促進
- 14 地区単位での整備手法、都心景観の保全・再生方策の検討
- 15 防災活動の促進
- 16 住宅政策における京町家の保全・再生促進策の検討
- 17 袋路再生の促進
- 18 町家型共同住宅の促進
- 19 伝統産業の活性化・育成
ー京ものブランド町家工房事業の実施ー
- 20 都市型観光の促進
- 21 新事業創出や商店街振興等に向けた京町家の活用方策の検討

補 章 京町家の保全・再生に向けて

- ・いくつかの類型ごとに保全・再生のシナリオを整理
- ・景観資源として位置付ける場合
→再評価、情報発信、技術蓄積
- ・自力再生を支援する場合
→情報提供、相談、関係者との橋渡し
- ・新たな活用を支援する場合
→新たな担い手との橋渡し、信頼の担保
- ・居住継続を支援する場合
→住宅改善活動の強化
- ・保全・再生が困難な場合
→地域のまちづくりに応じて新築

資料2 地方都市部の不動産証券化促進に関する調査（H15） ～京町家をモデルとしたシミュレーション～

1 調査の目的

不動産証券化は、個人金融資産を不動産市場に呼び込み、不動産の流動化をはかり、不動産を保有する事業者に向き投資を促す等、経済の活性化に資するものとして大きな期待が寄せられているが、現状では発生する多額の費用を吸収できるような大規模な物件を対象として実施されており、地方都市部への浸透には様々な課題があると考えられる。

そこで、地方都市部への不動産証券化の普及促進に向けた今後の課題等を取りまとめるために、本調査では一つの事例として京都における伝統的な家屋である「町家」を取りあげ、地方都市部における小規模物件の証券化の可能性についてシミュレーションを行う。「町家」を取りあげたのは、歴史的以上建造物や町並み保全の観点から、古くなった町家の回復費用等を広く投資家から募集したいとのニーズがあるからである。また、純粋な利回り追求型の投資ではなく、地域再生やまちづくりに対する地域住民の貢献意欲を背景とした資金調達の仕事みを構築するための有効なケースになりえると考えられるためである。

2 調査の実施方法

京町家再生のための資金調達を、証券化手法を用いて実施するためのスキームを検討する。また、出資形態に応じてどのようなリスクを負担し、リターンを享受するのかを投資家に対して明確に示すため、いくつかの前提条件に基づいて、京町家証券化に向けたシミュレーションを行い、その実現可能性を追求する。

（1）スキームの検討

京町家再生のための資金調達を、証券化手法を用いて実施するためのスキームを考える。（図表1）

ア ビークル（特別目的事業体）の選定

不動産証券化を実施するビークル（特別目的事業体）は、特定目的会社（以下、TMKという。）を活用することとする。

京町家は、築年数の深い物件が多いことや、個々の規模が小さく、管理等が煩雑化するおそれがあるという理由などから、信託銀行が信託財産として引き受ける可能性は低いと思われる。

TMKを設定することで、実物不動産を信託受益権化の手続を経ずに取得することができ、その際に不動産特定共同事業法の許可を受ける必要がなくなるため、ビークルにはTMKを活用することとし、実物不動産としての京町家を対象資産に組み入れることとした。

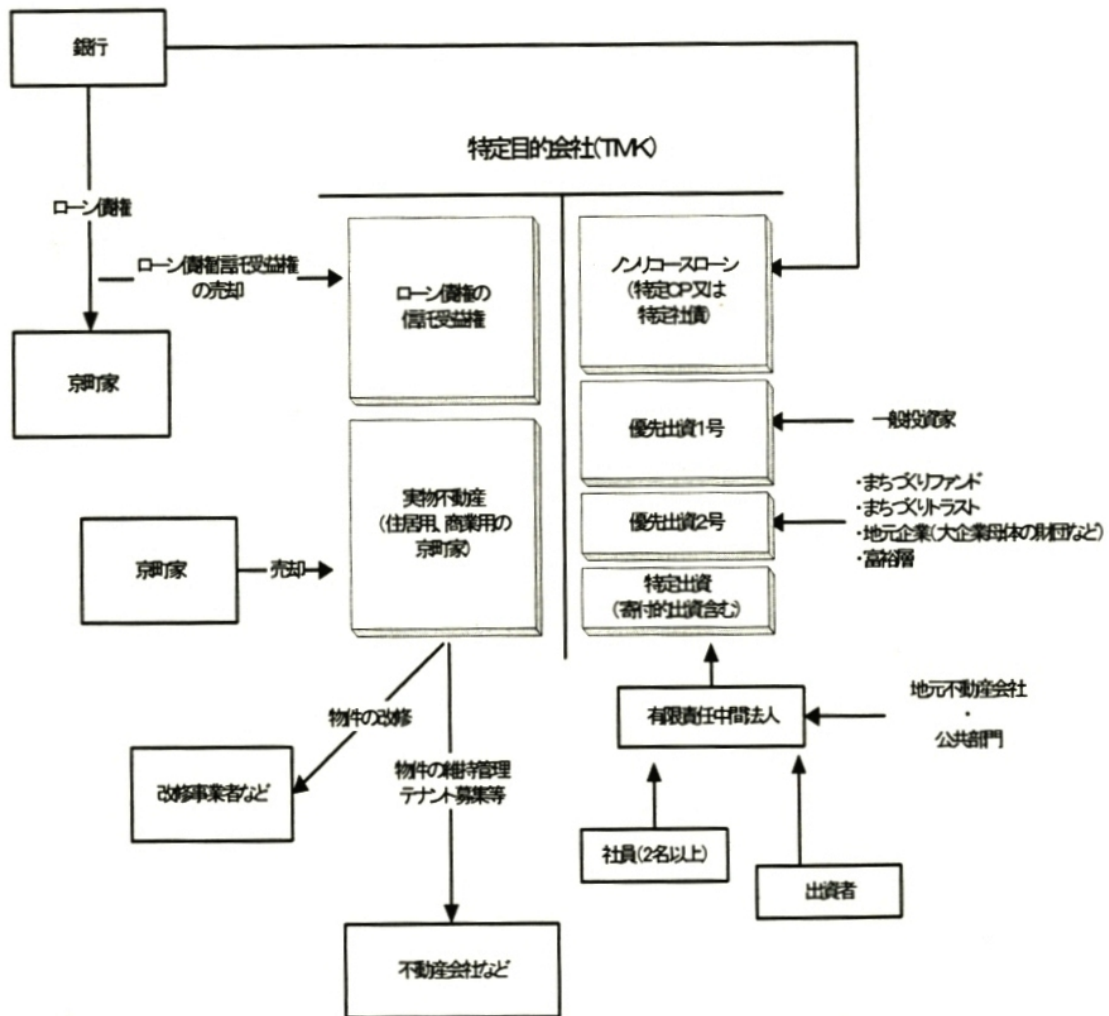
イ 資産の取得

TMKは、改修が必要とされる京町家を購入し、改修を行った後に、住居用ある

いは商業用として賃貸する。この賃貸料収入が、本調査におけるキャッシュフローの源泉となる。

こうした実物資産の取得、改修、賃貸というスキームに加えて、地元の金融機関による改修資金の融資などのローン債権を証券化するケースも考えられる。

図表 1 京町家証券化のスキーム図



(2) 試算の前提条件

ア 想定する町家像

証券化の対象となる京町家の標準的な姿として、住居用と商業用途に分類し、それぞれ次のように設定する。(図表2)

図表2 分析にあたって想定する京町家の姿

| | 住居用 | 商業用 | 高収益物件 |
|------------|---------|------------------------|------------------------|
| 敷地面積 (㎡) | 80 | 80 | 120 |
| 延べ床面積 (㎡) | 120 | 120 | 180 |
| 路線価格 (円/㎡) | 200,000 | 250,000 | 400,000 |
| 賃貸料 (円/月㎡) | 1,500 | 1,800 | 3,000 |
| 改修費 (円/㎡) | 100,000 | 50,000 (半額はテナントが負担) | 50,000 (半額はテナントが負担) |

イ 証券化関連費用

不動産証券化を実施するに当たっては様々なコストが発生する。発生する費用項目や金額については、証券化の規模やスキームにより異なるが、ここでは、証券化のスタート段階で一時に発生する「初期コスト」と毎期経常的に発生する「形状コスト」を以下のとおり設定した。

(ア) 初期コスト

- ① アレンジャー*¹⁾ 費用
- ② 不動産鑑定費用
- ③ 倒産隔離費用
- ④ ドキュメンテーション (募集関係書類や契約書類等) 作成費用
- ⑤ 募集 (引受) 手数料

(イ) 経常コスト

- ① 会計監査費用
- ② 取締役・監査役報酬
- ③ 資産管理費用

(3) 分析の結果

ア 現状分析

分析の出発点として、京町家の証券化がまだ行われていない現状では、スタート段階で10件以上の多数の物件を対象資産に組み込むことは必ずしも現実的とはいえないため、小数の組入れ物件を対象とする。

アレンジャー費用は、一般的には、事業規模の約1%が目安とされるため、大手

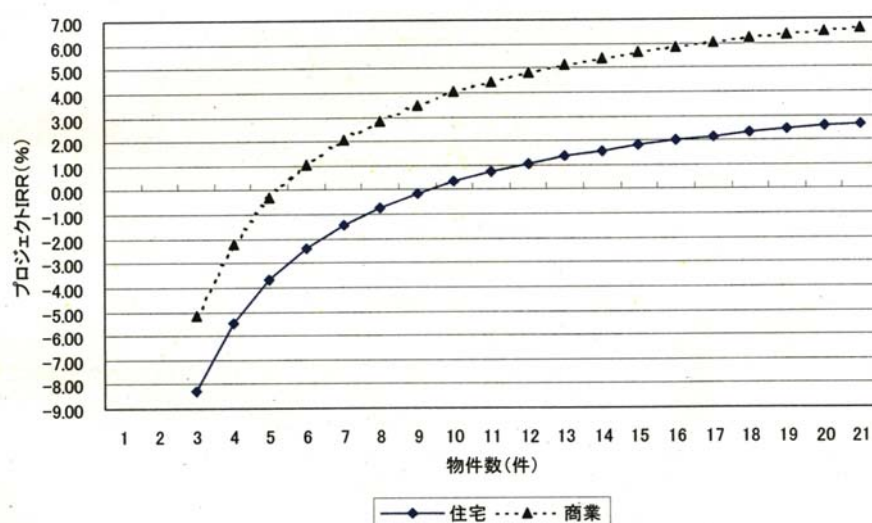
*¹⁾ アレンジャーとは、証券化の実施に当たってスキームを設計し、様々な関係者を全体のスキームの中で利害を調整したり、実施のスケジュール管理などを行い、全体を取りまとめる主体をいう。アレンジャー費用は、こうしたアレンジメント業務に関して支払う対価である。

金融機関などで最低ラインと言われている 3000 万円（事業規模 30 億円）の数値を用いることとした。

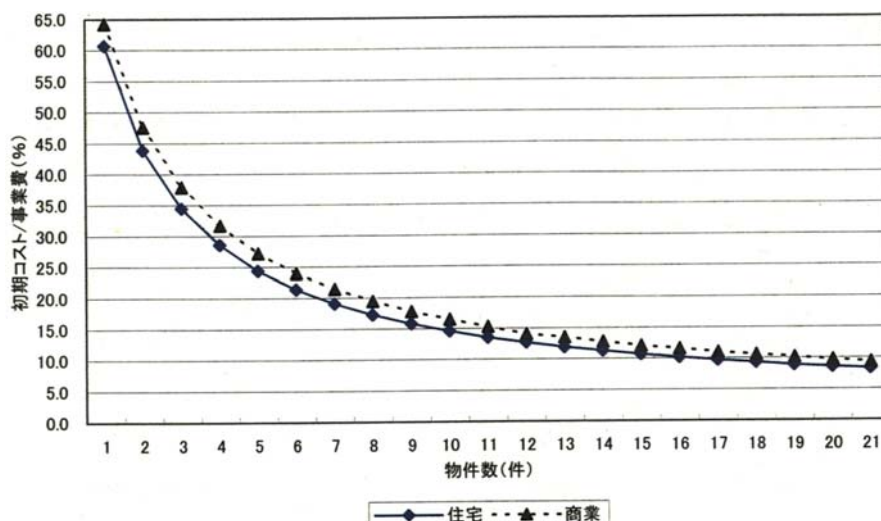
図表 3 は、住居用町家と商業用町家のそれぞれについて、組入れ物件数に応じたプロジェクトIRR^{*2)}の推移を示したものである。商業用町家の方が、住居用町家と比較して利回り水準は高いが、組入れ物件数が5件以下の領域では、いずれもマイナスという結果になった。

その原因として、証券化の初期コストが相対的に高くなるという点を指摘することができる。総事業規模に占める証券化初期コストの割合をみると、物件数が少ない領域では非常に高くなることがわかる。（図表 4）

図表 3 組入れ物件数と不動産利回りの関係



図表 4 事業規模に占める証券化初期コストの割合



イ 収益性改善のためのパターン

*2) IRRとは、内部収益率(Internal Rate of Return)のこと。投資によって得られると見込まれる利回りと、本来得るべき利回りを比較し、その大小により判断する手法を内部収益率法といい、IRRとは、投資プロジェクトの正味現在価値 (NPV) がゼロとなる割引率のことをいう。

前述の前提条件をベースにしたシミュレーションでは、町家証券化の実現可能性は低くならざるをえない。そこで、以下の4つのケースを設定し、町家証券化の実現可能性を高めるための方策を検討する。

- ケース① 証券化コストの圧縮・削減
- ケース② 篤志的出資を活用した利回り改善の可能性
- ケース③ 組入れ物件数数の増加
- ケース④ 高収益物件を組み入れるケース

【ケース①の分析結果】

組入れ物件が少数の小規模証券化を推進するに当たって、証券化初期コストが大きな障壁となっている。商業用物件3物件のケースを例に、証券化初期コストの内訳をみると、アレンジャー費用が大きな割合を占めていることが分かる。(図表5)

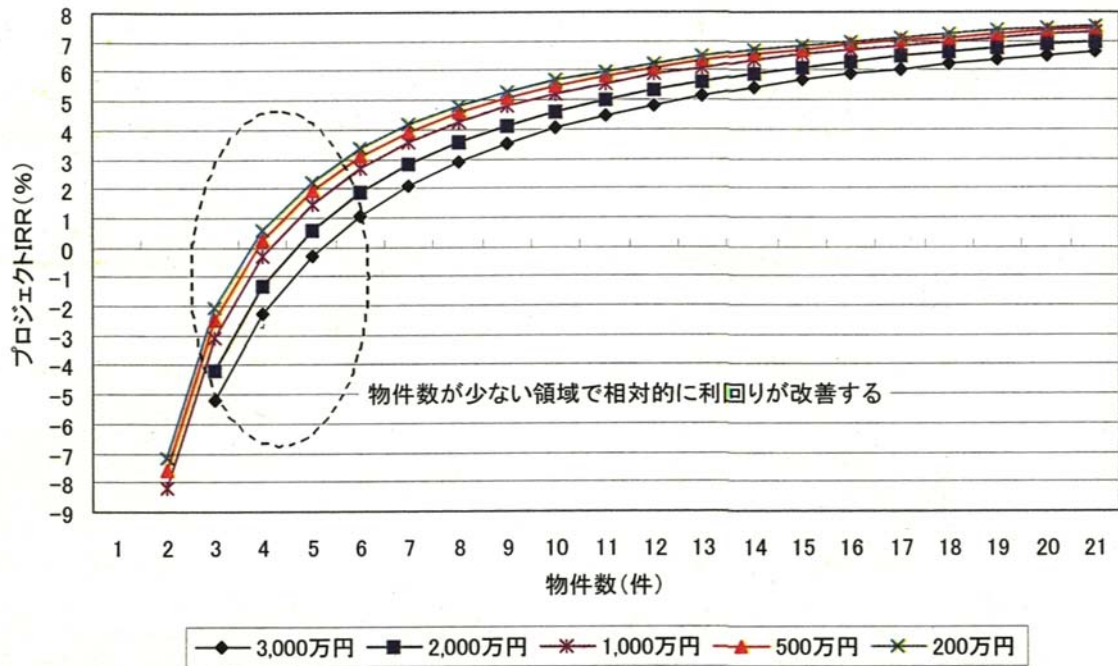
証券化初期コスト(アレンジャー費用)を圧縮した場合、プロジェクトIRRは、相対的に組入れ物件数が少ない領域において改善する。アレンジャー費用の引き下げは、小規模不動産証券化にとって重要なポイントであると言える。(図表6)

なお、500万円及び200万円というケースを置いているが、これは、実費(+α)相当程度のレベルであり、篤志家的な面を有する地元企業がアレンジャーとなった場合を想定しており、こうした篤志的な面を有する地元企業をアレンジャーに選定することも有効である。ただし、リスクが顕在化した場合(例えば、スキームそのものが破たんするような場合)等のアレンジャー責任等も踏まえて、適切な費用設定が行われるべきである。

図表5 証券化の初期コストの内訳(商業用物件3物件のケース)

| 初期経費 | |
|----------------|------------|
| アレンジャー費用 | 30,000,000 |
| 不動産鑑定費用 | 900,000 |
| 倒産隔離費用 | 3,300,000 |
| ドキュメンテーション作成費用 | 5,000,000 |
| 広告宣伝印刷費用 | 200,000 |
| 募集手数料 | 300,000 |
| 合計 | 39,700,000 |

図表6 アレンジャー費用を圧縮した場合における利回りの変化（商業用物件）



ウ 分析のまとめ

ケース①からケース④まで、利回り改善のための方策を組み合わせることにより、プロジェクトIRRがどのように変わっていくかを、住居用と商業用とに分けて、その状況を示した。(図表7)

図表7 組入れ物件数とアレンジャー費用を変化させた場合のプロジェクトIRR

住宅物件

| アレンジャー費用 組入れ物件数 | 3,000万円 | | 1,000万円 | | 500万円 | |
|--------------------|----------|-------|----------|------|----------|------|
| | 高収益物件の有無 | | 高収益物件の有無 | | 高収益物件の有無 | |
| | なし | あり | なし | あり | なし | あり |
| 3 | -8.32 | -0.53 | -6.56 | 1.35 | -6.06 | 1.89 |
| 5 | -3.66 | 0.97 | -2.23 | 2.42 | -1.83 | 2.81 |
| 8 | -0.72 | 2.14 | 0.36 | 3.21 | 0.65 | 3.49 |
| 10 | 0.33 | 2.60 | 1.25 | 3.51 | 1.50 | 3.75 |
| 13 | 1.34 | 3.07 | 2.09 | 3.81 | 2.29 | 4.01 |
| 15 | 1.80 | 3.29 | 2.47 | 3.95 | 2.64 | 4.13 |
| 18 | 2.31 | 3.54 | 2.88 | 4.11 | 3.03 | 4.26 |
| 20 | 2.56 | 3.67 | 3.09 | 4.19 | 3.23 | 4.33 |

商業物件

| アレンジャー費用 組入れ物件数 | 3,000万円 | | 1,000万円 | | 500万円 | |
|--------------------|----------|------|----------|------|----------|------|
| | 高収益物件の有無 | | 高収益物件の有無 | | 高収益物件の有無 | |
| | なし | あり | なし | あり | なし | あり |
| 3 | -5.18 | 0.94 | -3.07 | 3.00 | -2.45 | 3.60 |
| 5 | -0.31 | 3.15 | 1.44 | 4.80 | 1.94 | 5.26 |
| 8 | 2.87 | 4.89 | 4.21 | 6.15 | 4.57 | 6.49 |
| 10 | 4.03 | 5.59 | 5.17 | 6.68 | 5.48 | 6.97 |
| 13 | 5.14 | 6.30 | 6.09 | 7.20 | 6.34 | 7.44 |
| 15 | 5.66 | 6.64 | 6.50 | 7.45 | 6.72 | 7.66 |
| 18 | 6.23 | 7.03 | 6.95 | 7.73 | 7.14 | 7.91 |
| 20 | 6.52 | 7.23 | 7.18 | 7.87 | 7.36 | 8.04 |

パターン①

パターン②

パターン③

パターン① プロジェクトIRRがマイナスとなるケース

マイナスとなる場合であっても、篤志的出資を事業規模の約2/3調達することができれば、3%の利回りを確保できる。これは標準的な京町家をターゲットとした少数物件のモデルケースということもできる。

パターン② プロジェクトIRRが0~3%となるケース

高収益物件を組み入れることにより、パターン①と比較して篤志的出資割合を引き下げ、かつ利回りを引き上げることが可能となる。

パターン③ プロジェクトIRRが3%以上となるケース

物件数を増加させ、かつ高収益物件を組み込んだ場合である。プロジェクトIRRは8%台を確保することができるため、金融機関より3%でノンリコースローンを調達することにより、エクイティIRRを高めることが可能。

3 まとめ

一般的な証券化の枠組みを前提とした場合、組入れ物件数が少ない段階では証券化コストが高くなり、プロジェクトIRRは非常に低くなる。よって本来であれば証券化は不可能ということになる。しかし、京町家の歴史的な意義や住民の地域貢献意欲をうまく生かして、再生・保全のための篤志的資金を調達することができれば、証券化は可能である。

◆ 証券化の実現可能性を高めるための2つの条件

① 初期コスト、特にアレンジャー費用の引き下げ

地方都市部の証券化を推進するには、当面はノウハウが豊富な大手金融機関と連携してノウハウを蓄積し、中長期的には地元の金融機関が主導するのが望ましい。

② 篤志的な資金を調達するための仕組みづくり

小規模証券化には、篤志的な出資、特に配当や元本の償還がない寄付的な出資を仰ぐことが必要となる場合もある。京町家再生のために自ら資金を提供してもよいという主体は、京都はもちろん、全国的にもかなり存在すると思われる。しかし、潜在的にそのような人が存在しても具体的な仕組みがなければこのような資金を呼び込むことは難しい。広報は当面は行政がすべきである。

京町家は文化財的価値を有するものであり、こうした物件を証券化するためには、単に経済性を追求したスキームでなく、行政や地域住民、地元の業者、地域金融機関、投資家などが「地域振興、地方活性化への貢献」という共通の視点で連携する必要がある。

資料3 京町家まちづくり調査（H20～21）

- (1) 調査目的 京町家の減少に歯止めをかける具体的な施策の立案や、市民の取組の更なる推進等を図る。
- (2) 実施主体 京都市，財団法人京都市景観・まちづくりセンター，立命館大学
- (3) 実施期間 平成20年10月～平成22年3月
- (4) 調査対象 京都市域に残存する京町家等※
※ 昭和25年以前に伝統軸組構法により建築された木造家屋
- (5) 調査地域 京町家等の残存が推測できる全域
・ 戦前に市街化された地域
・ 旧街道沿い（鞍馬街道，渋谷街道など12街道）

(6) 調査体制及び参加者数

京町家専門家調査員及び一般調査員（いずれもボランティア）並びに立命館大学の学生スタッフからなるチームを編成し，チームごとに調査を実施した。

参加者数は，調査員が延べ2,135名，学生スタッフが延べ1,165名であり，合計延べ3,300名であった。

(7) 調査内容

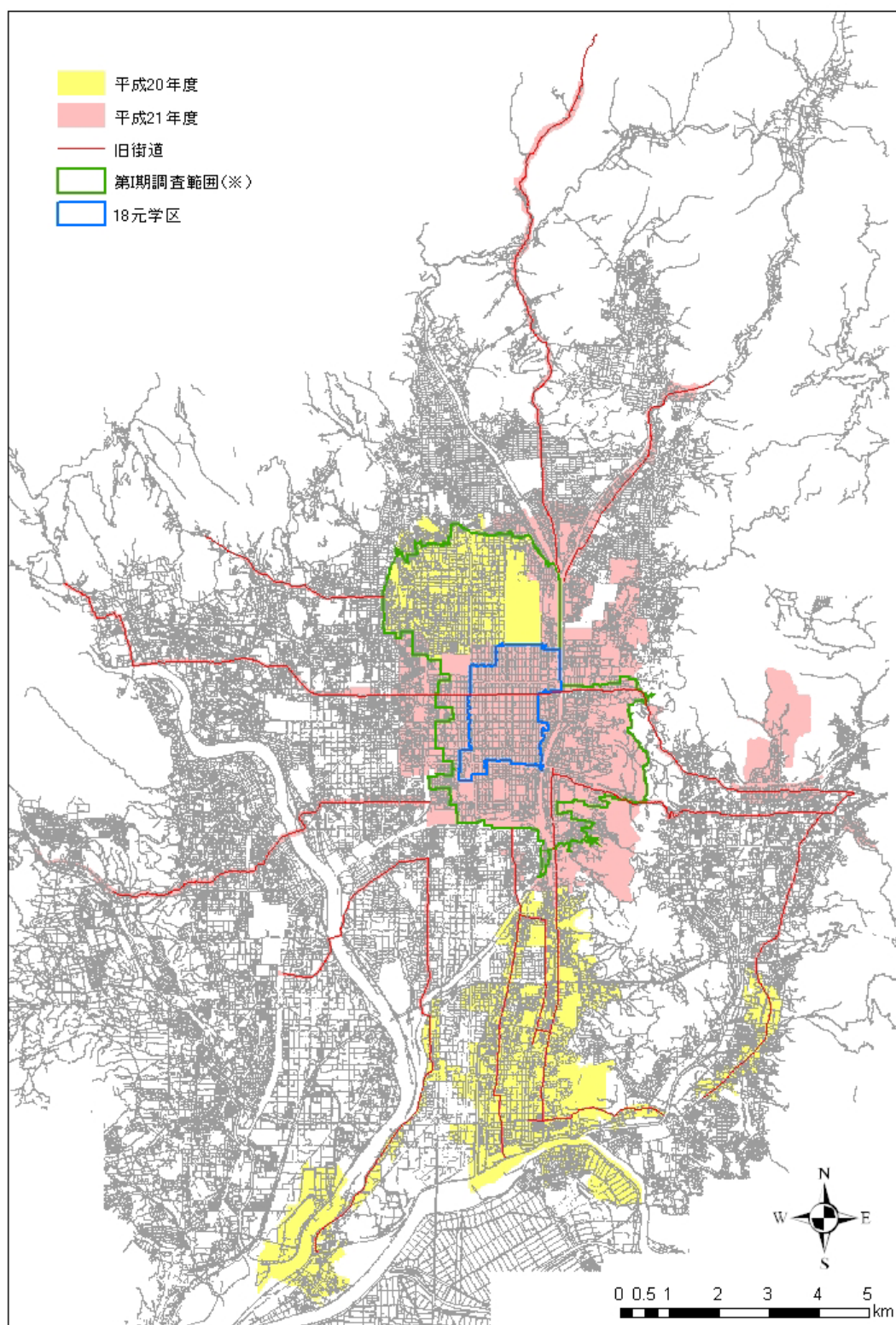
ア 外観調査

市域に残存する京町家等47,735軒を確認し，中二階・平屋など京町家の類型，その保存状態など，京町家の現状を把握した。

イ アンケート調査

京町家の居住者等を対象に，外観調査時にアンケート用紙を投函し，郵送により7,137通（回収率18.5%）の回答を得て，町家の活用や保全に関する意識や考え，町家を守っていくうえでの課題，生活の中で実感されているニーズを把握した。

【調査地域】



※ 第 I 期調査範囲

上京，中京，東山，下京区で，明治後期に市街化された元学区の範囲であり，平成7年度及び平成8年度に実施された市民調査「木の文化都市：京都の伝統的都市居住の作法と様式に関する研究」と平成10年度に京都市が実施した調査の範囲をあわせたものである。

2 「京町家まちづくり調査」の調査結果の概要

(1) 外観調査の結果

ア 京町家等の軒数と類型

市域に残存する京町家等を47,735軒確認した。

京町家等の類型を見てみると、「本二階」が約53%と半数以上を占めている。また、現代的なビルなどに見えるよう建物の前面部分を改装した「看板建築」が約18%見られる。

表1 京町家等の軒数と類型

| | 全体 | |
|------|--------|--------|
| 本二階 | 25,069 | 52.5% |
| 中二階 | 5,631 | 11.8% |
| 三階建て | 164 | 0.3% |
| 平屋 | 6,147 | 12.9% |
| 仕舞屋 | 1,195 | 2.5% |
| 高塀造 | 1,168 | 2.4% |
| 看板建築 | 8,361 | 17.5% |
| 合計 | 47,735 | 100.0% |

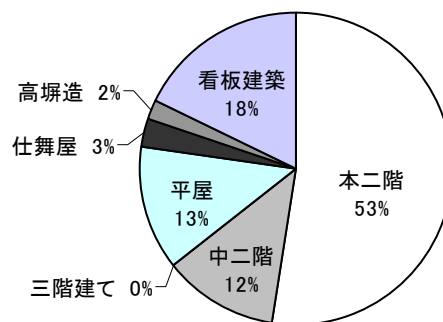


図1 京町家等の類型

【参考①】過去調査との比較

第I期調査において平成7～8年度に調査した都心部の18元学区の範囲では、平成15年度に実施した調査において、第I期調査後7年間で、927軒（132軒/年，1.8%/年）の京町家が除却されたことを確認しているが、今回調査では、新たに5年間で、577軒（115軒/年，1.6%/年）の京町家が除却されていることを確認した。

また、第I期調査範囲のうち18元学区以外のエリアでは、第I期調査後10年間で、2,989軒（1.5%/年）の京町家が除却されていることを確認した。

イ 外観要素の保存状態と建物の状態

(ア) 外観要素の保存状態

京町家等の外観要素を以下の4つの部位に分類し、それらの保存状態を調査したところ、複数の部位において要素を確認できた京町家等が、第I期調査では34%だったが、今回調査では4割近くになっており、外観の改修などによる復元が図られていることがうかがえる。

| 部位 | 要素 |
|--------|------------------|
| 玄関戸 | 大戸, 木格子戸, 木枠ガラス戸 |
| 外 壁 | 土壁, しっくい壁 |
| 1階の開口部 | 出格子, 平格子, 腰壁+格子 |
| 2階の開口部 | 虫籠窓, 木枠ガラス窓, 格子 |

表2 外観の保存状態

| | 全体 | | 第I期調査範囲 | |
|--------------|--------|--------|---------|--------|
| | 数 | 割合 | 数 | 割合 |
| すべての部位に要素あり | 4,400 | 9.2% | 2,995 | 10.8% |
| 2つ以上の部位に要素あり | 13,097 | 27.4% | 7,844 | 28.2% |
| 1つの部位に要素あり | 9,313 | 19.5% | 5,001 | 18.0% |
| 要素なし | 19,995 | 41.9% | 11,456 | 41.2% |
| 不明 | 930 | 1.9% | 500 | 1.8% |
| 合計 | 47,735 | 100.0% | 27,796 | 100.0% |

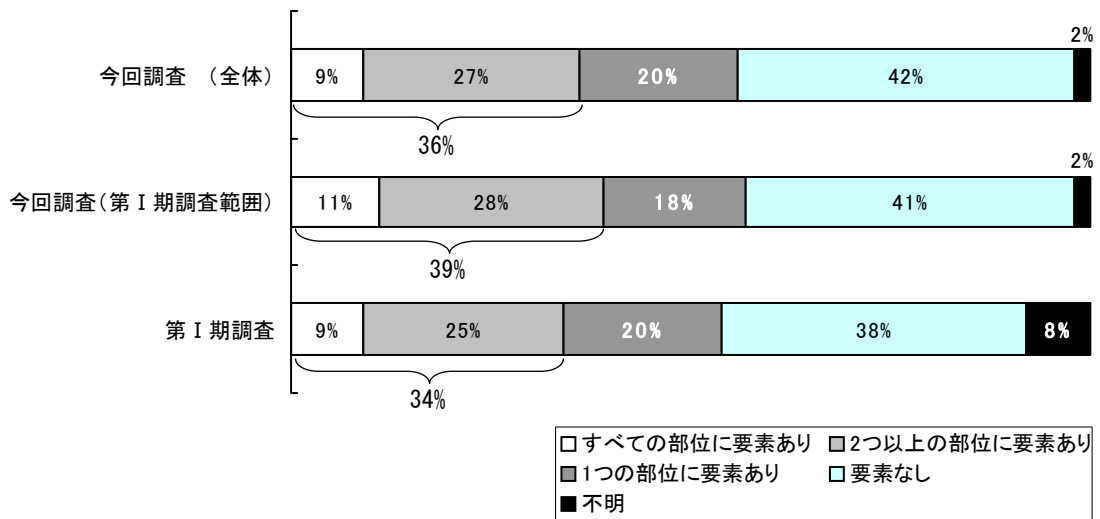


図2 外観の保存状態(第I期調査との比較)

(イ) 建物の状態

建物の外観から判断して、今すぐ修理が必要と思われるものは6%にとどまり、7割近くは良好な状態で維持されている。

表3 建物の状態

| | 全体 | | 第I期調査範囲 | |
|----------|--------|--------|---------|--------|
| | 数 | 割合 | 数 | 割合 |
| 良好 | 32,768 | 68.6% | 18,688 | 67.2% |
| 不十分 | 11,923 | 25.0% | 7,155 | 25.7% |
| 今すぐ修理が必要 | 2,871 | 6.0% | 1,839 | 6.6% |
| 不明 | 173 | 0.4% | 114 | 0.4% |
| 合計 | 47,735 | 100.0% | 27,796 | 100.0% |

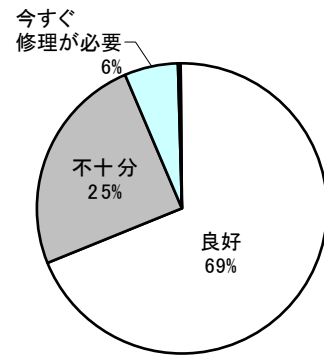


図3 建物の状態

【参考②】外観の状態による類型化

外観要素の保存状態と建物状態から、京町家等を以下のとおり3つに類型化すると、「良好京町家」が、第I期調査では19%だったが、今回調査では25%になっており、外観を良好な状況に維持している様子が見えてくる。

※ 外観の状態による類型

- 良好京町家…複数の部位に要素が残っており、かつ、良好に維持管理されているもの
- 検討京町家…良好京町家及び老朽京町家に該当しないもの
- 老朽京町家…今すぐ修理が必要なもの

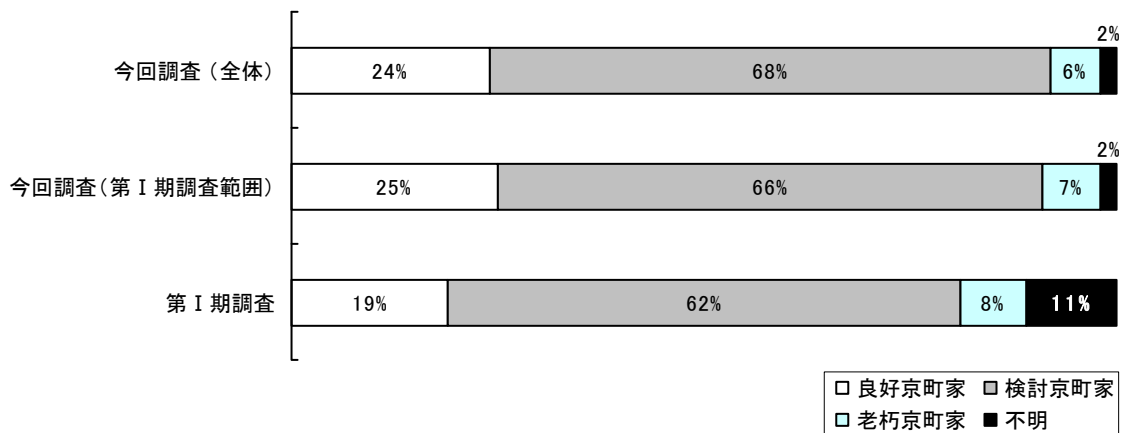


図4 外観の状態による類型(第I期調査との比較)

ウ 空き家の状況

外観から空き家であると判断した京町家等は、全体で約5,000軒あり、空き家率は10.5%であった。

表4 京町家等の空き家の軒数と空き家率

| | 全体 | | 第I期調査範囲 | |
|--------|--------|--------|---------|--------|
| | 軒数 | 割合 | 軒数 | 割合 |
| 空き家である | 5,002 | 10.5% | 2,739 | 9.9% |
| 空き家でない | 41,838 | 87.6% | 24,524 | 88.2% |
| 不明 | 895 | 1.9% | 533 | 1.9% |
| 合計 | 47,735 | 100.0% | 27,796 | 100.0% |

【参考③】 空き家率の変化

第I期調査における空き家率は、約6%であったが、今回調査における第I期調査範囲において、約10%となっており、空き家化が進行している。

ちなみに、一般住宅の空き家率（H20住宅・土地統計調査）は、14.1%である。

【参考④】 空き家の建物状態

空き家の建物状態を調べると、今すぐ修理が必要又は不十分と思われるものが6割を超え、老朽化の傾向が顕著であることがデータからも明らかとなった。

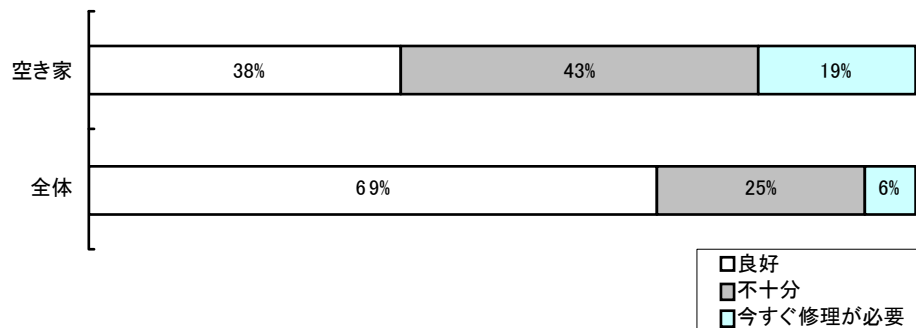


図5 空き家の建物状態

(2) アンケート調査の結果

ア 回答者の特徴

(ア) 年齢・職業

回答者の年齢は、70歳以上が42%と最も多く、60歳代を合わせると全体の7割以上に及ぶ。

また、職業については、約3分の1が自営業で、4割を超える方は無職である。

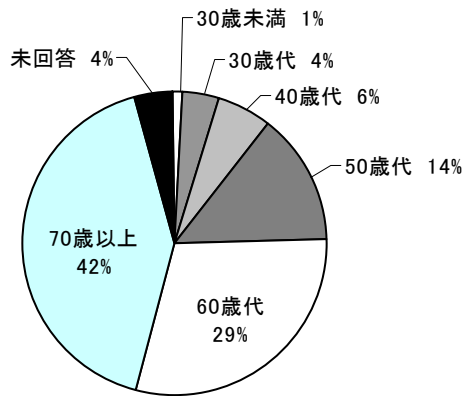


図6 回答者の年齢

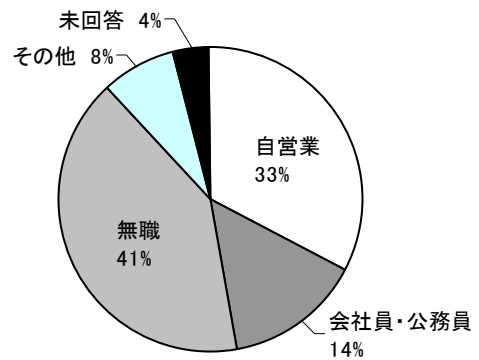


図7 回答者の職業

(イ) 世帯構成

約半数の世帯が単身又は夫婦のみの一世代で構成されており、65歳以上の高齢単身世帯が14%、高齢夫婦世帯が21%を占める。

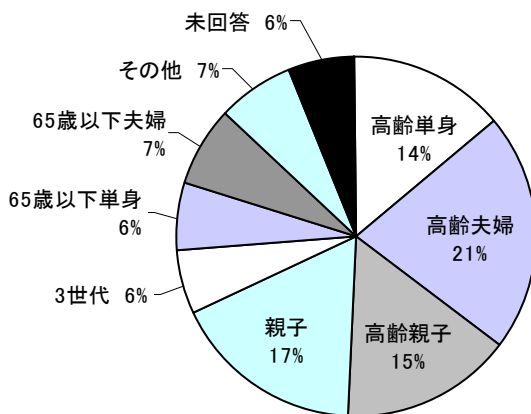
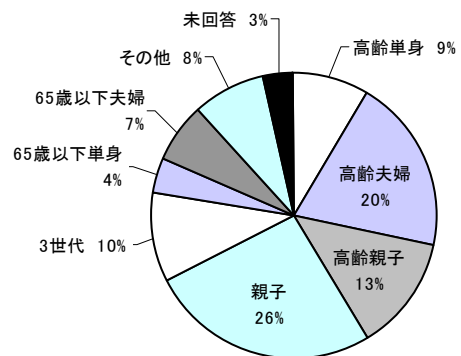


図8 回答者の世帯構成



(参考)
第I期調査での回答者の世帯構成

(ウ) 土地・建物の所有状況

土地・建物の両方を回答者又はその同居家族が所有している割合が68%と最も高く、次いで、土地・建物ともに借りている方が23%が多い。

さらに、世代別に見てみると、壮年層では4割に満たなかった持地・持家率が、中年層及び高年層では格段に上昇し、逆に借地・借家率は、世代が上がるにつれて顕著に減少している。

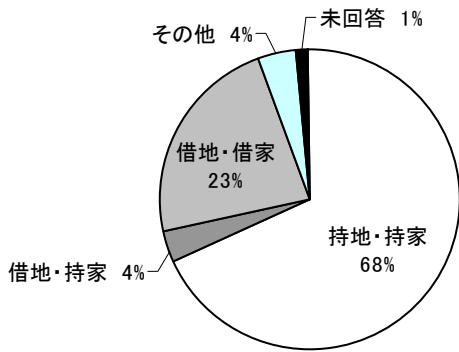


図9 土地・建物の所有状況

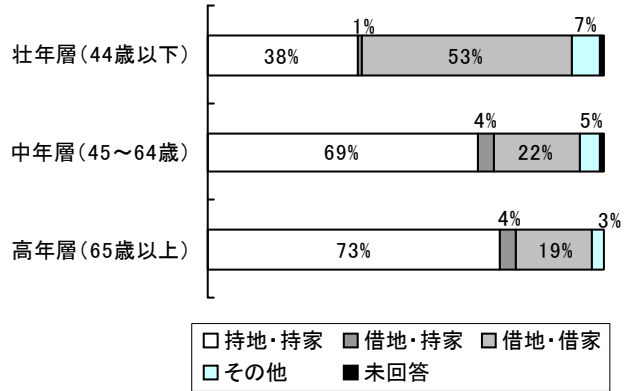


図10 土地・建物の所有状況(世代別)

イ 建物の特徴

(ア) 敷地規模

回答者が居住又は事業を営んでいる京町家等の敷地は、15坪以上25坪未満の中小規模のものが29%と最も多く、次いで、25坪以上45坪未満の中規模のものが25%が多い。また、その他の規模については、15%前後でほぼ同じ割合となっている。

土地・建物の所有状況について見てみると、小規模になるにつれて、持地・持家率が減少し、借地・借家率が格段に上昇している。

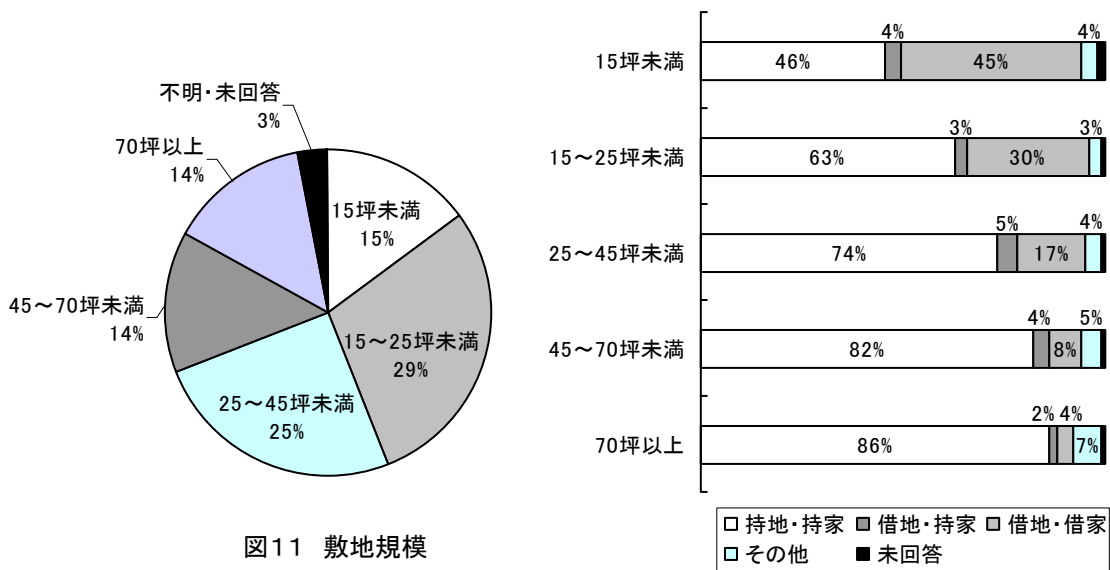


図11 敷地規模

図12 土地・建物の所有状況(敷地規模別)

(イ) 建物の建築時期

昭和終戦前に建築されたものが3分の1以上を占め、明治時代と大正時代に建築されたものもそれぞれ15%程度見られる。

また、敷地規模別に見てみると、大規模なものほど建築時期が古い傾向にある。

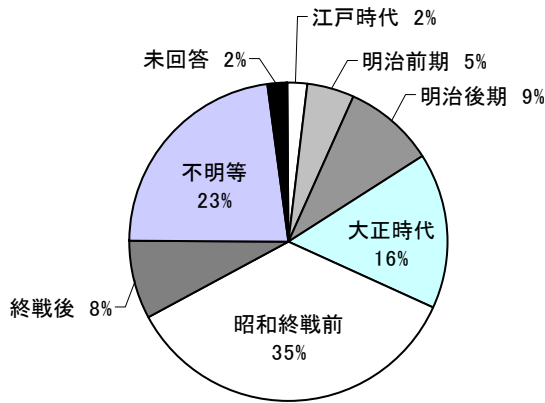


図13 建物の建築時期

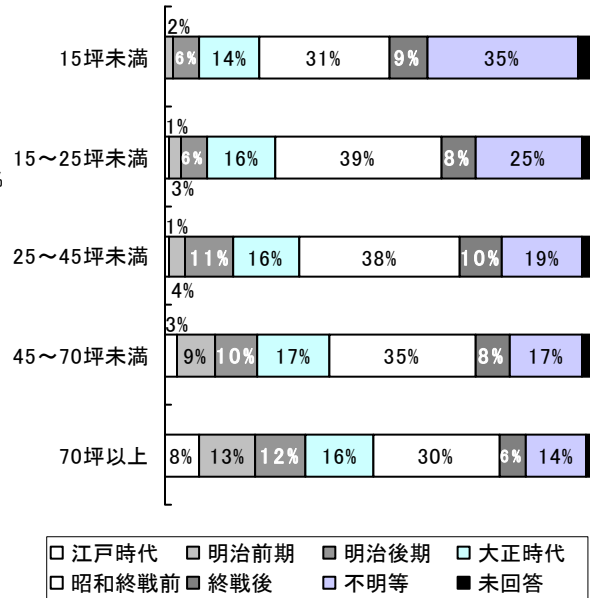


図14 建物の建築時期(敷地規模別)

(ウ) 建物の利用状況

住宅専用としての利用が約6割と高い。第I期調査時と比較すると住宅専用が増加してきている一方で、事業専用の増加もうかがえる。

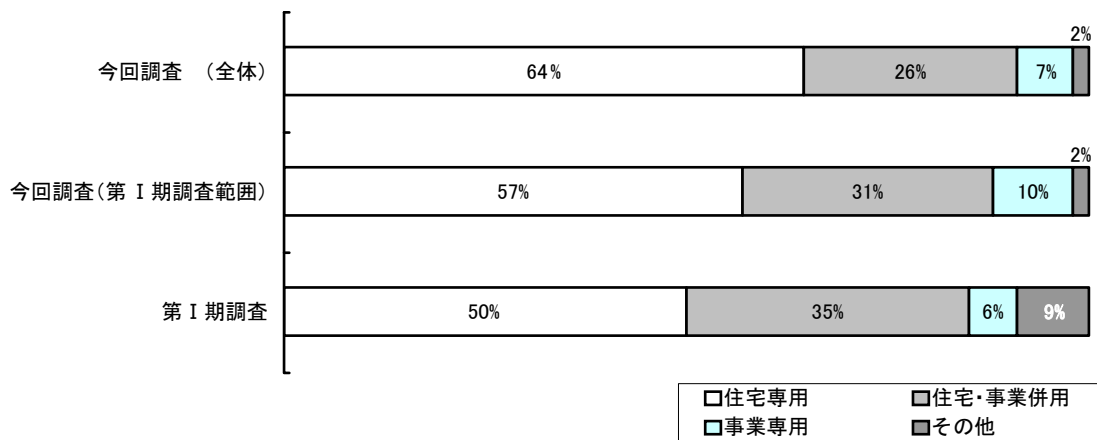


図15 建物の利用状況(第I期調査との比較)

(エ) 建物に残っている意匠・空間要素

敷地規模が大きいほど、内部の空間要素が残っている割合が高い。

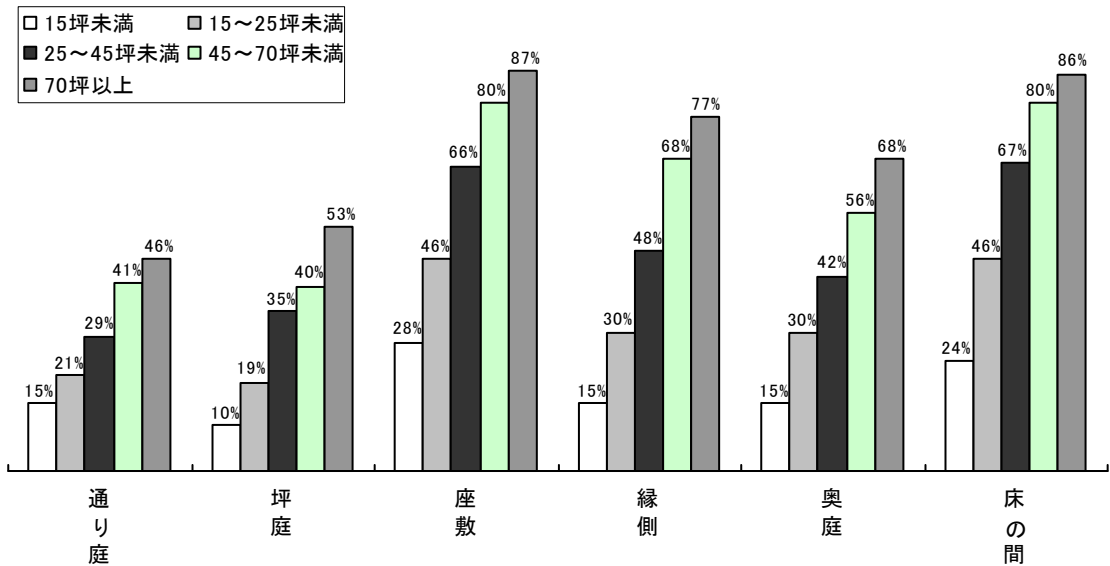


図16 建物に残っている意匠・空間要素(敷地規模別)

(オ) 最近10年間に行った改修等

9割近くは、最近10年間に何らかの改修等を行っており、特に水回りの改修や冷暖房設備の設置・更新を行っている場合が多く、現代の生活様式に合わせながら暮らしを改善している様子が見えてくる。

表5 最近10年間に行った改修等の内容

| | 比率(母数:7,137) | |
|-------------|--------------|-------|
| 水回りの改修 | 4,370 | 61.2% |
| 通り庭の床上げ | 1,524 | 21.4% |
| 冷暖房設備の設置・更新 | 4,126 | 57.8% |
| 窓・玄関扉の改修 | 2,746 | 38.5% |
| 屋根・外壁の修繕 | 3,806 | 53.3% |
| 間取り・内装の変更 | 2,076 | 29.1% |
| 特になし | 830 | 11.6% |

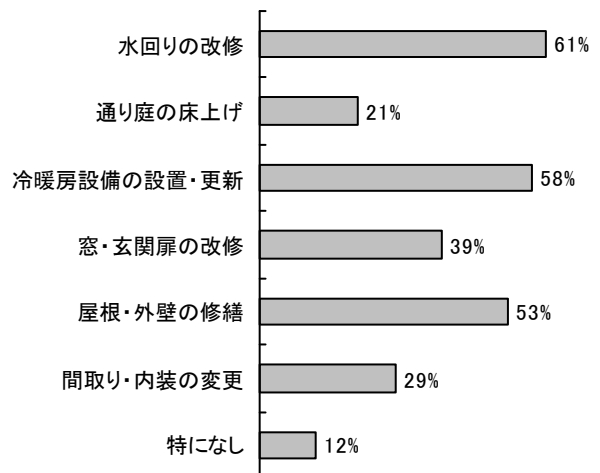


図17 最近10年間に行った改修等の内容

ウ 居住者等の認識・意識

(ア) 建物に対する認識

回答者の27%が、住んでいる家や事業を営んでいる建物が町家であると認識している一方、約半数は普通の木造住宅と捉えている。

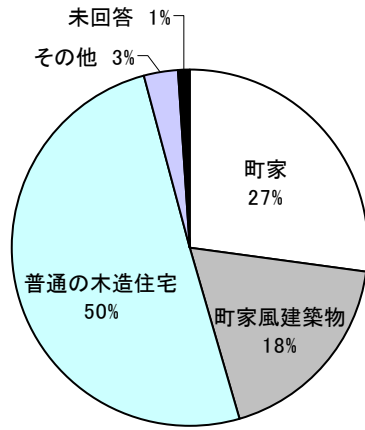
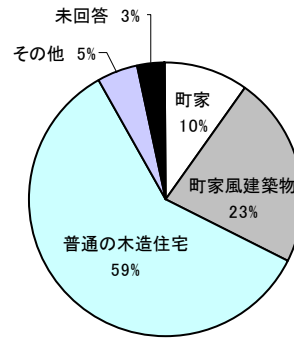


図18 建物に対する認識



(参考)
第I期調査での建物に対する認識

さらに、年代別、敷地規模別に見てみると、若い世代であるほど、また、敷地規模が大きなものほど町家であると認識している割合が高く、特に敷地規模による差が大きい傾向にある。

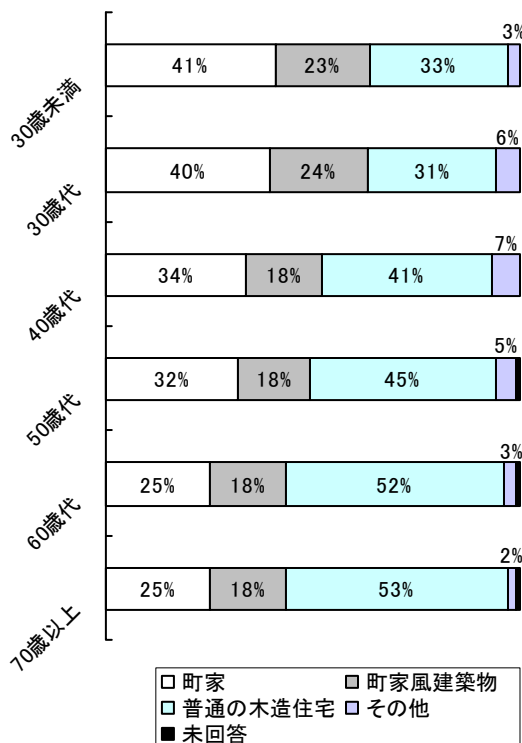


図19 建物に対する認識(年代別)

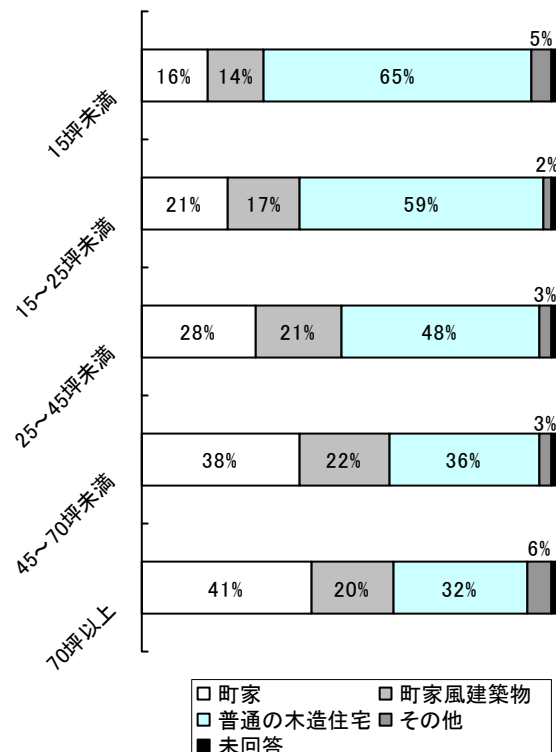


図20 建物に対する認識(敷地規模別)

(イ) 建物の魅力

坪庭などから自然を感じるところや、土・木などの自然素材の感触、季節の移り変わりなど、自然や季節との触れ合いや、京都らしい風情、伝統や歴史性といった京都の個性に魅力を感じている方が多い。

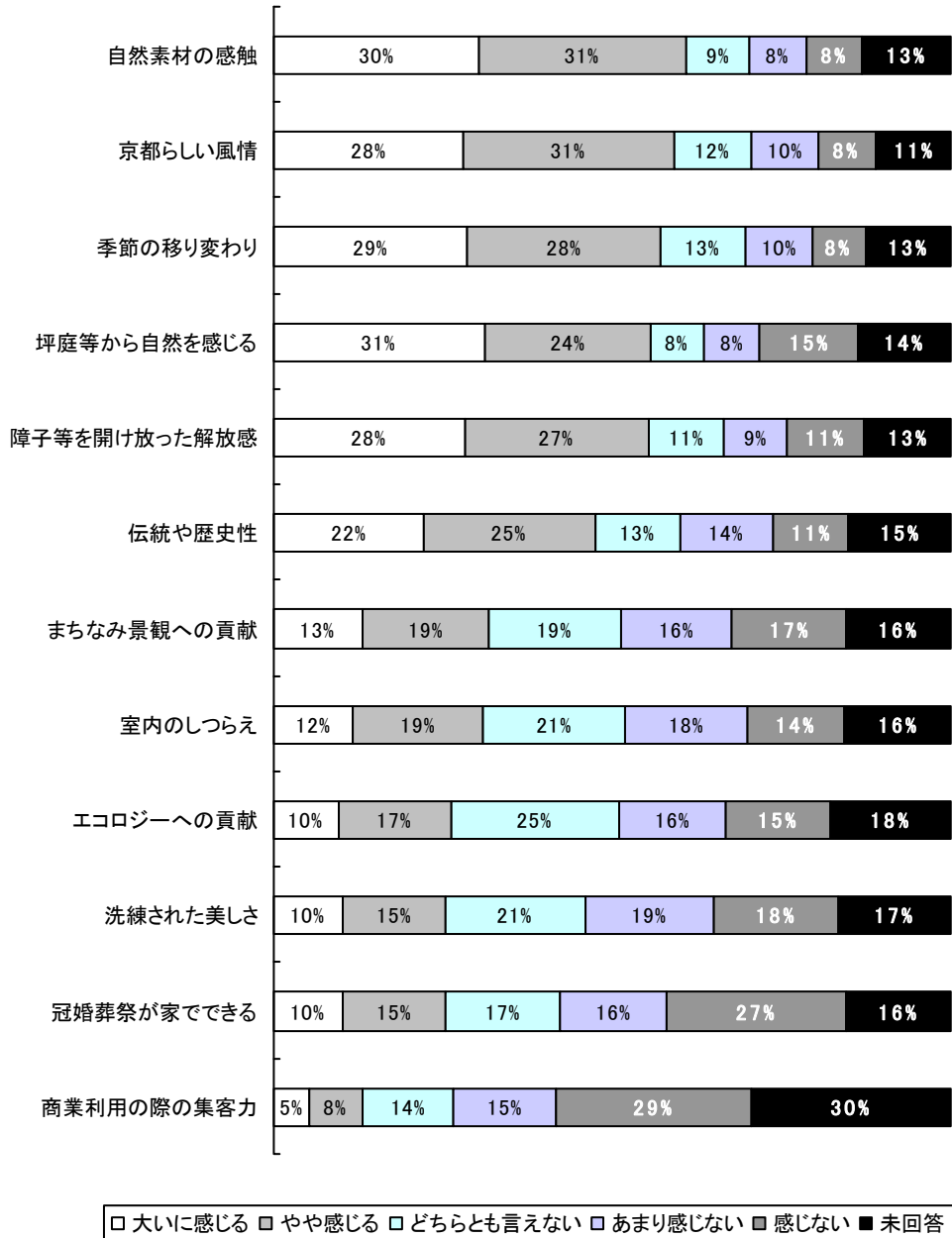


図21 魅力を感じるどころ

エ 建物の保全・活用の意向

(ア) 建物の保全意向

建物を所有されている方のうち4割近くは、自分や家族が建物を利用しなくなった後も、所有している町家をできる限り残したい又は家族等が残していった欲しいという保全意向を持っており、特に44歳以下の壮年層においてはその割合が高い。一方、現在のところ特に決まった考えを持っていない方も3割近くいる。

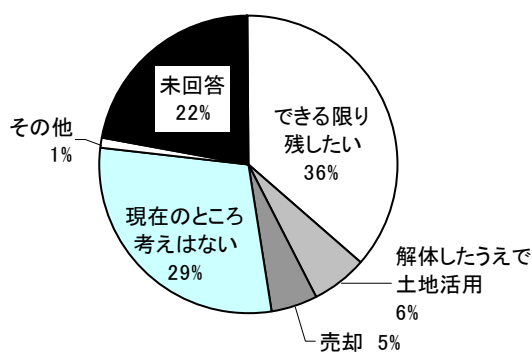


図22 建物の保全意向

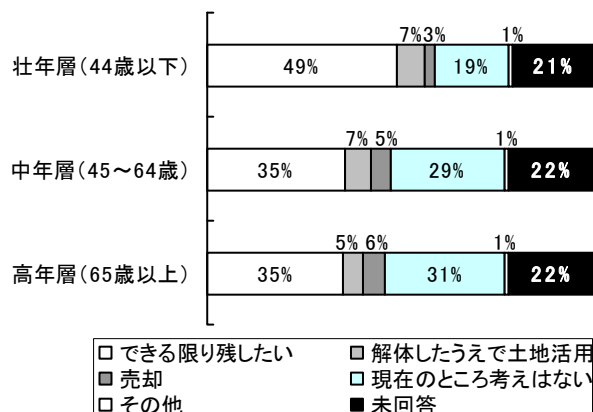


図23 建物の保全意向(世代別)

敷地規模別に見ると、規模が大きくなるにつれて、保全意向が高くなるとともに、決まった考えを持っていない方の割合は低くなる。また、建物を解体し土地活用を考えている割合は、敷地規模が25坪以上70坪未満の場合において比較的高く、売却については、規模が小さくなるにつれてその意向が高くなる傾向がわずかに見られる。

また、建物に対する認識別に見てみると、町家であると認識している場合は59%が保全意向を持っている一方、普通の木造住宅と捉えている場合の保全意向はその約3分の1の20%であり、建物に対する認識が保全意向に与える影響が大きいことがうかがえる。

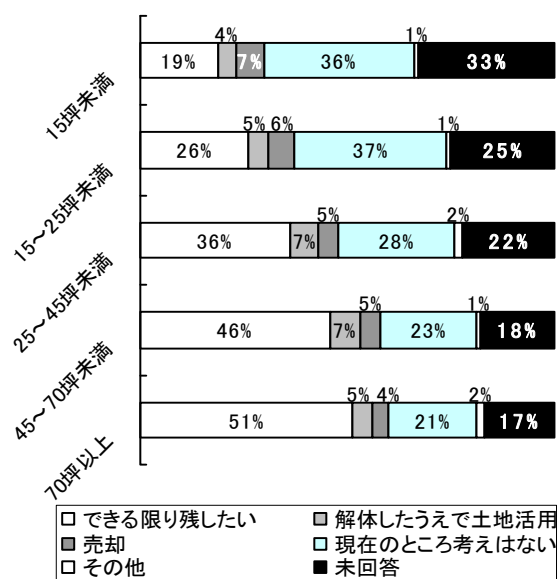


図24 建物の保全意向(敷地規模別) -資 26-

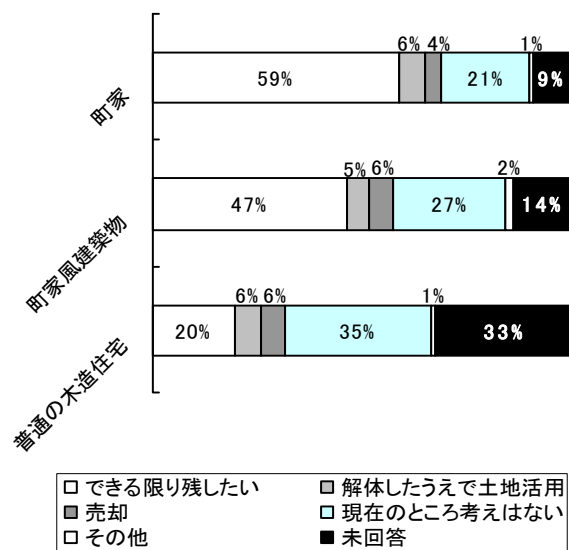


図25 建物の保全意向(建物認識別)

(イ) 保全していくうえでの問題点

建物を所有している方のうち、所有している町家を残していきたいという保全意向を持っている方に対して、建物を保全していくうえでの問題点について尋ねたところ、維持修繕費の負担を問題と感じている方が最も多く、次いで、相続税で負担をかけることや相続時の財産分与など相続に伴うものに問題を感じている方も多い。

また、敷地規模が大きくなるにつれて、建物を保全していくうえで問題を抱えている割合が高くなる傾向が見られる。

表6 建物を保全していくうえでの問題点

| | 比率(母数:1,838) | |
|------------------|--------------|-------|
| 相続税で負担をかけること | 735 | 40.0% |
| 相続時の財産分与 | 554 | 30.1% |
| 維持修繕費の負担 | 1,363 | 74.2% |
| 安心して貸せる相手を探すのが困難 | 236 | 12.8% |
| 特になし | 169 | 9.2% |

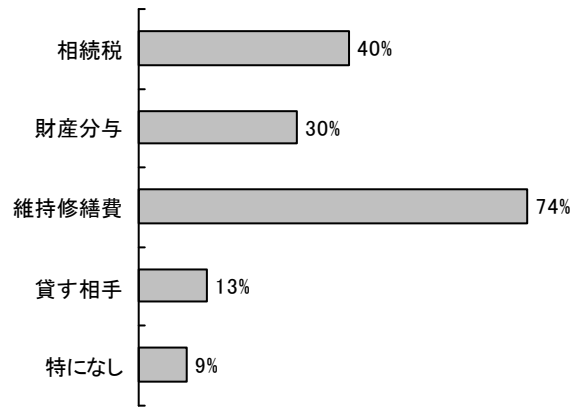


図26 建物を保全していくうえでの問題点

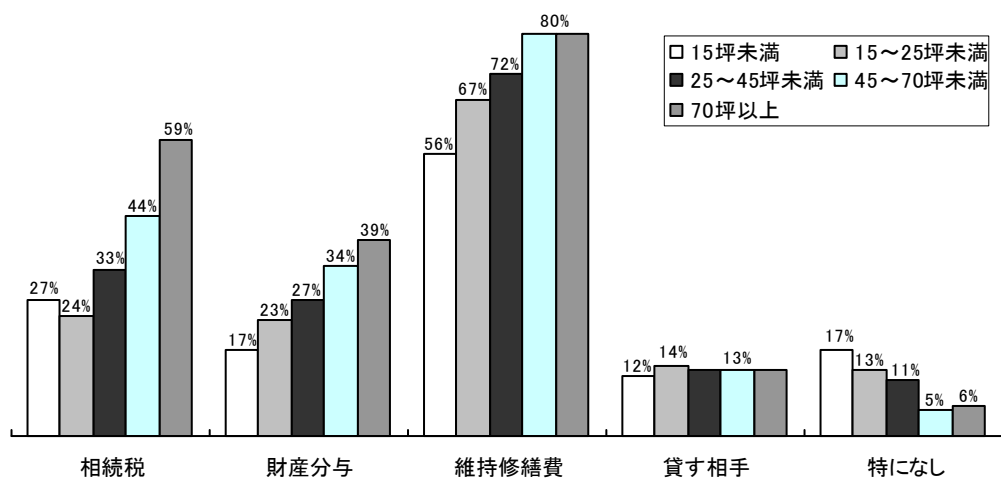


図27 建物を保全していくうえでの問題点(敷地規模別)

(ウ) 理想的な賃貸活用方法

建物を所有している方のうち、所有している町家を残していきたいという保全意向を持っている方に対して、理想的な賃貸活用方法について尋ねたところ、住まい専用を理想とする方が圧倒的に多い。

また、敷地規模が大きくなるにつれて、商業施設や地域交流の場としての活用を望む方も増え、比較的規模が大きいものほど、幅広い活用意向がうかがえる。

さらに、世代別に見てみると、いずれの世代においても住まい専用を理想とする方が最も多いが、若い世代ほど、住まい専用に限らず多様な活用意向を示している。

表7 理想的な賃貸活用方法

| | 比率(母数:1,838) | |
|----------------|--------------|-------|
| 住まい専用 | 1,379 | 75.0% |
| 企業の事務所 | 165 | 9.0% |
| 商業施設 | 344 | 18.7% |
| 宿泊施設 | 132 | 7.2% |
| 構外教室等大学の施設 | 99 | 5.4% |
| 学生・若年層の下宿 | 87 | 4.7% |
| 地域交流の場 | 207 | 11.3% |
| 安心して貸せる先であればよい | 223 | 12.1% |

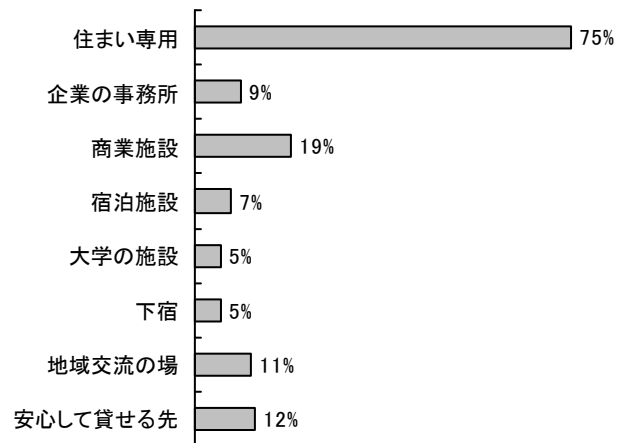


図28 理想的な賃貸活用方法

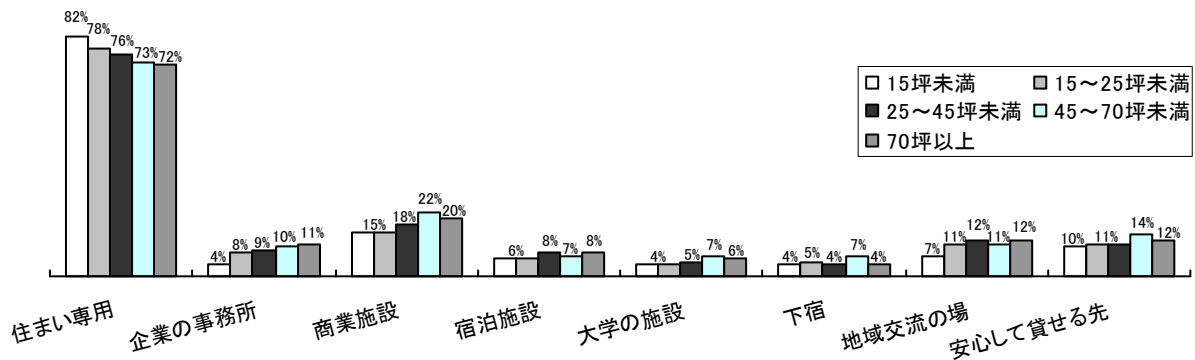


図29 理想的な賃貸活用方法(敷地規模別)

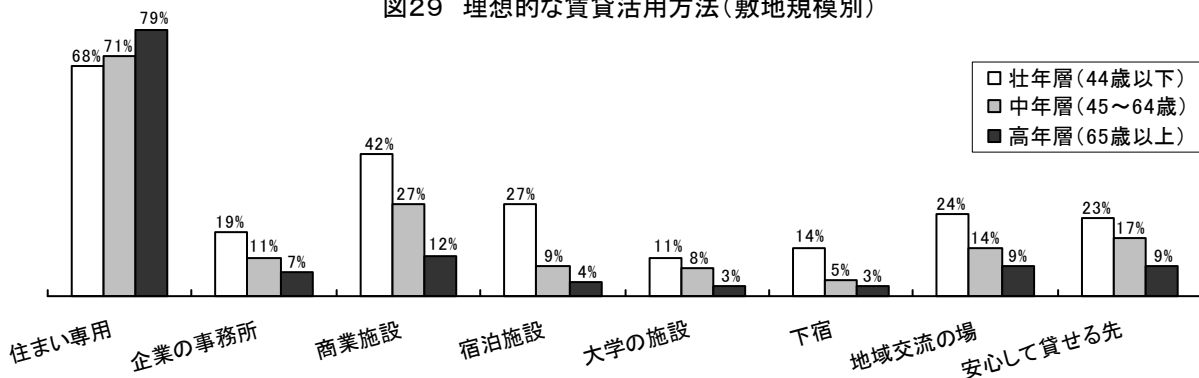


図30 理想的な賃貸活用方法(世代別)

オ 公的支援の認知度と利用状況

アンケート用紙と合わせて、町家に関する公的支援のリーフレットを配布したところ、36%の方がいずれかの支援について知っていた。

さらに、いずれかの公的支援を知っていた方に、その利用状況について尋ねたところ、実際に利用した方は6%で、問合せをしたが利用しなかった方や利用したことがない方が88%と大半を占めている。

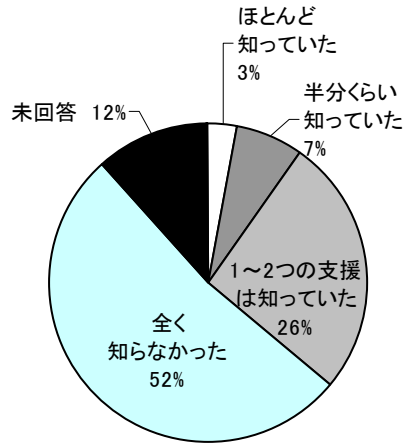


図31 公的支援の認知度

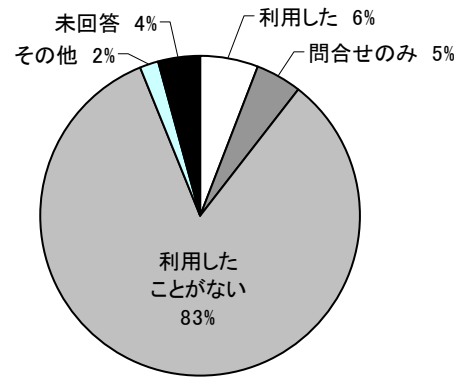


図32 公的支援の利用状況

資料4 不動産管理信託による京町家の活用策に関する調査・研究（H21）

I 本業務の目的と概要

1 業務の目的

本業務では、歴史都市・京都の景観の基盤を構成している「京町家」が、民間事業者も含めた様々な保全・再生の取組にもかかわらず、年間約2パーセントの割合で減少しており、京町家の活用に関する支援策が喫緊の課題である中で、不動産管理信託を利用して、京町家を活用する仕組みにおける行政としての役割を検証し、支援・助成など必要な施策に取り組むことにより、京都独自の都市格を形成し、京都らしい持続性のある景観まちづくりの創造につなげることを目的とする。

2 業務の特徴

(1) 先導性・モデル性

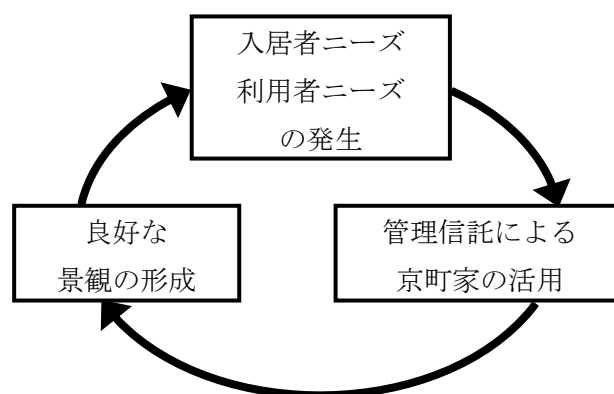
不動産管理信託による京町家の活用は、建築物として保存することによる景観形成ではなく、活用しながら景観形成を可能にすることを目指しており、景観における都市格（ブランド）を形成する先導的な取組となる。

また、官民連携による取組として、京町家の所有者、居住者、利用者をはじめ、地域住民を含めた方々と行政が一体となって地域景観まちづくりの形成につながるモデル性も兼ね備えている。

(2) 持続性

不動産管理信託による京町家の活用は、常に活性化しながら京町家が活用される状況をつくりだすことができ、時代にあった使われ方がなされ、「建物」としての命を継続することができる。

このことが「生活空間」の集合体として、「景観」を形成し、地域の活性化につながることになり、持続可能なまちづくりとなり、良好な景観が形成されれば、京町家に対するニーズ（住みたい、利用したい）が生まれ、管理信託が継続されることになり、そこに循環が生まれ、取組の持続性が生まれる。



(3) 経済波及効果

不動産管理信託による京町家の活用は、スクラップ&ビルドではなく、ストックの有効活用によるビジネス（＝保全、再生における改修工事など）であり、京町家の町並み景観が整うことにより、新たに京町家を建築しようとする動きが生まれ

ば、伝統軸組構法の継承にもつながり、他都市にはない、京都ならではの都市格、経済波及効果が生まれる。

3 調査・研究の内容

不動産管理信託を利用して京町家を活用する仕組みについて、不動産管理信託を利用した事業スキームの検証と事業採算モデルのチェックを行うため、京町家の実態を踏まえた想定事例を参考にして、京町家所有者のリスク、京町家の適切な改修の促進及び改修費用の調達方法を検証するとともに、行政行政として果たすべき役割を検証するため、京都市、有識者、京町家専門家などで構成する「京都市京町家信託研究会」を開催した。

■ 京都市京町家信託研究会

| | 氏名 | 所属・肩書等 |
|--------|---|--|
| 学識経験者 | 新井 誠 | 筑波大学法科大学院教授 |
| 不動産鑑定士 | 西嶋 淳 | (財) 日本不動産研究所システム評価部参事 (社) 日本不動産学会学術委員会委員 |
| 京町家NPO | 京極 迪宏 | NPO 法人 京町家再生研究会理事 |
| | 松井 薫 | NPO 法人 京町家再生研究会理事 京町家情報センター事務局長 |
| | 力石 教夫 | NPO 法人 古材文化の会理事 (社) 京都府建築士事務所協会副会長 |
| 弁護士 | 玉村 匡 | 渡辺・玉村法律事務所 京都弁護士会公害対策・環境保全委員会まちづくり部会長 (社) 近畿圏不動産流通機構監事 |
| 司法書士 | 河合 保弘 | 長田・河合市民法務総合事務所 日本司法書士会連合会監事 |
| 不動産事業者 | 梶田良之輔 | (社) 京都府不動産コンサルティング協会 専務理事 |
| | 西村 孝平 | (社) 京都府宅地建物取引業協会 京町家及び古民家等専門小委員会 |
| 事務局 | 京都市 都市計画局 都市景観部 景観政策課 (財団法人 京都市景観・まちづくりセンター) | |

II 不動産管理信託を利用した事業スキームの検証

1 信託スキームの整理

(1) 一般的な不動産管理信託スキーム図とプレーヤー

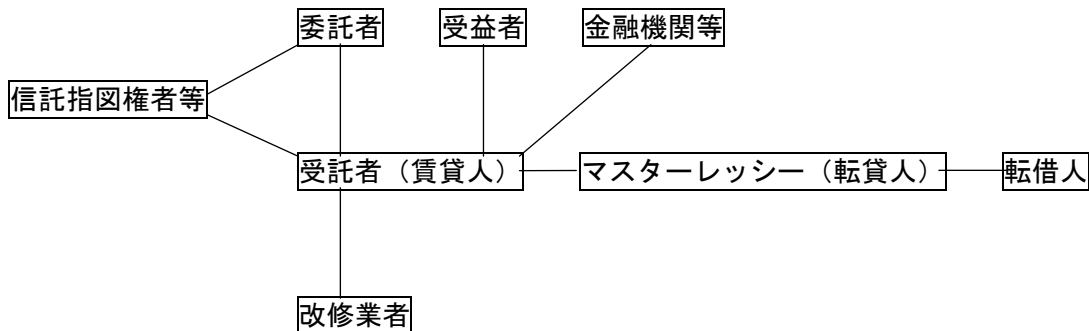


図1 一般的な不動産管理信託スキーム図

表1 一般的な不動産管理信託におけるプレーヤー

| 【信託当事者】 | |
|--------------------|--|
| ①委託者 | 信託財産の本来の所有者で、信託財産の管理方法等についての意思を示す者 |
| ②受託者 | 委託者から信託財産の所有権を託され、委託者の意思に基づく信託契約の内容に従って管理等の行為をする者。受託者としては、信託銀行や信託会社などの既存の法人（商事信託）のほか、個人や委託者の関係法人等もなることができる（民事信託）。 |
| ③受益者 | 信託行為から発生した受益を受け取る者。委託者と同じであっても異なっても、複数でも良い。 |
| 【付随的当事者】 | |
| ④信託指図権者 受益者代理人等 | 信託契約に従って受託者に指図をしたり、委託者や受益者に代わって信託行為を監督する専門家。これらの者を設置するかどうかは、原則任意であるが、民事信託など受託者に不動産管理等の知識が少ない場合などは、置くべきプレーヤーである。管理型信託会社を受託者にした場合信託指図権者は必須である。 |
| 【信託以外の当事者】 | |
| ⑤マスターレシー | 受託者との間で賃貸借契約の下に不動産管理の実行をする者。受託者に代わって、住まい手を見つけたり、時には家賃保証なども行う重要なプレーヤー。 |
| ⑥転借人 | 実際に信託財産である物件を借りる住まい手。 |
| ⑦金融機関等 | 改修費用の借り入れ等を伴う場合、金融機関等と金銭消費貸借契約を行うことになるが、信託では、委託者に代わって受託者がその借入当事者となる。 |
| ⑧改修業者 | 改修工事等を伴う者。信託では、委託者に代わって受託者がその発注者となる。 |

※ 第1章-II-1-(3)において述べたように、⑤～⑧のプレーヤーにとって、信託制度を採用することで、間接的にはあるが、信託期間中の意思凍結機能や倒産隔離機能の恩恵が得られる。

(2) 信託の種類

ア 商事信託—運用型信託会社による信託 (設立要件: 資本金等1億2500万円以上の株式会社)

商事信託は、営利を目的とする株式会社が受託者となる信託であり、信託法のほか信託業法の適用を受け、金融庁の監督下にある。その中で運用型信託会社による不動産管理信託は、信託目的を達成する範囲で独自に運用することが出来る。

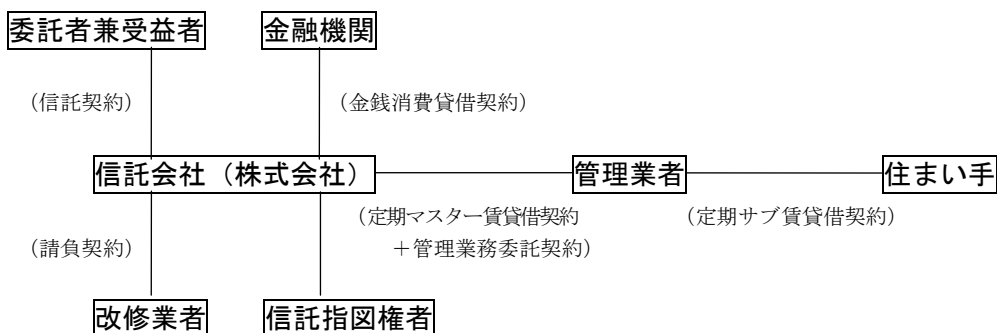


図2 運用型信託会社による商事信託のスキーム

(ア) 事業スキームのメリット・デメリット

表2 運用型信託会社による商事信託のメリット・デメリット

| | |
|-------|--|
| メリット | <ul style="list-style-type: none"> ・ 信託機関としての安定性が高い。 ・ 受益権を証券化することもできる。 ・ 委託者の実質的負担が小さい。 ・ 管理行為だけでなく運用行為もできる。 |
| デメリット | <ul style="list-style-type: none"> ・ 信託報酬も含めた事業費が高額になり、本事業で取り扱う京町家レベルでは採算性が合わない。 ・ 京都に該当する運用型信託会社が無い。 ・ 一時的であっても家主が民間の第三者に所有権を渡す抵抗感がある。 |

(イ) 事業スキームの特徴

表3 運用型信託会社による商事信託の特徴

| 所有者の負担 | 受託者等専門家の活用効果 | 出資者又は金融機関のリスク | 長期借入の可能性 | 経費及び間接コスト |
|--------|--------------|---------------|-----------|-----------|
| 小さい | あり | 通常の賃貸借契約より低め | 個人の場合より高い | かなり高い |

イ 商事信託—管理型信託会社による信託（設立要件：資本金等5000万円以上の株式会社）
 管理型信託会社による不動産管理信託の場合も、運用型信託会社と同様、営利を目的とする株式会社が受託する信託であり、信託業法の適用があり、金融庁の監督下にある。

(ア) 事業スキームのメリット・デメリット

表4 管理型信託会社による商事信託のメリット・デメリット

| | |
|-------|---|
| メリット | <ul style="list-style-type: none"> ・ 専門家（信託会社・管理会社）に任せることができる。 ・ 家主の負担が小さい。 ・ 委託者の実質的負担が小さい。 ・ 意思凍結機能や倒産隔離機能などの信託効果がある。 |
| デメリット | <ul style="list-style-type: none"> ・ 高額の信託報酬が予想され、本事業で取り扱う京町家レベルでは採算性が合わない。 ・ 京都に該当する管理型信託会社が無い。 ・ 一時的であっても家主が民間の第三者に所有権を渡す抵抗感がある。 |

(イ) 事業スキームの特徴

表5 管理型信託会社による商事信託の特徴

| 所有者の負担 | 受託者等専門家の活用効果 | 出資者又は金融機関のリスク | 長期借入の可能性 | 経費及び間接コスト |
|--------|--------------|---------------|-----------|-----------|
| 小さい | あり | 通常の賃貸借契約より低め | 個人の場合より高い | かなり高い |

ウ 民事信託－委託者の家族または関係法人が受託者となる信託

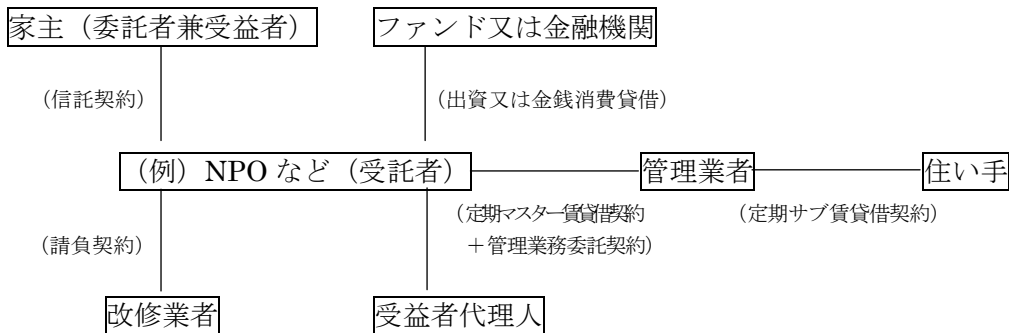


図3 委託者の家族または関係法人が受託者となる民事信託のスキーム

(ア) 事業スキームのメリット・デメリット

表6 委託者の家族または関係法人が受託者となる民事信託のメリット・デメリット

| | |
|-------|--|
| メリット | <ul style="list-style-type: none"> 委託者の家族や関係法人に所有権を移すため、民間の受託者に所有権を移すよりも抵抗感が少ない。 信託報酬が不要のため、事業採算性が高まりやすい。 |
| デメリット | <ul style="list-style-type: none"> 現実的には、受益者代理人や管理会社が専門家として執行するため家主や家族等に負担はかけないが、形式的には家主家族等の負担が大きく思えてしまう。 受託者としての安定感が低い。 |

(イ) 事業スキームの特徴

表7 委託者の家族または関係法人が受託者となる民事信託の特徴

| 所有者の負担 | 受託者等専門家の活用効果 | 出資者又は金融機関のリスク | 長期借入の可能性 | 経費及び間接コスト |
|--------|--------------|---------------|----------|-----------|
| 小さい | あり | 通常の賃貸借契約より低め | 未知数 | 低い |

エ 公益信託

公益信託法に基づく信託制度で、受託者を定めず公益目的のために信託財産を活用、処分する制度。収益事業が出来ない。

(3) 信託スキームにおけるリスク検証

表8 公益信託におけるリスク検証

| | |
|-------------------|---|
| スキーム全体 | <ul style="list-style-type: none"> 関係するプレーヤーが多くなるので、事業費が大きくなる。 |
| 町家オーナー (委託者) | <ul style="list-style-type: none"> 所有権を受託者に移転するため、差し押さえや相続財産から隔離することができることから、信託目的を達成することが確実になる。途中で事情が変わったとしても、当事者全員の承諾がない限り、その変更ができないため、信託目的(契約)の変更は難しい。 家賃収入が入らない場合においても、民事信託の場合を除き、受託者に信託報酬を払わなければならない。 |
| 受益者 | <ul style="list-style-type: none"> 本来、不動産財産の自由な処分(所有権)、自由な活用(収益権)が、京町家を保全維持するという範囲に限定される。 家賃保証が得られる場合を除き、家賃が入らない場合の経費負担を強いられる。 |
| 受託者 | <ul style="list-style-type: none"> 原則、信託財産の所有者としての一般的責任を伴う。信託契約の内容によって異なるが、具体的には、賃料が入らない期間の改修資金返済義務について、特に取り決めがない限り負担することになる。 |
| 信託指図権者 受益者代理人等 | <ul style="list-style-type: none"> 契約内容に従って、委任者(委託者や受益者)に対し、忠実義務または善管注意義務を負う。具体的には、それに見合う報酬がどこまで取れるかの問題もある。 |
| 管理会社 (マスターレシー) | <ul style="list-style-type: none"> 不動産管理又は処分に関し、実質的な中心プレーヤーである。 |
| 転借人 (住まい手) | <ul style="list-style-type: none"> 信託期間は確実に借りることができ、優先する担保権者による立ち退き請求などがありえる通常の借家契約以上に確定力があり、特にリスクはない。 |

2 資金調達スキームの整理

信託事業スキームの検証と同時に、事業資金の調達方法についても検証する必要がある。ここでは、想定が可能な資金調達方法を列挙したうえで、そのメリット・デメリットについて整理を行う。

(1) 金銭消費貸借

受託者が、地元金融機関などから金銭消費貸借契約により改修資金を借り入れる。

表9 金銭消費貸借のメリット・デメリット

| | |
|-------|---|
| メリット | <ul style="list-style-type: none">・ 実現性が確実・ 低金利時代・ 手続経費が安価 |
| デメリット | <ul style="list-style-type: none">・ 10年以上の借入れが不可能・ 配当ではなく利息＋元本の返済なので、必ず返済金が発生し、物件の空室が発生した時のリスクを受託者と受益者が負わなければならない。・ 抵当権又は質権などの担保が必要となる。 |

(2) 既存投資ファンド

既存の投資ファンドからの投資を誘致する。

表10 既存投資ファンドのメリット・デメリット

| | |
|-------|--|
| メリット | <ul style="list-style-type: none">・ ファンドの設立が不要・ 手続経費が安価 |
| デメリット | <ul style="list-style-type: none">・ 町家保全という理念とは無関係の純粋な経済的投資の可能性が高い。・ 高配当要求が予想される。 |

(3) 金融機関の独自ファンド

金融商品取引業法の投資運用業登録免許を持った地元金融機関に、独自商品としてのファンドを開発してもらう。

※ 京都においては、登録該当金融機関はなかった。

(4) 私募債

町家オーナーごとに私募債を発行し、地元金融機関に販売代理してもらう。

表11 私募債のメリット・デメリット

| | |
|-------|---|
| メリット | <ul style="list-style-type: none">・ ファンドの設立が不要 |
| デメリット | <ul style="list-style-type: none">・ 町家オーナー単位の債権であり、統一性がない。(配当が異なる可能性)・ 毎回債権を発行するので、毎回手続が必要 |

(5) 匿名組合

商法上の組合「匿名組合」としてのファンドを設立する。募集するファンドは、地元金融機関などに代理販売してもらう。

表12 匿名組合のメリット・デメリット

| | |
|-------|---|
| メリット | <ul style="list-style-type: none">・ 設立費用はいるものの安価（約 25～30 万円）・ パススルー課税なので、組合の納税義務はなく、出資者にも節税効果がある。・ 独自ファンドなので、運営等に自由性が高い。 |
| デメリット | <ul style="list-style-type: none">・ 反復継続的なファンド運用をするには、金融商品取引業法の第二種金融商品取引業登録をしなければならない。 (最低出資金 1000 万円の出資義務、なお、可能性は低いですが、さらに同法投資運用業登録の必要がある場合も想定される) |

※ 金融庁金融商品取引業者等向け総合的監督指針の「第二種金融商品取引業の部分の体制整備の着眼点において、常務従事役員の設置を前提とした記載があることのほか、内部管理等の責任者が適正に配置される組織体制、人的構成、コンプライアンス部門（担当者）の設置、その他関係書面作成、管理等の要員の確保等が掲げられている。

(6) コミュニティファンドの設立

独自に京町家再生専門のコミュニティファンド（総務省所管の場所文化ファンドなどを検討）を設立し、市民や企業からの出資を募る。

表13 コミュニティファンドのメリット・デメリット

| | |
|-------|--|
| メリット | <ul style="list-style-type: none">・ 予想される今後の再生物件の増加をにらみ、京都に京町家再生専門のファンドを設立することは、意義が高い。・ 民間業者のビジネススキームに乗らない京町家の再生が可能となりえる。(このゾーンが一番多い)・ 公共性がある理念のイメージが強く、広く賛同者を募れる可能性がある。 |
| デメリット | <ul style="list-style-type: none">・ 反復継続的なファンド運用をするには、金融商品取引業法の第二種金融商品取引業登録（最低出資金 1000 万円）が必要 |

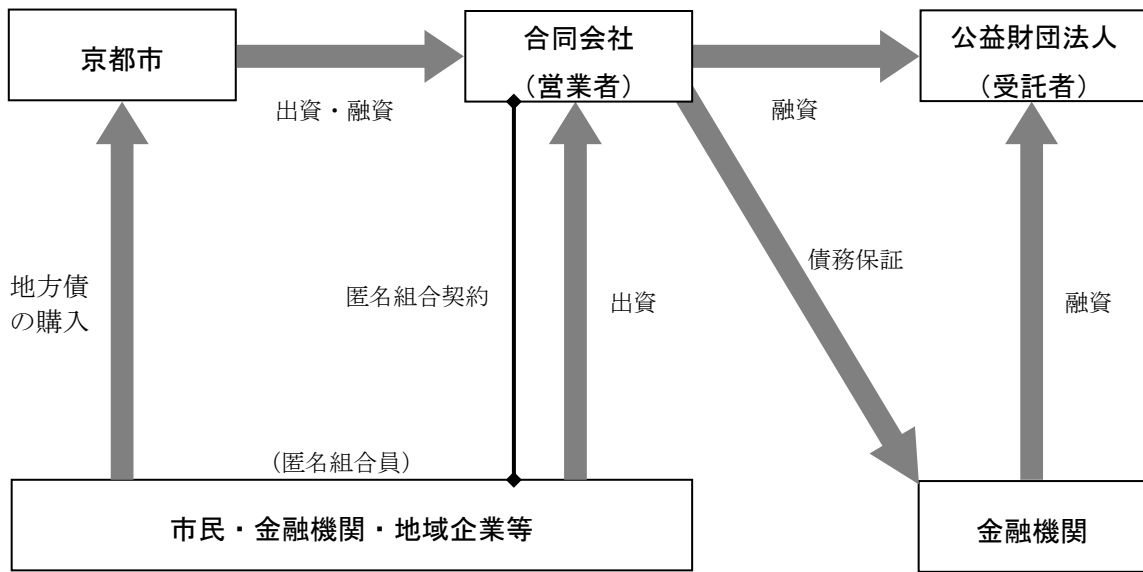


図4 コミュニティファンドのスキーム案

Ⅲ 事業採算モデルのチェック

1 信託手法の活用に向けて達成すべき要素

(1) 承継対策について

ア 保全意思の実現

京町家を承継したいというオーナーの意思、相続発生時における建物自体の承継、景観の保全の観点から、承継ツールとしての意思凍結機能や倒産隔離機能を持つ信託制度の優位性が認められる。

イ 信頼性のある受託者機関

京町家を自分の死後も保全したいという意思のあるオーナーも少なからず存在する。これには遺言という方法によることも可能であるが、より自己の意思を貫徹しようとするならば信託制度を利用した方がよい。この場合、現時点では民事信託を利用することになるだろうが、受託者の選定などの課題もある。そこで、将来的には、信頼性のある公的な信託機関を設置することが求められる。

ウ 長期的な景観保全策として

ストックマネジメントの視点からも、長期に目的が担保されることが望まれる。

エ 空き家増加時代の受け皿として

かつては地域が空き家になった町家を買取り、町家（ちょういえ）として管理・運営していた。そこで次世代に承継できなくなった町家の寄贈の受け皿として、公益的な信託機関の活用が想定できる。

(2) 資金面について

京町家の安全性の確保を実現し、かつ、持続的に事業を展開していくためには、資金面で以下の条件が必要である。

ア 安全性の実現に向けて

京町家の状態は個々様々であるが、改修費用については、良好なストック形成を図るため躯体部分の改修も含め全面的な改修を行う必要があることから、資金面で坪単価 40 万円～50 万円の改修費用をカバーする必要がある。

イ 持続的な事業展開に向けた資金調達について

改修費用（初期投資）の資金回収のためには、シミュレーションの結果、20 年程度の事業期間を要する。しかし、20 年程度の事業期間をカバーする金融機関からの資金提供は不可能（不安定なプロジェクトファイナンスや、10 年以上の資金提供は困難であることがヒアリング等から判明）なため、受託者による資金集めの手法の構築が必要である。具体的には、あらゆる主体から長期で資金調達を得ることでスキームを実現していくため、京町家再生専門のファンドの設立が必要である。しかし、現行の金融庁監督下のファンド設立要件ではハードルが高く、まちづくりという非営利性の強い事業では採算性が低い。そこで、コミュニティ・ファンドのような公益目的限定の非営利型ファンドの必要性がある。

ウ 受託機関について

京町家再生という小規模・零細事業者では、一つ一つの事業単価が低い。したがって、受託者が不特定多数の委託者と反復継続して信託できる既存の信託銀行や信託会社を受託者とする商事信託では採算が合わない。商事信託は金融庁の監督下であり（要件が営利目的を想定）、営利を直接の目的としないまちづくり事業と相入れないところが多い。

海外の事例によれば、ドイツやオランダに歴史的建築・住宅の再生活用機関がある。いずれも非営利目的で、公的機関と民間が協力し合った組織体制である。これは日本における公益法人やNPOに近い組織であるが、残念ながらこれらの組織体では日本の現行法では継続的な受託者機関とはなれない。

2 理想的信託機関の検討

(1) 事業採算性からみた商事信託と民事信託の比較検証

延べ面積 50 m²（約 15 坪）の小規模京町家 1 軒の再生を想定し、以下に示す 4 ケースについて適正な間接コストを計上した事業シミュレーションを行い、サブリースを商事信託と民事信託の事業採算性を比較する。

ア 検討ケースの設定

| | |
|-------|--|
| ケース 1 | 月額 8 万円 ^{※1} で賃貸した場合における、10 年間 ^{※2} で投資回収可能な改修費用を算定する。 |
| ケース 2 | 改修費 700 万円 ^{※3} をかけて再生し月額 8 万円 ^{※1} で賃貸した場合における初期投資の回収期間を算定する。 |
| ケース 3 | 改修費 700 万円 ^{※3} をかけて再生した場合における、10 年間 ^{※2} で投資回収可能な入居者家賃を算定する。 |
| ケース 4 | 改修費 700 万円 ^{※3} をかけて再生し、月額 8 万円 ^{※1} で不動産管理信託方式により賃貸した場合における 20 年間 ^{※4} で投資回収可能な所有者への支払家賃を算定する。（大学による無利子融資が可能なケースを想定） |

※1：御所東団地の実績や不動産会社へのヒアリング、インターネットアンケート調査の結果を踏まえ、一般的な 30 歳代のファミリーが無理なく賃借できる家賃として 8 万円を設定した。

※2：不動産会社へのヒアリング等を踏まえ、金融機関など民間事業者が一般的に想定する投資回収期間を 10 年間と設定した。

※3：御所東団地の実績や不動産会社へのヒアリングを踏まえ、延べ床面積 50 m²の一般的な改修費用として 700 万円（設計費込み）を設定した。

※4：長期融資の一つの考え方として 20 年間の投資回収期間を想定した。

(注)各検討ケース共通の主な前提条件

- ・サブリース事業者の実収入は、満室時賃料収入の 10%以上を確保することとした。
- ・民事信託における受託者の手数料は 0 とした。
- ・不動産管理信託については、初期の信託手数料を 50 万円（約半年分の家賃収入）とし、10 年目の実収入合計が満室時の賃料収入の 10%以上を確保することとした。

- ・各検討ケース共通の前提条件を確保した後の家賃収入の関係者への配分割合については、オーナー、サブリース事業者、受託者の配分バランスを踏まえ設定した。

イ 事業採算性の検討結果

| | |
|------------------|---|
| ケース 1 (表 2-1) | 民事信託の場合では 410 万円の改修費をかけることが可能だが、商事信託の場合は 300 万円程度しか改修費をかけることができない。 |
| ケース 2 (表 2-2) | 最も投資回収期間が長い商事信託は、民事信託に比べ 4 年も投資回収年数が長く 20 年が必要となる。 |
| ケース 3 (表 2-3) | 商事信託の場合は住まい手のニーズから適切と判断される月額 8 万円の約 2 倍超の月額 17 万円、民事信託の場合は月額 13 万円が必要となる。 |
| ケース 4 (表 2-4) | 無利子融資で 20 年間の融資が可能な場合は、月額家賃の 2 割弱の 1.4 万円を町家オーナーに還元することが可能となる。 |

表 1 4 月額 8 万円で賃貸した場合における 10 年間で投資回収な改修費用の算定

【ケース 1】

| ケース | 入居者家賃 (円/月) | 信託設定 手数料 | 信託報酬 | 受託者実 収入※1 | 監督人 手数料 | その他 手数料等 | サブリース 事業者実 収入※1 | LLCR※ 2 | オーナー家賃 (円/月) | 戸当たり 改修可能 額 |
|---------|----------------|-------------|------|--------------|------------|-------------|-----------------------|------------|-----------------|-------------------|
| 民事信託 | 80,000 | 0 | 0 | 0 | 4万円 | 8.2万円 | 10%以上 | 1.3以上 | 12,000 | 410万円 |
| 不動産管理信託 | 80,000 | 50万円 | 7.0% | 10%以上 | 4万円 | 6.0万円 | 10%以上 | 1.3以上 | 12,000 | 300万円 |
| サブリース | 80,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.1万円 | 10%以上 | 1.3以上 | 12,000 | 410万円 |

表 1 5 改修費 700 万円をかけて再生し月額 8 万円により賃貸した場合における初期投資の回収年度を算定

【ケース 2】

| ケース | 入居者家賃 (円/月) | 改修額 | 信託設定 手数料 | 受託者実 収入※1 | 監督人 手数料 | その他 手数料等 | サブリース 事業者実 収入※1 | 借入金利 | オーナー家賃 (円/月) | 投資回収 年度 |
|---------|----------------|-------|-------------|--------------|------------|-------------|-----------------------|------|-----------------|------------|
| 民事信託 | 80,000 | 700万円 | 0 | 0 | 4万円 | 14万円 | 10%以上 | 4.0% | 0 | 16年 |
| 不動産管理信託 | 80,000 | 700万円 | 50万円 | 10%以上 | 4万円 | 14万円 | 10%以上 | 4.0% | 0 | 20年 |
| サブリース | 80,000 | 700万円 | 0 | 0 | 0 | 7万円 | 10%以上 | 4.0% | 0 | 14年 |

※町家オーナーへの支払家賃を 0、一つの検討ケースとして、優遇金利 4% で資金調達が可能と仮定した。

表 1 6 改修費 700 万円をかけて再生した場合における 10 年間で投資回収な入居者家賃を算定

【ケース 3】

| ケース | 改修額 | 信託設定 手数料 | 信託報酬 | 受託者実 収入※1 | 監督人 手数料 | その他 手数料等 | サブリース 事業者実 収入※1 | LLCR※ 2 | オーナー家賃 (円/月) | 入居者家賃 (円/月) |
|---------|-------|-------------|------|--------------|------------|-------------|-----------------------|------------|-----------------|----------------|
| 民事信託 | 700万円 | 0 | 0 | 0 | 4万円 | 14万円 | 10%以上 | 1.3以上 | 23,000 | 130,000 |
| 不動産管理信託 | 700万円 | 50万円 | 11% | 10%以上 | 4万円 | 14万円 | 10%以上 | 1.3以上 | 29,000 | 170,000 |
| サブリース | 700万円 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7万円 | 10%以上 | 1.3以上 | 11,000 | 120,000 |

表17 改修費700万円をかけて再生し月額8万円で、商事信託により賃貸した場合における、20年間で投資回収な町家オーナーへの支払家賃を算定

【ケース4】

| ケース | 入居者家賃 | 改修額 | 信託設定 手数料 | 信託報酬 | 受託者実 収入※1 | 監督人 手数料 | その他 手数料等 | サブリース 事業者実 収入※1 | LLCR※ 2 | オーナー家賃 |
|---------|--------|-------|-------------|------|--------------|------------|-------------|-----------------------|------------|--------|
| | (円/月) | | | | | | | | | (円/月) |
| 不動産管理信託 | 80,000 | 700万円 | 50万円 | 8% | 10%以上 | 4万円 | 14万円 | 10%以上 | 1.3以上 | 14,000 |

注)※1:賃料収入に対する当該事業者の収支差累計額(現在価値合計額)の割合

※2:ローンライフカバレッジレシオの略称。

ローンライフカバレッジレシオとは、借入期間中の返済能力を示す指標の一つ。

LLCR=元金返済前キャッシュフローの現在価値合計額÷借入元本で算出。

ウ 事業採算性の検討結果に関する考察

延べ面積50㎡(約15坪)程度の京町家の基本改修事業モデル改修費700万円、家賃設定8万円、事業期間10年間の3条件を満たす事業スキームは、ケース1からケース3の事業検証によりサブリースを含め、商事信託および民事信託においても事業採算性の確保が困難であることが示された。さらに、商事信託の場合、間接コストとして信託報酬を計上せざるを得ないことから、民事信託と比べ採算性を一層悪化させることとなり、持続的な事業展開が困難と考えられる。

また、ケース4では、スケールメリットを視野に入れた商事信託の可能性を検討するべく、大学等による長期間の無利子融資が可能なケースを想定し事業シミュレーションを行ったが、所有者の収入は設定家賃の2割弱にしか満たない結果となった。

商事信託は、信託業法の適用を受けるため、監督官庁は金融庁であり、まちづくりとの接点が少ない。また、株式会社のため利益追求を免れず、全所得に対して課税対象となるため経費増にもつながる。よって、金融庁所管で利益追求が求められる商事信託では、京町家の活用としての将来的な受け皿としては疑問が残る。

IV 行政として果たすべき役割等の検証

1 事業スキームにおける役割等

(1) 信頼性の付与

信託制度を利用することは、不動産所有権の移転を伴うことになり、所有者の抵抗感は大きい。これを払拭するためには、事業スキームに対しての信頼性が不可欠である。

行政が受託者や受益者代理人に関与することで、事業スキームへの信頼性が増し、所有者の安心感を引き出す可能性が高まると考えられる。

(2) 信用力の補完

出資者や金融機関においては、配当の利率を期待するよりは、地域貢献の立場からの出資や融資を行う立場を期待することとなる。とはいえ、出資金の保全のためには事業スキームの信用性が第一となる。

行政が非営利目的の受託者機関の設立に主体的に関わることで、事業スキームの安定性と信用性が高まることが期待される。

さらに、行政が非営利目的ファンドの設立に主体的に関わり、事業スキームへの最劣後の出資者を確保することによって、第一優先への積極的な出資や融資を確保できる可能性が高まると想定される。

(3) 需給の拡大

行政が事業スキームに関わることによって、安定した事業スキームの実現の可能性が高まり、それにより、京町家所有者からの供給の増加、さらには適正な家賃への誘導による新たな需要層の拡大が期待される。

2 その他

(1) 技術的支援

設計・施工者に対する技術的・法的バックアップを行政が行うことにより、適正な改修が行われ、長期間の保全に耐えうる京町家が維持されることとなる。そのためには、適正な改修手法の整備に行政が協力していくことが有効である。

さらに、京町家が「既存不適格建築物」であることによる建築基準法との不整合を解決するために、京町家の取扱いにおける建築基準法上の合理化を図る必要がある。これにより、順法的な改修が促進され、改修の質的向上も図れることが期待される。

(2) 制度の活用

現在ある京町家耐震診断制度や京町家耐震改修制度のさらなる有効活用、京町家再生賃貸住宅制度の発展的復活、新たな助成制度の検討や、相続税・固定資産税の軽減措置等を図ることにより、事業スキームを側面から支援することが可能になると考えられる。

3 公的主体の関わり方

当初の信託スキームのイメージでは、行政がそれぞれのプレーヤーに個々に関わることによって円滑にスキームが機能することが想定されたが、非営利目的受託者機関と非営利目的ファンドの設立に行政が主体的に関わることにより、単なる建物への支援から、生活を含めた総合的なパッケージ型の支援が図れることが期待される。

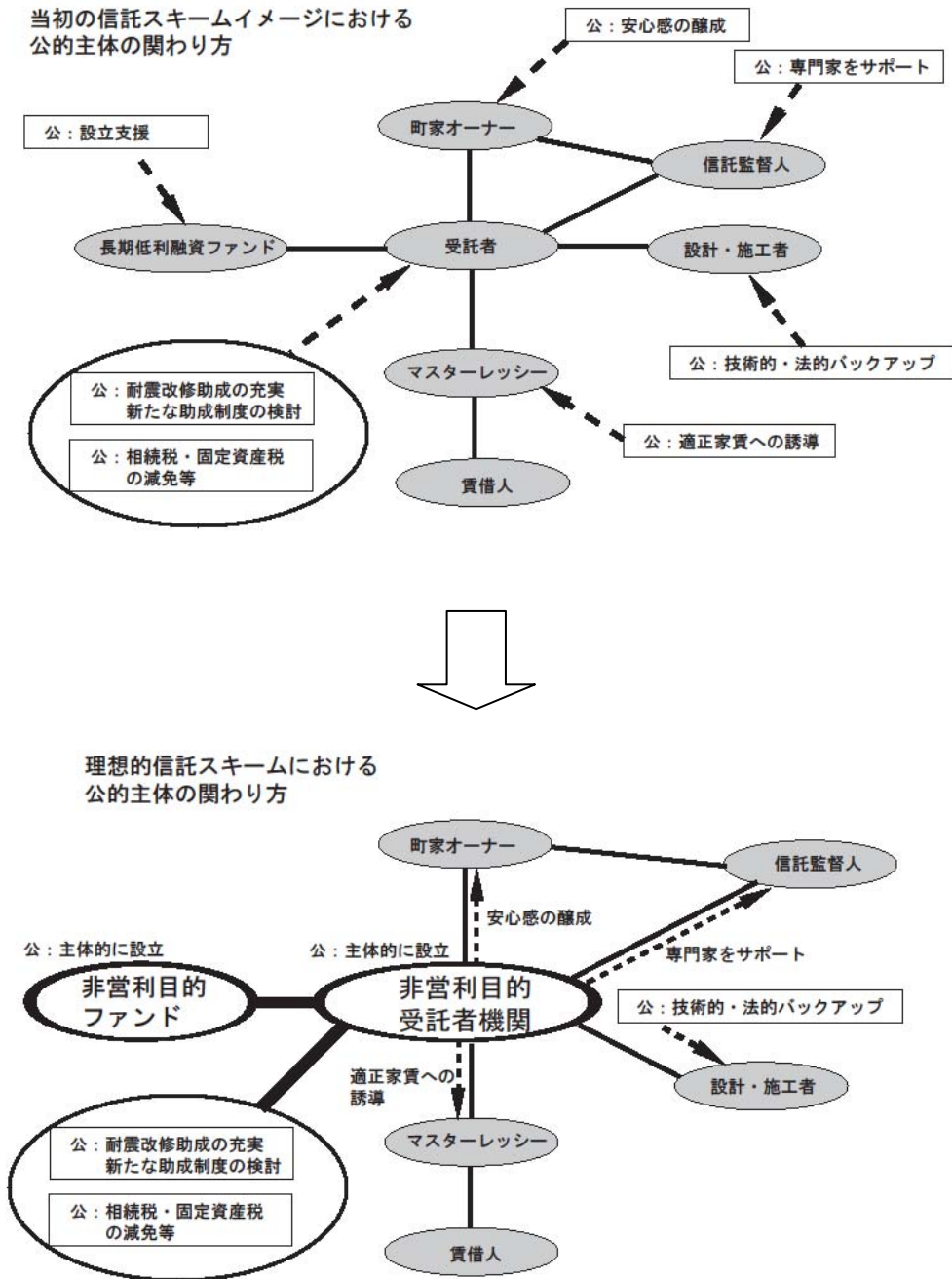


図5 信託スキームにおける公的主体の関わり方

資料5 京町家の保全・再生・活用に係る不動産管理信託に関する
調査・検討業務（H22）

1 調査の目的

平成21年度に実施した「不動産管理信託による京町家の活用策に関する調査・研究」において、不動産管理信託の活用については、京町家を保全・継承するうえで、京町家を残したいという京町家オーナーの意思を的確に継承することができる意思凍結機能や、信託登記では倒産時の差押対象にならない倒産隔離機能など、信託契約の有用性が十分に認められることが分かった。

その一方で、持続的・安定的に京町家の再生・活用を図るためには、事業性の確保も必要となるが、先の調査・研究では、小規模な京町家をモデルに事業採算性を検討した結果、改修工事に必要な事業費を家賃収入でまかなうことができないことが分かった。しかしながら、改修工事の程度、家賃設定、事業期間の延長など、事業を構成する様々な要素について、さらなる検討を行うことにより、不動産管理信託の活用による京町家の保全・再生・活用の促進に可能性があるとの結論に至っている。

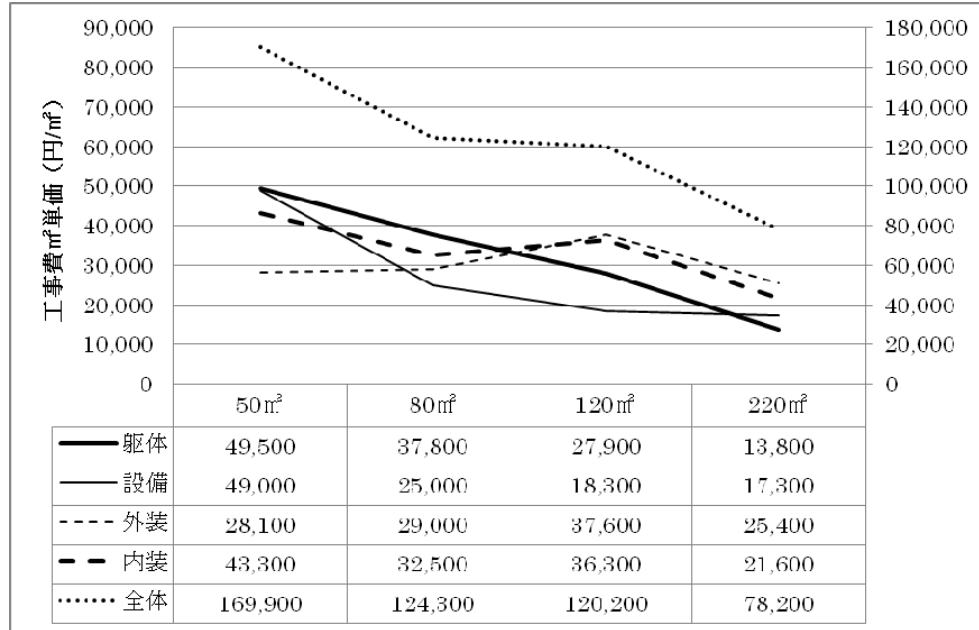
このため、本業務では、京町家の保全・再生・活用において不動産管理信託を活用するに当たり、不動産管理信託を事業として成立させるための事業採算性のシミュレーションと、信託会社の設立に当たって必要となる諸条件や整えるべき環境等について、具体的な調査・検討を行うことを目的とする。

2 事業採算性のシミュレーション

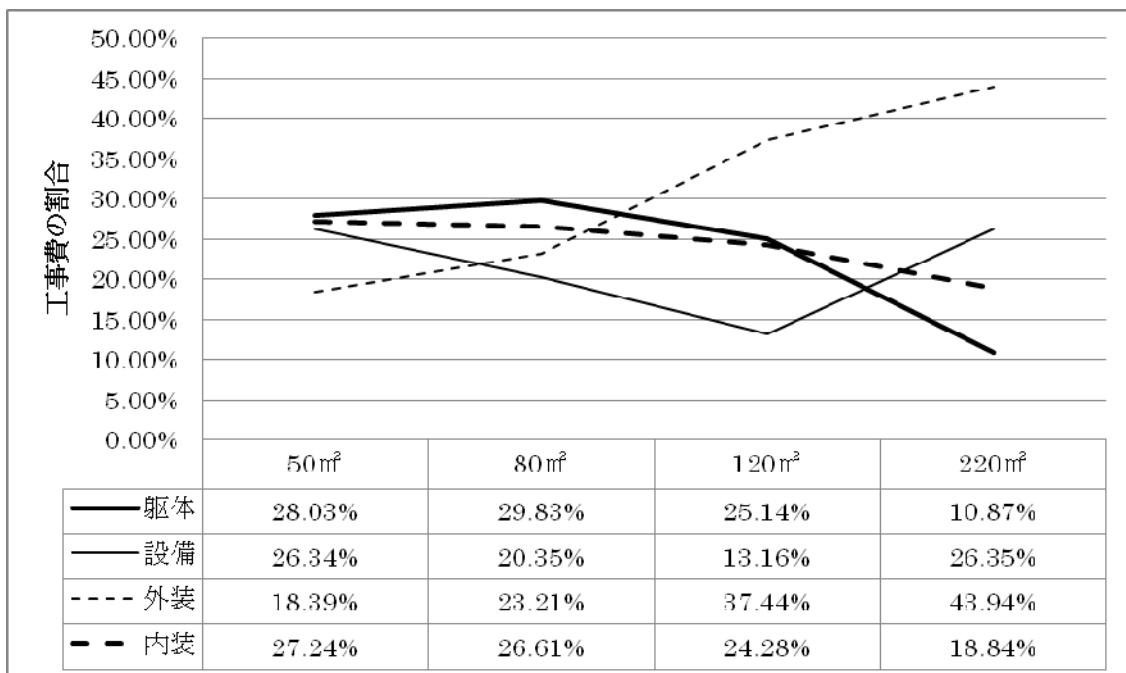
(1) 京町家の改修に要する費用の算定等

アンケートや情報収集により、賃貸向け京町家の改修工事費用や工事内容の調査・分析から改修工事のモデルパターンを作成するとともに、京町家の家賃水準の実態調査や分析を行った。

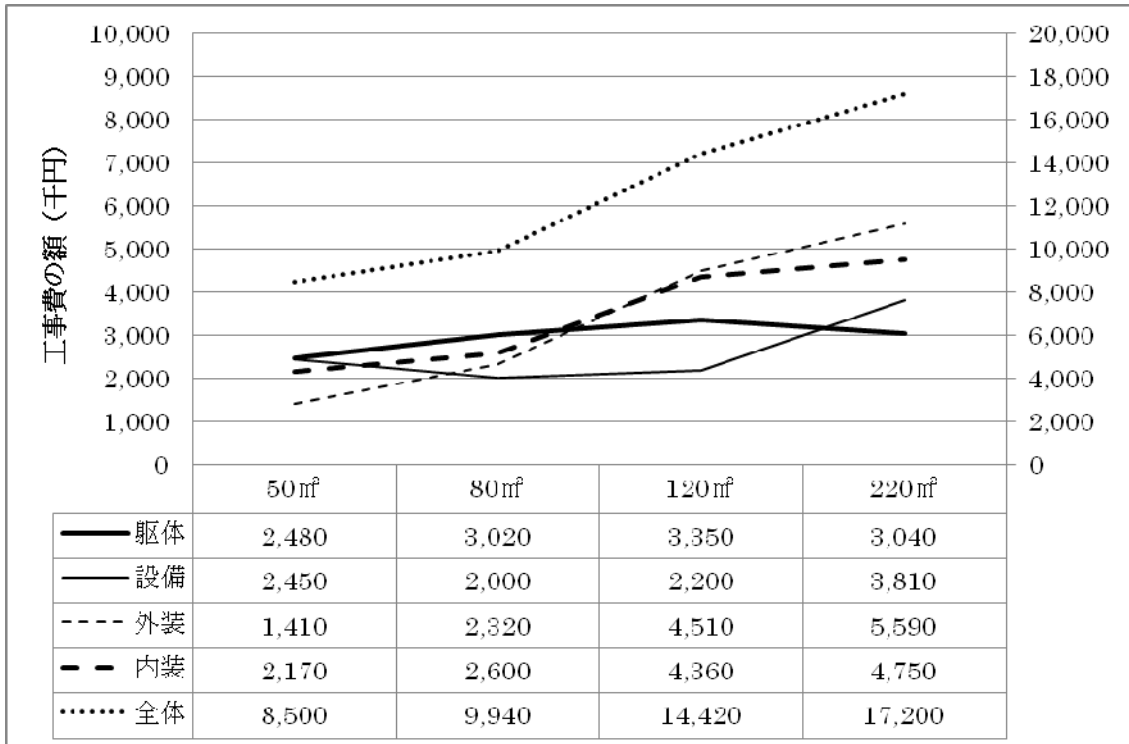
図表1 京町家の規模と施工部位別改修工事費（㎡単価）との関係



図表2 京町家の規模と施工部位別工事比率との関係



図表3 京町家の規模と工事費との関係



図表4 京町家の改修工事費にみられる傾向

| | |
|------|--|
| 総 合 | <ul style="list-style-type: none"> ● 改修工事費の㎡単価は、規模が大きくなるに従って安くなる。 ● 大規模の改修工事㎡単価は、突出して低い。 ● 90㎡までの改修工事費を平均すると、1,000万円程度になっている。 |
| 躯体工事 | <ul style="list-style-type: none"> ● 規模が大きくなるに従って、躯体工事にかかる㎡単価が下がる。 ● 150㎡までの改修工事で、躯体工事費は全体の25~30%が目安になる。 |
| 設備工事 | <ul style="list-style-type: none"> ● 設備には、改修工事費の20%程度がかかっている。 ● 規模が大きくなるに従って、設備工事の㎡単価は減少する。 ● 工事費は、規模にかかわらず200~250万円が目安になる。 |
| 外装工事 | <ul style="list-style-type: none"> ● 規模にかかわらず、外装工事の㎡単価は25,000円を上回る。 ● 規模が大きくなるに従って、工事費全体に占める外装工事費の割合が増加する |
| 内装工事 | <ul style="list-style-type: none"> ● 150㎡までの改修工事の内装工事費は、全体の25~28%が目安になる。 |

これらの結果を参考に、賃貸居住用の改修モデルを、改修工事の施工部位ごとに2パターンずつ作成する。

このパターン作成にあたっては、事例調査で得た改修工事費 m^2 単価の平均が118,000円であることから、改修工事費全体で、 m^2 単価が100,000円程度となるモデルパターンAと、同150,000円程度のモデルパターンBを設定して、改修工事の内容を施工部位ごとに選定した。

(2) 居住系賃貸物件の家賃分析

(1) 京町家賃料の算定で得られたデータから、居住系を抽出して整理し、居住系京町家の賃料の検証を行った。

図表5 面積区分による居住系（中心部・その他）の賃料

| 立地 \ 規模 | 50 m ² 未満 <小規模> | 50 m ² 以上・100 m ² 未満 <中規模> | 100 m ² 以上 <大規模> |
|---------|---|---|--|
| | 中心部 | ¥1,750/m ² (40 m ² 程度) | ¥1,500/m ² (70 m ² 程度) |
| | ¥70,000 | ¥105,000 | ¥195,000 |
| その他 | ¥1,700/m ² (45 m ² 程度) | ¥1,350/m ² (70 m ² 程度) | ¥1,300/m ² (130 m ² 程度) |
| | ¥76,500 | ¥94,500 | ¥169,000 |

※ カッコ内は、対象となるデータの延床面積の平均値

※ 下段は、各区分による標準賃料（m²単価×延床面積の平均値）

上表のような集計の結果、居住系の賃料には以下の傾向が見られる。

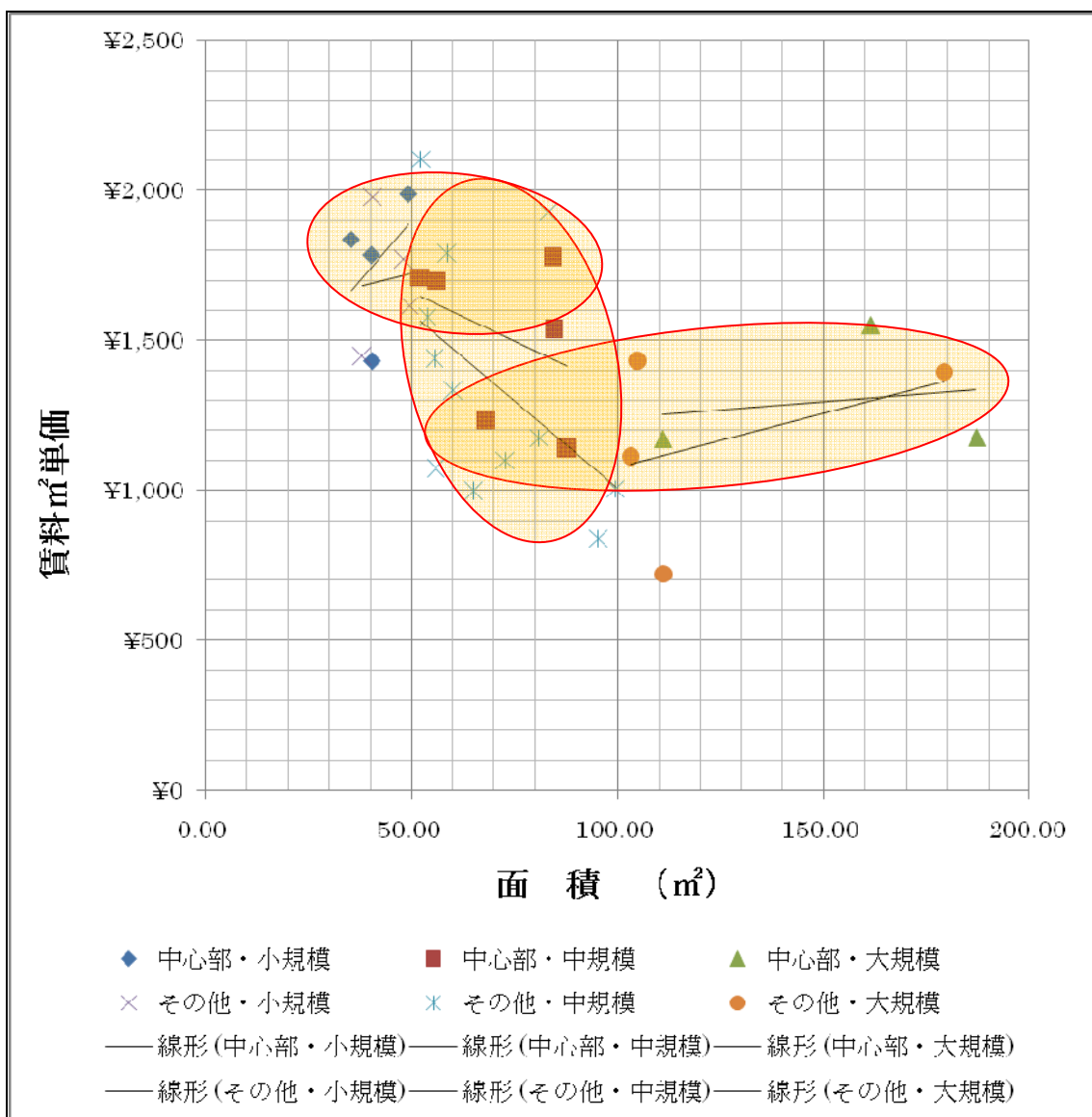
- 賃貸物件の規模が大きくなるに従って、賃料のm²単価が下がる。
- 中心部とその他に区分した場合の賃料m²単価は、50 m²未満（「小規模」と表示）や100 m²以上（「大規模」と表示）ではほとんど差が無く、50～100 m²（「中規模」と表示）では中心部がその他を1割程度上回る。
- 小規模や大規模と比較すると、中心部・その他に限らず、中規模の賃料m²単価のバラツキは大きい。

規模の大きさと賃料m²単価の関係は容易に理解できるが、中規模の賃料m²単価のバラツキについては、注意が必要である。今回の収集した事例では、改修工事後の期間や建物・設備の状態について考慮していないが、少なくとも中規模の居住系賃貸物件には、小規模と同程度*³⁾のm²単価が受け入れられる需要があり、大規模にはそれが見受けられないという特徴がある（大規模の居住系のデータ数が少ないことも、それを示している）と考えられる。

以上により、京町家の賃貸借にかかる適切な家賃を検討した結果、小・中規模でm²単価1,700円程度、中・大規模でm²単価1,300円程度が目安になると考えられる。

*³⁾ 中規模で平均値を上回る8つのデータ（中心部・その他各4）のm²単価の平均は、小規模の平均値と同水準の1,682円（中心部1,681円、その他1,683円）であった。

図表6 事例による賃料㎡単価の分布（京町家・居住系）



(3) 不動産管理信託の事業性の検討

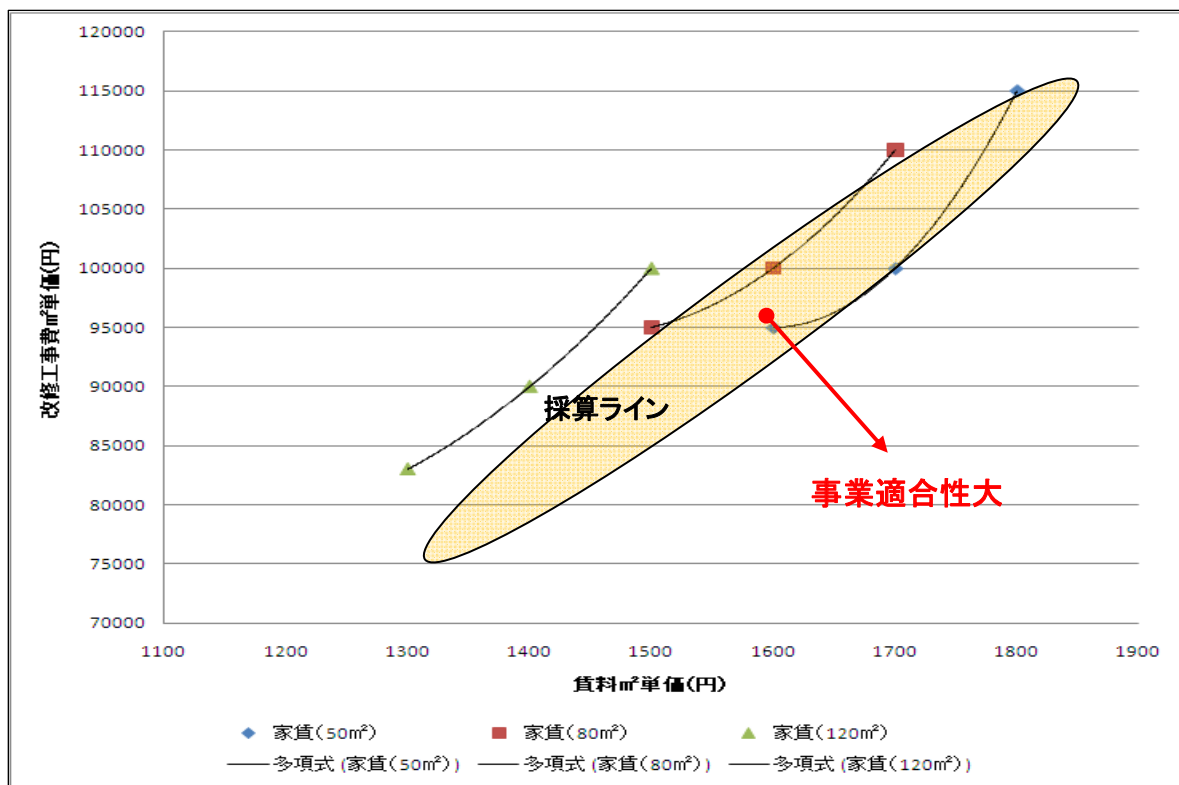
京町家の改修工事に不可欠な資金調達に不動産管理信託の特性を生かしたスキーム例の検討や不動産管理信託の活用による効果や課題の検証などに基づき、不動産管理信託の事業性についての検討を行い、不動産管理信託事業に向けた課題や環境整備について整理した。

同様の条件下で、50 m²、80 m²、120 m²の京町家における不動産管理信託事業の採算ライン*4) を求め、図表7と図表8の結果を得た。

図表7 賃料と工事費の関係による不動産管理信託事業の採算ライン

| 賃料㎡単価 | 改修工事費㎡単価 | | |
|--------|----------|----------|----------|
| | 50㎡の京町家 | 80㎡の京町家 | 120㎡の京町家 |
| 1,300円 | | | 83,000円 |
| 1,400円 | | | 90,000円 |
| 1,500円 | | 95,000円 | 100,000円 |
| 1,600円 | 95,000円 | 100,000円 | |
| 1,700円 | 100,000円 | 110,000円 | |
| 1,800円 | 115,000円 | | |

図表8 賃料と工事費の関係による不動産管理信託事業の適合性

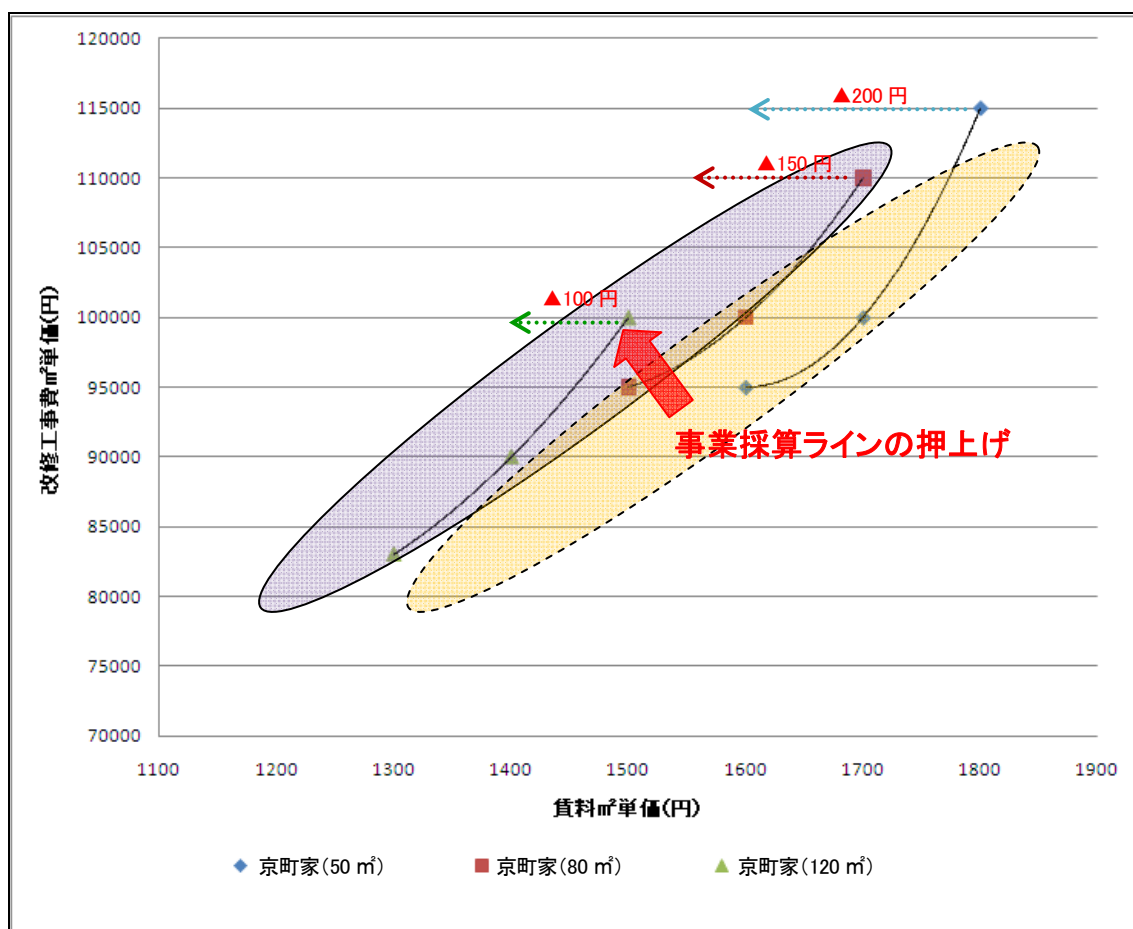


*4) 対象面積の京町家ごとに、賃料㎡単価を100円ずつ減額した場合に得られる改修工事費額(5,000円間隔)で、「その他諸費用・予備費」が2万円以上12万円未満、「剰余金(年額)」が最小の黒字額になる関係。

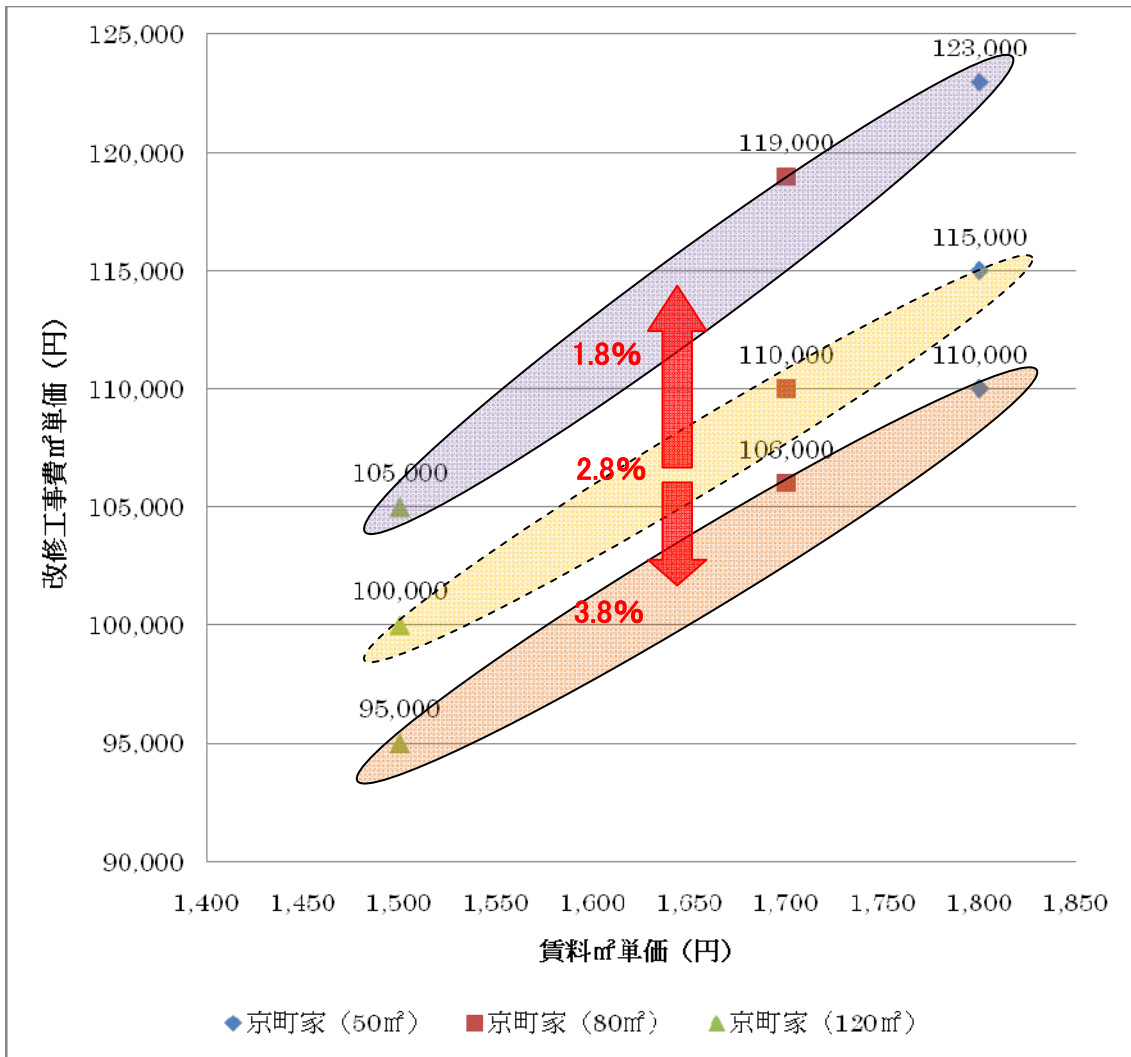
また、補助・助成による改修工事費負担の減額，借入金利の圧縮，固定資産税等の減免，保証料の減額などによって，不動産管理信託事業の適合範囲を拡大させることが期待できる。

例えば，④改修工事費の10%補助による事業採算ラインの押上げ，⑤金利による事業採算ラインの変動，⑥事業期間延長（15年，20年）による事業採算ラインの押上げ等のイメージは，図表9～11のとおりである。

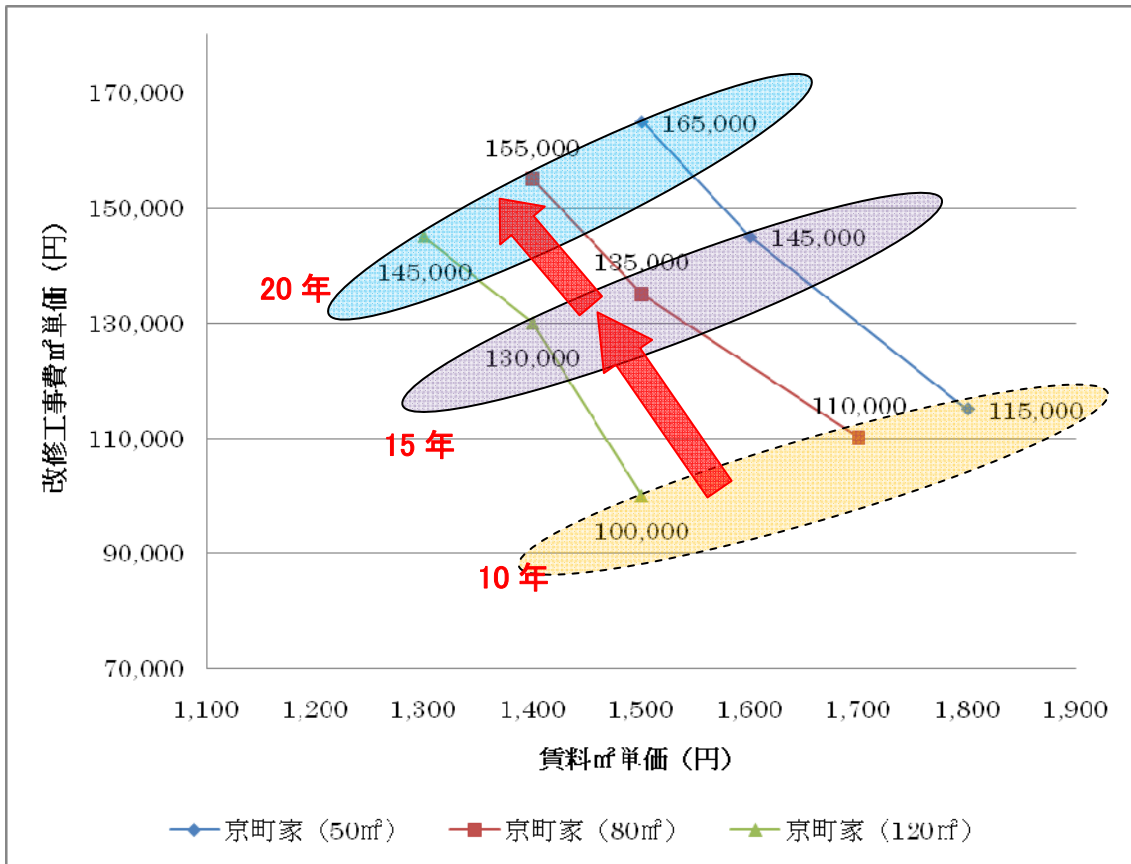
図表9 ④工事費補助金（10%）による事業採算ライン押上げ効果のイメージ



図表10 ③金利による事業採算ラインの変動(±1%)のイメージ



図表 1 1 ©事業期間延長（15年，20年）による採算ライン押し上げ効果のイメージ



※ 事業期間 15 年，20 年の事業については，期間 10 年の前提条件のうち事業期間，信託期間と保証料のみを変更して試算したものであり，その他事業期間延長に伴う諸条件の変化は考慮していない。

なお，これらの補助・助成は，改修工事費の増額，賃料の減額，工事費の増額と賃料の減額の組合せなどによる不動産管理信託事業の適合範囲の拡大効果だけではなく，事業期間の短縮や事業期間中の京町家オーナーに対する配当の実施などの可能性があり，そのことによって京町家オーナーのこの事業への参画を促進させる効果も期待できる。

3 信託会社の設立要件の検討

(1) 不動産管理信託事業に向けた課題・環境整備

不動産管理信託事業は、京町家の保全・再生・活用に大きな可能性を持っているものの、本格的な事業化に向けた課題も多い。ここでは、これまで調査・検討業務で得た情報や検証・分析等を踏まえ、不動産管理信託事業規模の拡大に向けた課題や環境の整備などを整理する。

ア 事業資金の調達

本業務では、不動産賃貸の手法による賃料の一括前払い方式と、京町家オーナー（もしくは信託会社）の調達による方法の、2方向からの事業資金調達スキームを検討した。この結果、金融機関融資だけではなく、基金による資金提供や事業参加、LLP出資など、京町家保全・再生・活用事業に対する多様な資金供給方法が可能になる、あるいは供給条件を緩和できることに不動産管理信託が寄与することは間違いないものと思われる。

また、京町家保全・再生・活用事業を拡大するに当たっては、金融機関が改修資金を融資し易い環境を整備することが不可欠であり、その一つの方法として、金融機関の融資保証（代位弁済方式）を目的とした「(仮称)京町家まちづくり基金」を設置することが考えられる。このような融資保証において、不動産管理信託は、改修工事費用等の事業資金融資のハードルを下げ、あるいは、融資保証料率を減免するために、効果的に機能する可能性が高い。

しかし、これら不動産管理信託が果たす機能の大きさに比較して、金融、信託等の実務家に存外その効果は知られておらず、信託および不動産管理信託に対するより一層の研究、事例の積み重ねが求められるところである。

一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会が実施したトライアル事業や、同協会が企画する「不動産管理信託による京町家保全・再生・利活用事業 - セカンドステージ」は、その研究対象・事業事例の一つとして貴重なものになると思われる。

イ 不動産管理信託に関する知識の普及・京町家オーナーの理解

筑波大学大学院新井誠教授が、著書信託法[第3版]や一昨年秋に京都で行われた信託セミナー*5)の講演で、世界最古の信託設定の一例となる可能性があるで紹介された「849年の空海による綜芸種智院の創設*6)」にみられるように、「信託的な発想や信託的なスキームを持つ社会制度」は、信託法制定のはるか昔から我が国に存在しているとされている。不動産管理信託スキームや資金調達手法の整備や事例の積み重ねと並行して、信託に関する知識の普及を積み重ねることによって、古来の信託的思想が、

*5) 「不動産信託を活用した京町家再生セミナー(2009年9月23日)」一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会主催、財団法人京都市景観・まちづくりセンター後援。

*6) 「空海に帰依していた貴族等が土地等を出資して教育機関を設定した。この設置の際、宗教者たる空海に直接に財産を譲渡するわけにはいかなかったため、出資の受け皿となる第三者が介在させられている。」(同書から引用)

現代の京都のまちづくりに、時を超えて甦るかも知れない。

また、管理業者へのアンケートにおいて、「京町家のオーナーは、高齢者が多く、管理業務報酬を支払う認識や、賃貸業を行っている認識が低い。」という回答が複数寄せられている。不動産管理信託による京町家保全・再生・活用事業は、京町家オーナーの理解なくして成立し得ないものであり、京町家オーナーに安心感を与えるためにも、京町家保全・再生・利活用事業における官民連携は、非常に重要であると言える。

ウ 法律・税務の専門家との連携

不動産管理信託は、過去の事例数や判例が非常に少ないことから、事業を行うにあたっては、法律上や税務上の問題を丁寧に解決していく必要がある。

例えば、税務面において、複数の所有者からなる長屋の京町家を不動産管理信託手法により一体的に信託して改修工事を施すケースでは、信託により不動産の実質的な所有状態が変わらない場合を除き、原則として他の受益者が有することとなる部分について譲渡損益の計上が必要とされる可能性があり^{*7)}、実務の段階で個別具体的に確認していく必要がある。

また、本調査・検討業務で検討した事業スキームを実施するためには、スキームに応じてリーガルチェック^{*8)}を受け、法的に裏付けされたドキュメントを整備することが不可欠である。

このように、不動産管理信託事業を行うにあたっては、不動産管理信託に詳しい弁護士や税理士等の専門家と連携できる環境を整えておくことが大切である。

エ 事業の窓口整備・関係機関との連携

不動産管理信託事業を行うにあたっては、事業化できる可能性のある京町家の情報提供窓口の整備も必要である。財団法人京都市景観・まちづくりセンターや京町家保全・再生活用にかかわる多くの民間団体、研究会（NPO法人京町家再生研究会・京町家情報センター・一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会、京町家管理信託事業研究会など）と、京都市とが連携して窓口整備を図っていくことが望まれる。

また、京都市が実施している以下の事業などとの情報交換や連携は、互いの事業に効果的な影響を及ぼす可能性がある。

^{*7)} 「平成19年度税制改正の解説

(<http://www.mof.go.jp/jouhou/syuzei/kaisetsu/pdf/P247-P378.pdf>)」294頁において、「受益者等が複数である場合には、原則として他の受益者等が有することとなる部分について譲渡損益が計上されるものと考えられます。」と記載されている。

^{*8)} 法的な妥当性やリスクの有無を確認すること。

(2) 不動産管理信託に要する業務量及び費用の算定等

不動産管理信託を業として行うための体制や、京町家の不動産管理信託を受託した者が行う業務を整理し、京町家の管理業者から管理報酬等の情報や管理型信託会社へのヒアリングを参考にして、京町家を主として受託する管理型信託会社を想定し、その経営の安定性について検討した。

信託を業として行う場合、信託業法に規定する信託会社の免許もしくは登録、あるいは兼営信託金融機関としての認可が必要であり、一般に、免許を受けた信託会社を「運用型信託会社」、登録を受けた信託会社を「管理型信託会社」と呼んでいる。

「運用型信託会社」が、すべての信託の引き受けを行うことが可能であるのに対して、「管理型信託会社」は、受託者に信託財産の管理や処分についての裁量がなく、信託財産の保存行為、または財産の性質を変えない範囲内での利用行為・改良行為、及び委託者または信託指図人のみの指図による信託財産の管理・処分を行うことができる信託会社である

ア 不動産管理信託を業として行うための体制

不動産管理信託を業として行うためには、前述のとおり④管理型信託会社の登録、⑤運用型信託会社の免許、⑥兼営信託金融機関の認可の何れが必要となる。ここでは、このうち最もハードルが低いとされる「裁量性の低い管理型信託業を行うことができる管理型信託会社」による京町家の不動産管理信託について検討する。

不動産管理信託を業として行うための第一のハードルは、内閣総理大臣の登録を受けた管理型信託会社の設立である。信託業法、同業法施行令等には、図表IV-1に示すとおり管理型信託会社の登録要件等について、数多くの規定が設けられている。

これらの規定の内、不動産管理信託を業として行うためのポイントを以下にまとめる。

- 株式会社であること。
- 資本金が5千万円以上であること。
- 純資産額が5千万円以上である（純資産額の不足は登録の取消し）こと。
- 営業保証金1千万円の供託が必要であること。
- 業務方法書が管理型信託業を行うに適正であること。
※④営業統括、商品開発、信託財産の管理、顧客管理、電算システム管理、苦情・紛争処理、社内教育・研修、信託業務の委託先管理、信託契約代理店の管理、法令等遵守の管理、内部監査、財務管理等を的確に行うことができる組織体制、⑤法令等遵守の管理、内部監査、財務管理を行う部門の独立性、⑥内部監査部門の信託業務を行う全ての部門に対する牽制機能と独立性、など
- 人的構成に照らして、管理型信託業務を的確に遂行することができる知識及び経験を有すること（人的要件の具備）。
※④管理又は処分を行う財産の管理・処分業務に3年以上携った経験を有する者を信託管理部門に配置する、⑤内部監査部門、財務管理部門、信託業務に係る営業の担当者などに信託業務に関する知識を有する者を配置する、⑥法令等遵守の管理部門に、信託業務及び信託関係法令に関する知識を有する者を配置する、など

- 宅地建物取引業免許^{*9)}を受ける必要があること（運用型信託会社は免許不要）。

図表 1 3 管理型信託会社に関する登録要件等（抜粋）の一覧表

| | |
|------|--|
| 信託業法 | <p>(登録)</p> <p>第七条 第三条の規定にかかわらず、内閣総理大臣の登録を受けた者は、管理型信託業^{*10)}を営むことができる。</p> <p><以下省略></p> <p>【参考】信託業法第三条（免許）</p> <p>第三条 信託業は、内閣総理大臣の免許を受けた者でなければ、営むことができない。</p> |
| 信託業法 | <p>(登録の申請)</p> <p>第八条 前条第一項の登録を受けようとする者は、次に掲げる事項を記載した申請書を内閣総理大臣に提出しなければならない。</p> <p>一 商号</p> <p>二 資本金の額</p> <p>三 取締役及び監査役の氏名</p> <p>四 会計参与設置会社にあつては、会計参与の氏名又は名称</p> <p>五 信託業務以外の業務を営むときは、その業務の種類</p> <p>六 本店その他の営業所の名称及び所在地</p> <p>2 前項の申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。</p> <p>一 定款</p> <p>二 会社の登記事項証明書</p> <p>三 業務方法書</p> <p>四 貸借対照表</p> <p>五 その他内閣府令で定める書類</p> <p>3 前項第三号の業務方法書には、次に掲げる事項を記載しなければならない。</p> <p>一 引受けを行う信託財産の種類</p> <p>二 信託財産の管理又は処分の方法</p> <p>三 信託財産の分別管理の方法</p> <p>四 信託業務の実施体制</p> <p>五 信託業務の一部を第三者に委託する場合には、委託する信託業務の内容並びに委託先の選定に係る基準及び手続</p> <p>六 その他内閣府令で定める事項</p> |

*9) 不動産の売却を伴う「不動産管理処分信託」を行うには、宅建業免許が必要。なお、信託会社は、原則として、信託に係る不動産の売却や媒介以外の宅建業務を行うことはできないとされている。

*10) 管理型信託業とは、「委託者又は委託者から指図の権限の委託を受けた者のみの指図による信託財産の管理又は処分（当該信託の目的の達成のために必要な行為を含む。）が行われる信託」、もしくは「信託財産につき保存行為又は財産の性質を変えない範囲内の利用行為若しくは改良行為のみが行われる信託」のみの信託の引受けを行う営業をいう（信託業法第2条第2項）

| | |
|-------------|---|
| 信託業法 | <p>(登録の拒否)</p> <p>第十条 内閣総理大臣は、申請者が次の各号のいずれかに該当するとき、又は第八条第一項の申請書若しくは同条第二項各号に掲げる添付書類のうちに虚偽の記載があり、若しくは重要な事実の記載が欠けているときは、その登録を拒否しなければならない。</p> <p>一 第五条第二項各号（第二号及び第三号を除く。）のいずれかに該当する者</p> <p>二 資本金の額が委託者又は受益者の保護のため必要かつ適当なものとして政令で定める金額に満たない株式会社</p> <p>三 純資産額が前号に規定する金額に満たない株式会社</p> <p>四 定款又は業務方法書の規定が法令に適合せず、又は管理型信託業務を適正に遂行するために十分なものでない株式会社</p> <p>五 人的構成に照らして、管理型信託業務を的確に遂行することができる知識及び経験を有すると認められない株式会社</p> <p>2 前項第三号の純資産額は、内閣府令で定めるところにより計算するものとする。</p> |
| 信託業法 | <p>(営業保証金)</p> <p>第十一条 信託会社は、営業保証金を本店の最寄りの供託所に供託しなければならない。</p> <p>2 前項の営業保証金の額は、信託業務の内容及び受益者の保護の必要性を考慮して政令で定める金額とする。</p> <p><以下省略></p> |
| 信託業法 | <p>(業務の範囲)</p> <p>第二十一条 信託会社は、信託業のほか、信託契約代理業、信託受益権売買等業務及び財産の管理業務（当該信託会社の業務方法書において記載されている信託財産と同じ種類の財産につき、当該信託財産の管理の方法と同じ方法により管理を行うものに限る。）を営むことができる。</p> <p>2 信託会社は、前項の規定により営む業務のほか、内閣総理大臣の承認を受けて、その信託業務を適正かつ確実に営むことにつき支障を及ぼすおそれがない業務であって、当該信託業務に関連するものを営むことができる。</p> <p>3 信託会社は、前項の承認を受けようとするときは、営む業務の内容及び方法並びに当該業務を営む理由を記載した書類を添付して、申請書を内閣総理大臣に提出しなければならない。</p> <p><第4項以下省略></p> |
| 信託業法 施行令 | <p>(管理型信託会社の最低資本金の額)</p> <p>第八条 法第十条第一項第二号に規定する政令で定める金額は、五千万円とする。</p> |
| 信託業法 施行令 | <p>(信託会社等の営業保証金の額)</p> <p>第九条 法第十一条第二項に規定する政令で定める金額は、次の各号に掲げる者の区分に応じ、当該各号に定める額とする。</p> <p><第一号省略></p> <p>二 管理型信託会社及び管理型外国信託会社 千万円</p> <p><以下省略></p> |

| | |
|----------------------|---|
| <p>信託業法 施行規則</p> | <p>(登録申請書の添付書類)</p> <p>第十三条 法第八条第二項第五号 に規定する内閣府令で定める書類は、次に掲げる書類とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 第五条第二項第一号から第九号までに掲げる書面 二 営もうとする信託業が管理型信託業に該当することを証する書面 三 管理型信託業務に関する知識及び経験を有する者の確保の状況並びに当該者の配置の状況を記載した書面 <p><以下省略></p> <p>【参考】信託業法施行規則第五条第二項第一号から第九号</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 純資産額及びその算出根拠を記載した書面 二 信託業務以外の業務を営む場合にあっては、当該業務の内容及び方法を記載した書面であって第二十八条第二項各号に掲げる事項が明確に記載されているもの <p><第三号～第七号省略></p> <ul style="list-style-type: none"> 八 次に掲げる事項に関する社内規則 イ 信託財産に関する経理 ロ 帳簿書類の作成及び保存並びに閲覧 ハ 第四十条第二項各号に掲げる業務の運営（当該業務に関する社内における責任体制を明確化する規定を含むものに限る。） <p><第九号省略></p> |
| <p>信託業法 施行規則</p> | <p>(業務方法書の記載事項)</p> <p>第十四条 第六条第一項の規定は、法第八条第三項第一号に規定する引受けを行う信託財産の種類の記事について準用する。</p> <p>2 第六条第二項の規定は、法第八条第三項第六号に規定する内閣府令で定める事項について準用する。</p> <p>【参考】信託業法施行規則第六条（業務方法書の記載事項）</p> <p>第六条 法第四条第三項第一号 に掲げる事項は、次に掲げる財産の区分により記載するものとし、第四号、第八号、第九号及び第十一号に掲げる財産についてはその細目を記載するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 金銭 二 有価証券 三 金銭債権 四 動産 五 土地及びその定着物 六 地上権 七 土地及びその定着物の賃借権 八 担保権 |

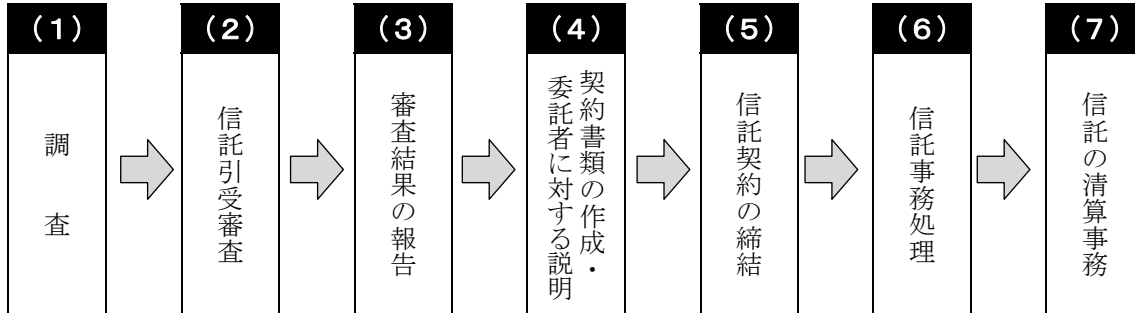
| | |
|--------------------------|--|
| | <p>九 知的財産権（知的財産基本法（平成十四年法律第百二十二号）第二条第二項に規定する知的財産権をいう。第三十七条第一項第七号及び第五十一条の七第一項第一号トにおいて同じ。）</p> <p>十 特定出資（資産の流動化に関する法律第二条第六項に規定する特定出資をいう。）</p> <p>十一 前各号に掲げる財産以外の財産</p> <p>十二 前各号に掲げる財産のうち、種類を異にする二以上の財産</p> <p>2 法第四条第三項第七号に規定する内閣府令で定める事項は、次に掲げる事項とする。</p> <p>一 信託業務の運営の基本方針</p> <p>二 信託契約締結の勧誘、信託契約の内容の明確化及び信託財産の状況に係る情報提供に関する基本方針</p> |
| <p>信託会社等に関する総合的な監督指針</p> | <p>5-2-4 登録拒否事由の審査 (4) 業務方法書の審査</p> <p>② 信託業務の実施体制</p> <p>組織図及び各組織が担当する業務の概略等が記載されているか。また、これにより以下の事項が明らかにされているか。</p> <p>イ 営業統括、商品開発、信託財産の管理（受益者への管理状況の通知、収益金の計算及び支払い等のバックオフィス業務を含む。）、顧客管理、電算システム管理、苦情・紛争処理、社内教育・研修、信託業務の委託先管理、信託契約代理店の管理、法令等遵守の管理、内部監査、財務管理等を的確に行うことができる組織体制となっているか。</p> <p>ロ 法令等遵守の管理、内部監査、財務管理を行う部門は、営業統括、商品開発、信託財産の管理を行う部門から独立した体制となっているか。また、内部監査部門は、信託業務を行う全ての部門に対して十分な牽制機能が働く独立した体制となっているか。</p> <p>ハ 行おうとする信託業務の規模・特性に応じて、各部門に求められる役員又は従業員の能力の基準が明らかになっているか。（例えば、信託財産管理部門には、管理を行う財産の管理業務に3年以上携わった経験を有する者を配置する等）</p> <p>ニ 信託業務を担当する役員の担当業務並びに信託業務を担当する組織及びその事務分掌について、社内規則に規定する旨が定められるとともに当該社内規則が整備されているか。</p> |
| <p>信託会社等に関する総合的な監督指針</p> | <p>5-2-4 登録拒否事由の審査 (5) 人的構成に照らした業務遂行能力の審査</p> <p>申請者が法第10条第1項第5号に掲げる業務遂行能力に関する基準を満たしているか否かについては、業務方法書等の記載内容に照らして、以下の役員又は使用人の確保の状況により判断することとする。なお、これらはいくまでも例示であり、その行うべき体制整備等は申請者が行おうとする信託業務の規模、特性により異なることに留意し、申請者が以下の基準を満たしていない場合には、満たす必要がない合理的理由について聴取することとする。</p> <p>① 営業の本部機能を有する部門に、信託業務に関する知識を有する者を複数名配置することとなっているか。うち少なくとも1名は、信託業務に3年以上携った経験を有する者であるか。</p> <p>② 信託財産管理部門に、管理又は処分を行う財産の管理・処分業務に3年以上携った経験を有する者を配置することとなっているか。</p> <p>③ 内部監査部門、財務管理部門のそれぞれに、信託業務に関する知識を有する者を配置する</p> |

| | |
|---------------|--|
| | <p>こととなっているか。</p> <p>④ 法令等遵守の管理部門に、信託業務及び信託関係法令に関する知識を有する者を配置することとなっているか。</p> <p>⑤ 信託業務に係る営業の担当者は、信託業務に関する知識を有する者であるか。</p> |
| 信託業法 Q&A | <p>【質問】 監督指針 3-2-4 (5-2-4)</p> <p>「信託業務に関する知識」及び「信託関係法令に関する知識」とは、具体的にどのような知識を想定しているのか。</p> <p>【回答】</p> <p>「信託業務に関する知識」については、営業を行う上で必要となる信託業務全般の基礎的な知識を想定しています。具体的には、信託の仕組み、信託法、信託業法のほか、金融商品の販売等に関する法律、金融機関等による顧客等の本人確認等及び預金口座等の不正な利用の防止に関する法律、個人情報保護に関する法律など信託業務を行う上で必要となる関係法令、信託業の実務（既存の信託商品の内容、信託の税制等）についての基礎的な知識が考えられます。</p> <p>また、「信託関係法令に関する知識」については、当該知識を習得した者が主に法令等遵守部門に配置されることを前提に、信託関係法令についての専門的な知識を想定しています。具体的には、信託法、信託業法その他関係法令（民法、刑法等の基本法の関連部分を含む。）についての（過去の重要判例等も含めた）専門的な知識が考えられます。</p> <p>なお、信託契約代理業務、信託受益権販売業務に関する知識についても、「信託業務に関する知識」に準じ、当該業務を行う上で必要となる基礎的な知識を想定しています。</p> |
| 宅地建物 取引業法 | <p>（信託会社等に関する特例）</p> <p>第七十七条 第三条から第七条まで、第十二条、第二十五条第七項、第六十六条及び第六十七条第一項の規定は、信託業法（平成十六年法律第百五十四号）第三条又は第五十三条第一項の免許を受けた信託会社（政令で定めるものを除く。次項及び第三項において同じ。）には、適用しない。</p> <p>2 宅地建物取引業を営む信託会社については、前項に掲げる規定を除き、国土交通大臣の免許を受けた宅地建物取引業者とみなしてこの法律の規定を適用する。</p> <p>3 信託会社は、宅地建物取引業を営もうとするときは、国土交通省令の定めるところにより、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。</p> <p>4 信託業務を兼営する金融機関及び第一項の政令で定める信託会社に対するこの法律の規定の適用に関し必要な事項は、政令で定める。</p> |
| 信託検査 マニュアル | <p>別紙イメージ図「信託引受管理態勢」「信託引受審査態勢」「信託財産管理に係る管理態勢」「信託財産運用管理態勢」参照</p> <p>注) 信託検査マニュアルは、兼営信託金融機関を検査する際に用いる手引書として位置付けられたものであり、信託会社に対して必ずしも同等の基準が要求されている訳ではない。</p> |

イ 京町家の管理信託を受託した者が行う業務の整理

京町家の管理信託は、以下のような流れで行われると考えられる。^{*11)}

図表 1 4 業務の流れ（京町家の管理信託）



(ア) 信託に関する必要な情報の取得・調査

(イ) に掲げる信託引受審査を実施するために必要な情報の収集・調査を行う。
具体的には以下のような書面等を要する。

【対象不動産に関する情報】

- 登記事項証明書，公図，地積測量図，境界確定図，閉鎖謄本（地歴調査）
- 建物図面，設備図面，改修工事施工図
- 公課証明書（土地・建物），改修工事見積書
- 火災保険見積書
- 第三者の権利がある場合はその内容を証するもの
- 不動産鑑定評価書（価格査定書）

【委託者本人に関する情報】

- 面談による本人確認・意思確認
- 印鑑証明書，住民票，本人確認書類

【スキームに関する情報】

- 事業計画に関する書面
- スキームに関与する各当事者に関する情報

※その他必要に応じて調査・情報収集を行う。

(イ) 信託引受審査

信託引受審査では、以下の事柄について確認・審査を実施する。

- 信託契約の内容・スキームが法令により禁止されているものでないかの確認
- 信託財産が、契約上の制限又は法令等により信託引受を禁止または制限されたものでないことの確認

^{*11)} 金融庁の「信託検査マニュアル（平成20年8月）」や過去の事例に関する聞き取り調査などから推定し、まとめた。

- 信託引受を行うために必要な関係者の同意の確認
- 信託契約のリスク等の分析に基づく委託者への適合性の検証の確認
- 信託契約の内容・スキームの全体像の把握と委託者の目的の検証
- 委託者本人に関する確認
- スキーム関係当事者の確認
- 利益相反の検証
- 受託金額の妥当性の確認・検証
- 信託対象不動産（改修工事予定部分を含む）の特定，現況，占有の有無等の確認
- 不動産の譲渡（信託的譲渡）禁止又は制限の確認
- 建造物に関する法令違反の有無の確認
- 法的紛争等の確認
- 環境リスク等の確認
- その他，信託の引受に必要な事項の確認

（ウ） 審査結果の報告

（イ）の審査結果に基づき，信託引受の可否や補充調査の必要性などを報告する。

（エ） 契約書類の作成と委託者に対する説明

信託契約書を作成するとともに，関連する他の契約書類等との整合性を図る。また，委託者に対して信託契約の内容についての説明を行うとともに，必要な書面を交付する。

（信託契約の締結までに，金銭の信託財産を分別管理するための信託口座を開設する。）

（オ） 信託契約の締結

信託契約を締結し，速やかに信託財産の分別管理を行う。

※信託財産が不動産である場合は，信託登記と信託を原因とした所有権移転を行う。

（カ） 信託事務処理

- 信託不動産（京町家）の管理（物理的管理，固定資産税等の支払，光熱水費の支払い，火災保険の付保など）
- 信託財産（金銭）の管理
- 信託不動産の賃貸（賃貸借契約の締結【裁量なし*12】，賃料等の徴収，敷金・一時金等の授受・精算，入居者管理，解約，明渡し・原状回復の確認など）
- 改修工事代金の支払い【裁量なし】
- その他信託事務（配当の交付，届出印の管理，信託財産状況報告書の作成・交付，書類管理，専門業務委託先の管理など）

*12) 委託者または委託者から指図の権限の委託を受けた者のみの指図による。

(キ) 信託の清算

現務（信託の受託者として現に行っている事務）を終了^{*13)}し、信託清算人として以下の手続きを行う。

- a 信託財産に属する債権の取立て及び信託債権に係る債務の弁済
- b 受益債権に係る債務の弁済
- c 残余財産の給付（信託終了を原因とした信託不動産の帰属権利者への所有権移転）
- d 信託事務に関する最終の計算と受益者及び帰属権利者の承認の取得など。

（信託財産の処分を必要とする場合、信託財産が債務超過である場合などは想定していない。）

^{*13)} 不動産管理信託にあつては、清算手続きを経ることなく、信託財産である不動産を、これに関する全ての契約関係、債権債務とともに現状のままで帰属権利者に引き渡すことも可能であると考えられている（コンメンタール信託法）。

資料6 京町家再生・利活用事業～ARAKAWA 京町家再生・利活用 PROJECT～

一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会において、トライアルと位置付けて不動産管理信託に取り組まれた事例で、不動産管理信託による京町家の保全・再生・活用事業として初の事例となった。

1 事業概要

ア 不動産管理信託事業

事業の対象となった京町家は、京都市北区で昭和初期に建築された織屋建の町家である。

事業期間は10年間に設定され、所有者から管理型信託会社に信託、不動産事業者にマスターリースされ、同社の設計・施工で賃貸住宅として供された。

マスターレシーから信託会社を経由して10年分の賃貸料が所有者に一括払いされ、所有者の自己負担とともに改修費用に充てられた。この事業の企画段階における調査において、事業費をマスターリース賃料の一括前払金だけで調達するには、おおむね13年の事業期間を設定する必要がある。そのため、京町家オーナーが改修工事費用の一部を負担するとともに、京町家を短期滞在型のマンスリー物件として利用するなどして借上げ賃料を引き上げ、また、事業期間中のランニングコスト分を一括前払いから年払いの賃料に振り替えるなどして、事業期間が10年間に短縮された。



イ 改修内容について

3棟長屋の端にあることから、長屋全体の構造補強は実施できなかったが、可能な限り基礎や壁・梁の補強が行われた。また、奥の増築部分を取壊し、外観や土間・階段などを京町家本来の姿に戻す一方、水回りは一般的な賃貸住宅と同等のものが採用された。無垢のフローリングや漆喰仕上げの壁などを用い、町家独特の雰囲気を残しながら、現代住宅の快適性が享受できる住まいになっている。

改修工事費用は735万円（税込）であった。

2 事業スキーム

「ARAKAWA 京町家再生・利活用 PROJECT」のスキームは、図1のように構成されている。

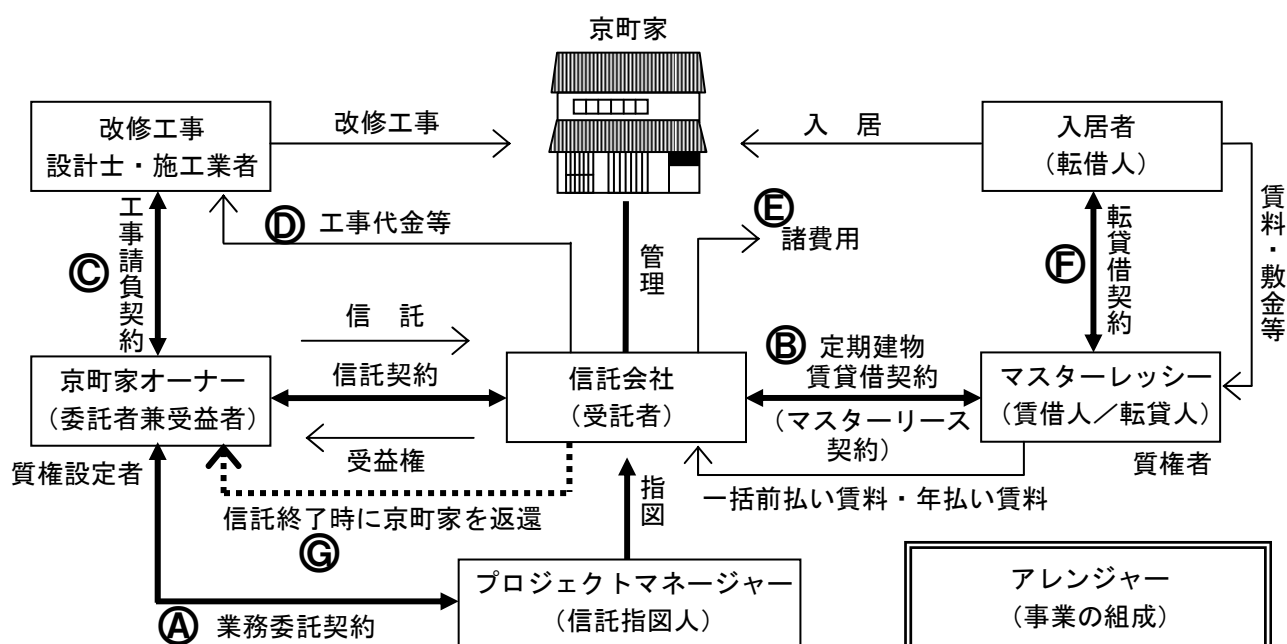


図1 ARAKAWA プロジェクトの基本スキーム図

①京町家オーナー（委託者兼受益者）は、信託会社（受託者）との間で信託契約を締結し、京町家オーナーが所有する改修が必要な京町家を、同社に信託して、受益権を取得する。同時に、京町家オーナーは、プロジェクトマネージャー（信託指図人）に、信託の指図権を委託する。

②信託会社は賃貸人として、マスターレシー*14) となる事業者（賃借人兼転貸人）との間で、信託期間に相応する定期建物賃貸借契約（マスターリース契約）を締結し、マ

*14) マスターリース契約とは、一般に賃貸借契約において第三者に転貸する目的で所有者（貸主）から動産・不動産を一括して借り上げる契約をいう。この事業では、受託者（貸主）から京町家を一括して借り上げる定期建物賃貸借契約を指すが、単に借上げ契約だけではなく京町家の総合管理的な要素を含む契約として用いられている。このマスターリース契約において、一括して借り上げる者をマスターレシー（賃借人兼転貸人）という。

ターレシーは、この契約期間の賃料を一括して前払いにて信託会社に支払う（一部年払いの賃料を併用した）。この時、マスターレシーは、一括前払い賃料の未経過期間相当額に対する債権を保全するため、京町家オーナーが所有する信託受益権に質権を設定する。

㉔京町家オーナーは、改修工事の設計施工業者となる事業者との間で工事請負契約等を締結し、事業者は京町家の改修工事を行う。

㉕信託会社は、設計監理費用、改修工事費用等の改修工事に要した費用を、㉔の一括前払い賃料から支払い、京町家オーナーは、改修工事部分を信託会社に追加信託する。

㉖信託会社は、一括前払い賃料や年払い賃料から、本事業に必要な諸費用（固定資産税、火災保険料、信託報酬等）を適宜支払う。

㉗マスターレシーは、入居者を募集して、京町家を賃貸（転貸借契約）し、㉔の一括前払い賃料を回収するとともに、年払い賃料や京町家転貸事業にかかる諸経費をまかなう。

㉘信託期間の満了に伴い、信託財産となっていた京町家は、信託会社から京町家オーナーに返還される。

3 京町家所有者のメリット・デメリット

本スキームに基づいて取り組む場合の所有者のメリットとデメリットについて、表1のとおり整理した。

表1 京町家所有者のメリット・デメリット

| メリット | | デメリット |
|--|---|---|
| 空き家(京町家)が改修され貸家として利用される。 | ⇔ | 信託期間中(約10年間)は、京町家を利用できないし、収入もない。 (条件により、配当を得ることが可能になる場合がある。) |
| 京町家を手放すことなく、再生・利活用ができる。 | | |
| 自己資金を充てずに、京町家の改修ができる。(設定する事業期間により、改修資金の負担が必要となる場合がある。) | ⇔ | 収入がなくても所得が発生することがある。 (減価償却費、一括前払い賃料の取り扱いに注意) |
| 火災保険料や固定資産税等は事業費に含まれ、必要経費扱いになる。(空き家の場合、これら諸費用は家事関連費となり、業務上の経費にはならず必要経費に算入できない。) | | |
| 京町家の相続税の評価額が、建物については借家、土地については貸家建付地として低減する。 (改修に伴い建物の評価額が上がるのが予想されるため、改修前の京町家との比較では評価額が低減しない可能性あり。) | ⇔ | 京町家に借家人の権利が発生する。 ※定期建物賃貸借契約により期間を限定する。 |

| | | |
|---|--|--|
| 建物のメンテナンスを含め、維持管理の煩わしさから解放される。（信託・指図権の委任・マスターリース） | | |
| まちなみ保全等に協力できる。 | | |
| 相続時の受益権を取得する者を指定することができる。（遺言代用の信託） | | |

4 「ARAKAWA 京町家再生・利活用 PROJECT」にみる今後の課題

この事業の実施により、不動産管理信託や各プレイヤーの役割、法律上・税務上の諸問題などの事業スキームに対する理解・知識が深まるとともに、今後の事業に向けた次のような課題が明確になった。

(1) 事業資金の調達に関する課題

この事業は、不動産管理信託による京町家再生・利活用のトライアルスキームとしての位置づけで、マスターレシーである不動産事業者の単独事業として、事業資金となる賃料の一括前払い金の全額を同社が負担した。

今後、継続的に京町家再生・利活用事業を行っていくためには、事業資金の調達方法について、様々な角度から検討を重ねる必要がある。

(2) 京町家オーナーの理解

この事業では、京町家オーナーが成年被後見人で、成年後見人の事業に対する深い理解と協力は、事業実施に大きな助けとなった。

しかし、信託に対する知識が普及しているとは言えない現状で、一般的には複雑と思われる不動産管理信託事業のスキームに対する理解が簡単に得られるとは思えず、高齢者が対象になる可能性が高い京町家の信託では、京町家オーナーの理解を得ることに工夫と努力を要するものとみられる。

今後、不動産の管理・処分の信託や、京町家再生・活用の不動産管理信託事業スキームに関する情報発信を、官民協力して行っていくことが望まれる。

(3) 税制上の課題

この事業スキームでは、京町家オーナーの所得の時期について、事業期間に分割して計上できることを京町家オーナーの税理士に確認して実施された。しかし、必ずしも全てのケースで期間対応計上が適用できるとは限らず、定期土地賃貸借契約で示された国税庁の基準と同様に、定期建物賃貸借契約においても、期間対応計上に関する基準の明示が求められる。

5 ファーストステージ事業の成果

この手法では、所有者の金銭的な負担無く町家の改修が可能となり、またプロの参画により賃貸住宅としての経営が可能となった。

また、信託期間の終了時には物件は所有者の所有に戻ることになり、空家となっているストックの質の向上とともに事業活用が可能となったといえる。さらに所有権を一旦移すことで、相続に関する権利の整理などの猶予期間ができることとなり、相続によるトラブルを未然に防ぐ対策を練ることが可能となる。

町家の承継のためには、「町家を残したい」という意思や維持管理・改修費用が必要なのはいうまでもないが、その意思が実施されるには、相続の際の権利の整理も重要である。不動産管理信託の活用は、所有者の「バトンタッチ」の際に備えた手法としても、注目されており、本事業がその可能性を示したといえる。

資料7 京町家管理信託事業“セカンド・ステージ”
「京都駅南口 まちや絆 プロジェクト」

本事業は、平成22年7月に開始された、先述の「ARAKAWAプロジェクト」を受けて、「セカンド・ステージ」として京町家利用合同会社、一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会により着手された事業である。

1 事業の概要

京都市南区にある連棟の建物2戸である。平成23年12月に事業に着手され、不動産管理処分信託契約の締結、不動産賃貸借契約（マスターリース契約）の締結（一括前払い賃料の支払い、質権設定、転借人募集開始）、土地建物使用貸借契約の締結、信託の指図に関する代理行為委託契約の締結、改修工事請負契約の締結（改修工事着工）、金融機関、保証機関との契約手続きが行われた。翌年3月に改修工事が完了し、引き渡しとともに転貸借契約が締結され、マンスリー物件として運用されている。

信託契約の期間満了日は平成34年6月末日と設定されており（事業期間10年の場合）、マスターリース契約期間と転貸借契約期間の満了日は同年3月末日と設定されている。

本事業では、2戸の京町家を同時に取り扱うことによりコストダウンなどのメリットが見いだせるかの検証を行うことも目的の一つとして実施されている。



2 事業スキーム

京町家管理信託事業「セカンドステージ」「京都駅南口 まちや絆 プロジェクト」のスキームは、図1のように構成されている。

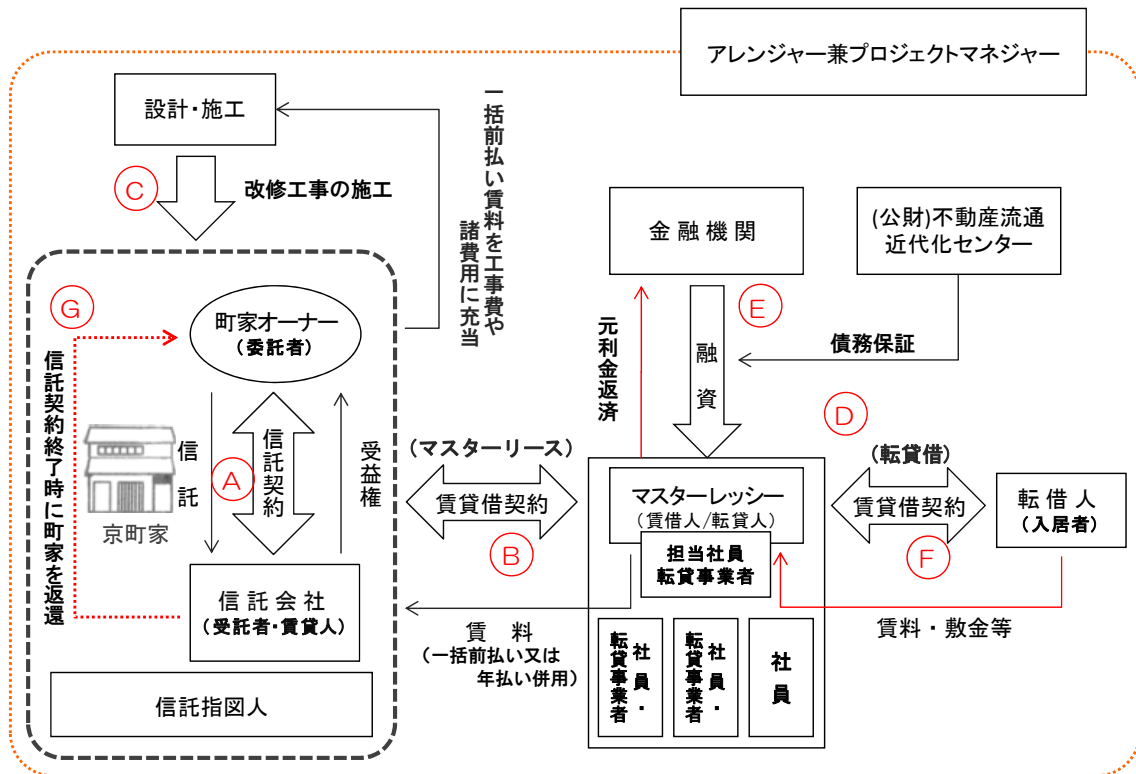


図1 セカンドステージ事業スキーム図

- ① 町家オーナーは、空き家になっている改修が必要な町家の再生・利活用を目的として町家を信託会社（受託者）に信託し、信託受益権を取得する。（信託契約）
- ② 信託会社は、マスターレシーとの間で賃貸借契約（一括借上げ契約）を締結し、京町家利活用合同会社は事業期間分の家賃を一括前払いによる方法で支払う。（一部年払いを併用することもある。）
- ③ 町家オーナーは、京町家に改修工事を施し、信託会社は、マスターレシーから受け取った一括前払い賃料から、信託契約の定めに従って、改修工事費用や事業に係る諸費用・経費などを町家オーナーに支払う。
- ④ マスターレシーは、アレンジャー兼プロジェクトマネジャーの指導の下で、転貸借事業を行う。
- ⑤ マスターレシーは、賃料の一括前払いに必要な資金を、社員の出資金と金融機関からの融資でまかなう。
本事業にかかる金融機関からの融資には、公益財団法人不動産流通近代化センターの債務保証制度を利用した。
- ⑥ マスターレシーは、転貸借事業で得た収入から借入金や利息を返済するとともに、事業経費等を確保する。

㊦ 事業期間満了時には、信託契約が終了し、京町家は町家オーナーに返還される。（町家オーナーの希望により、事業を継続することも可能）

3 セカンドステージ事業の成果

(1) スケールメリットの効果

今回は、4軒連棟の長屋のうち2棟の改修を行った。2棟の改修を同時に行ったことで、工事費用はスケールメリットが見られた。

(2) 運用面の成果

今回は、比較的規模が小さく、夫婦のみ若しくは夫婦と幼い子どもを対象としたファミリー用の賃貸住宅を想定していた。しかしながら老朽度合いから改修費用が高かったために、また ARAKAWA プロジェクトと異なり所有者の初期費用負担がなかったことから、ファミリーの居住の用に供する賃貸住宅とするには、月額家賃が10万円程度と高くなってしまふことから、マンスリー契約を導入することとなった。

現在、ARAKAWA プロジェクト（ファーストステージ）物件ともに利用率は非常に高く（85%程度）、またマスターレシーのネットワークを活用した大学の研究者や法人契約も少なからず見られる。家族旅行などリピーターも少なからずいることから、ニーズに応える運用ができていくことがわかる。初期投資の工事費用は、10年間の間で充分回収できると試算されている。

4 今後の課題

(1) 町家特有の課題

今回の事業では、建物が面する前面道路の幅員が狭かったために、資材を「手運び」せざるをえず、工期がやや長くかかってしまった。また、従来であれば解体するような老朽化した物件であったことから、改修費用がややコスト高となった（総額約800万円。請負だと1千万円程度）。

また、今回は土壁など町家本来の材料を積極的に使用したことから、工事の過程で土埃の問題などで近隣からクレームがついた。

さらに、利用者からは小動物や虫に関するクレームがでている。高経年の木造物件の課題ではあるが、連棟物件であるために、隣家との小屋裏に間仕切りを導入したにもかかわらず、これらの進入を阻むことは困難となっている。

(2) ファミリー層の居住用に活用できる物件の確保

ニーズが高いファミリー層の居住の用に供する物件の確保を行っていくために、①核家族が暮らせる程度の小規模な町家物件の確保、②改修費用が600万円程度で可能となる物件の確保（月額家賃を7万円程度で収めるため）、が求められる。

(3) 改修費用の確保

今回は公益財団法人不動産流通近代化センターの支援を得ながら、また複数の支援策を導入して事業を実施している。民間金融機関も収益物件に対するファイナンスを準備しつつあるが、安定的な資金の調達、及びこれらに使用する証明書作成などについてはまだ課題を残している。

(4) 事業終了後の原状回復について

事業が終了する10年後について、原状回復の内容が不透明である。改修後の物件を「原状」と見なす取り決めは行っているが、10年間の相続やこれに伴う継承などを鑑みると、10年後の原状回復の内容は現段階では判断がつかない。

資料 8 町家活用事業検討会の摘録（抜粋）

| | | |
|---|-----------|---|
| <p>第 1 回 合同検討会 (活用に係る部分を抜粋)</p> | <p>日時</p> | <p>平成 24 年 12 月 8 日 (土) 13:30~15:30</p> |
| <p>議題</p> <p>【不動産管理信託の対象となる町家の要件整理】 これまでの調査研究を基に、ターゲットとなる町家の要件（立地や規模，所有形態，利用形態，管理状況，老朽度合いなど）を研究していきたい。</p> <p>【不動産管理信託を活用してくれそうな所有者像の整理】 所有者に理解が得られないと，制度が活用されないので，所有者像や管理実態等の関係を整理していきたい。</p> <p>【町家，所有者の要件を踏まえたシミュレーション】 チェックリスト等により，どの項目の優先度が高いかというような整理をして，個別に事業化の可能性を検討できるようにしたい。</p> <p>【管理型信託会社の設立，登録に必要な要件の整理，取組】 平成 22 年度の調査をベースに要件ごとに必要な取組等を検討していきたい。</p> <p>【管理型信託会社が地域から信頼を得るための取組の整理】 「信託」の内容を，所有者に分かりやすく説明する活動や取組について検討したい。</p> <p>【管理型信託会社設立における協力者の検討】 協力してほしい組織，団体，人物などについて検討し，協力を得るための方策などについてさらに検討を深め，設立に向けた内容を具体化していきたい。</p> | | |
| <p>内容</p> <p><信託会社の設立について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・運用型信託会社であれば，融資を受けることができるというメリットがあるが，一方で金融庁の監督を受ける必要がある。運営コストをダウンするため，最初は管理型信託会社として設立する方がよいのではないか。 ・設立前の金融庁との折衝には，信託業務に精通した人を窓口にする必要がある。 ・これまでの調査で資本金は 5000 万円必要だという報告があるが，実際には純資産金として最低 5000 万円で，スタートするには 1 億円程度は用意しておく必要があるだろう。 ・事業を円滑に進めるには物件を 300 軒~500 軒と多数集める必要がある。 ・家賃や人件費などの経費を抑えるための工夫が必要だ。 | | |

<事業費の調達方法>

- ・資本金の調達に、信託受益権の小口化や金銭信託等の様々な方法が考えられる。
- ・寄付より出資を募る方が心理的なハードルが低く、集まりやすいのではないか。
- ・出資した人は情報がもらえることをメリットと感じておられるようだ。

<信託財産に係る税制>

- ・信託をした場合としない場合で税制に違いがない。メリットがあれば、信託を促進する推進力になる。

| 第2回 活用事業検討会 | 日時 | 平成24年12月27日(木)15:00~17:00 |
|--|----|---------------------------|
| 議題 | | |
| <p>【事業採算性の評価に関する項目整理】 不動産管理信託の事業採算性について町家の要件、所有者のチェック項目の整理を行いながら評価指標をとりまとめたい。</p> <p>【管理型信託会社設立にむけた検討項目整理】 信託会社の設立・登録にあたって、地域の信頼を得ていくための課題・必要な取組について検討していきたい。</p> | | |
| 検討内容 | | |
| <p><信託運用について></p> <ul style="list-style-type: none">・受託物件として、店舗用ではなく、居住用を主として考えているが、町家があるような地域では、職住共存についても考えていく必要がある。・固定資産税については、居住用の床面積が延べ床面積の1/2以上であれば、全てが住宅用地であるものとして、課税標準の特別措置で算出できる。・大型の物件は事業採算性が低いかもしれないが、だからといって大型物件を受託しないというのではなく、個別に知恵を絞っていく必要がある。・建物の改修費が、重要な問題である。・信託の有効性は時代によっても変わってくるのではないか。・通常の賃貸では採算性が合わないものであっても、シェアで賃貸すれば採算がとれたケースがある。・借地権付きの建物は、受託できるが、地主の同意が必要である。その際、借地契約を結んでいる必要がある。・受託の際は権利形態に注意が必要である。土地賃料が固定資産税より高ければ採算性が落ちる。土地や建物の買取りから考える必要がある。・信託は、土地や建物を持て余している所有者には有効な方法である。 | | |

<事業採算性のチェックについて>

- ・老朽度合について、小・中については受託対象とし、大については受託前にシミュレーションをする様な考え方で良いと考える。
- ・受託の際、受託者は処分権をもつので、相続人の確定は不要である。
- ・複数者所有の場合は、一人ずつ受託し、全員そろってから事業開始という考えかたもある。
- ・チェックリストを作る際、対象町家と所有者側からだけではなく、活用者からのリストも作ってはどうか。フローチャートを作ればわかりやすいのではないか。
- ・エンドユーザーを関係なく進めるもの、意識しながら進めるもの、抑えて進めるものに分けたフローチャートは作れないか。賃料が要になるであろう。

<会社設立について>

- ・社名については、信託、株式会社の文字を入れる必要がある。信頼性を得るためには、京都市の文字を入れ、不動産という文字は入れない。
- ・資本金は、地元の手企業、教育、宗教、地域、金融、医療、芸術・文化関係者の出資をうけて、オール京都市のイメージの会社にしたい。
- ・株は無配当とし、事前に定款等で決めておく。
- ・資本金の目標は1億円とする。
- ・直接売買と比べて信託は登録免許税及び取得税が少なくすむことを周知してはどうか。
- ・公益法人が町家の寄付を受ける場合は、所有者が信託し、受益権を寄付してもらうという方法が良いのではないか。
- ・経済変動リスク、震災リスクなどを考えると、10年程度の信託期間が現実的ではないか。
- ・受益権を小口化し買い取る仕組みがある。家賃収入から、固定資産税、火災保険及び管理報酬を引いた残りを分割することになる。
- ・信託に急を要する場合は、先に資金をためることができるLLPという方法がある。
- ・管理信託会社の設立には、事前に金融庁に相談する必要がある。

| | | |
|---|----|----------------------------------|
| 第3回 合同検討会 (活用に係る部分を抜粋) | 日時 | 平成 25 年 1 月 16 日 (水) 13:30~15:30 |
| 議題 | | |
| 【報告書（骨子案）の内容とそれに関する内容整理】 2 月 18 日に一定の成果品をもって、報告会で報告する予定なので、1 月末の検討状況取りまとめに向けたご意見を頂きたい。 | | |
| 検討内容 | | |
| <p><中間とりまとめに関する意見交換></p> <ul style="list-style-type: none"> ・「現時点での課題」について「資金調達」を入れることも重要。 ・「事業採算におけるチェックポイント」に固定資産税とあるが、不動産登記の表題変更をすれば、不動産取得税の課税対象になる。 <p><町家の取扱に関する留意点></p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模な町家が出てきたとき、本当に需要者が多いかどうか。民間賃貸住宅の物件では空家が増加してきている中、今後の見通しを立てるのは難しい。 ・建築基準法がポイントとしてある。例えば、大規模な町家をシェアハウスにする試みなどを行っているが、行政の窓口と話をしている中、段々と規制がかかってくるなどやりにくくなってきている。 ・事業採算性を考えると、100㎡以上の物件は用途変更手続が必要になるというのは厳しい。せめて 300㎡未満は用途変更の必要がないようにすれば、比較的やりやすくなる。 ・木造住宅については、都市防災の点に関わってくる。京都市内には4万8千件の町家があるが、すべてを対象として、適用除外できるようにしてしまうと、都市防災の観点から危険である。町家として他の基準を設けられるようにすればよい。 <p><町家の継承・活用に信託を活用する意味について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・昔は、有価証券のみに信託は使われてきた。京都の町家にターゲットをあてた取組は、いろんな展開が可能だと思う。 ・町家をリフォームして仲介する際、信託を導入して経費をどのように削減できるかということを考えてきた。登録免許税と不動産取得税の合計は不動産評価額の5%になるところ、持ち主が信託をしたら受益権を売買することになるので、登録免許税は0.4%、取得税は非課税になる。 ・信託会社が売り主になってエンドユーザーに売却する、そしてその売買代金を不動産事業者に払う、という手段もある。これだと、中間コストが抑えられるというメリットがある。 | | |

- ・信託報酬は、一般的には3%であり、1千万円の物件で考えると、30万円となる。これが報酬としてのリミットだと思う。元々の所有者から受益権を取得するときには個人間取引となるので、第二種金融商品取引業者の介在を必要としない。そのため、仲介手数料は必要ない。
- ・信託会社が事業を実施するにあたり、信託受益権を小口分割して市民等に購入してもらおう、という方法もある。1口20~30万円程度の小口であれば、購入しようという人も出てくるのではないかと。これができることで、資金の調達を金融機関だけに頼ることを避けられる。地元金融機関にも地域活性化のために協力してもらえそうな場を作り、その役割を担ってもらう事は重要。
- ・費用面でのメリットでは無く信託の特徴をもっと活かすような展開をし、安心感が得られる、というような効果を整理する必要がある。
- ・信託を活用の選択肢の一つとして示していくことは必要だと思う。

| | | |
|--|----|---------------------------|
| 第4回 活用事業検討会 | 日時 | 平成25年1月24日(木) 15:00~16:30 |
| 議題 | | |
| <p>【事業採算に関する重要チェック項目の整理】</p> <p>チェック項目の「重要度」についてもご意見をいただきたい。信託に限っての考えでなく、皆さんの経験を踏まえて意見をいただきたい。さらに、その項目を誰がチェックするのかという点についても、想定しておいた方が良いと考えている。いろんな専門職の人について、どなたに頼むべきであるかという点も含めて、これらの職能との方々との連携体制やネットワークのあり方についても、是非ご意見をいただきたい。</p> <p>【地域での会社設立に向けた戦略の検討】</p> <p>信託会社を設立する際、運営をしていく上で信託だけを専門にしていると、経営的に困難ではないかと思われる。そのため、その他の業務内容、メニューについても考えていく必要がある。是非アイデアをお願いしたい。</p> | | |
| 検討内容 | | |
| <p><町家を活用する事業について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 立地や利便性を考えるのは大事だが、それ以上に規模や老朽度合い、サブリースかどうか、接道条件、既存不適格建築物という点が大事。 ・ 事業の採算性が大事。商品化できるかどうか。改修していくにあたりどの程度のコストがかかるのかが重要。次に重要なのは、賃貸物件とした際の収益性。さらに事業の安定性。これらについていくつかのポイントについてチェックリスト化し、満たしていくことが大事。 ・ 定期建物賃貸借契約は、途中解約をすとなり立たなくなる。基本的に解約はできない。解約する際は、解約を希望する人が契約自体を買い取らなければいけない。 ・ 現所有者の意志として信託するので、例えば息子の意思で解約するということは法律面でできない。意思を凍結するのが信託。遺言書よりも優先されることになる。 ・ 大型町家については改修費が膨大となるので、事業としてはかなりしんどいが、改修費用を別途信託受益権の小口販売で応用していく必要がある。 <p><町家を継承するための信託会社について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 町家の継承のために信託を活用するのは一つの切り口として良いだろう。しかし「信託会社は成り立つのか」という声も同時にある。信託会社の汎用性を確保しておく必要がある。 ・ 町家からスタートするが、対象範囲は広いということ町家受入機関の定款に入れておく。 ・ 信託会社が不動産の売買業を営むのは禁止されている。リスクを伴う行為は禁止されている。しかし仲介・管理業務はリスクがないので可能。 | | |

- ・今の賃貸住宅市場のことを考えると、しっかりと空き室にならずに運営できるかという点は非常に不安。そのために保証会社を利用することが多く行われている。賃料保障は大事だと思う。このあたりについても業務の中に入れておいてはどうか。
- ・マスターリースの10年間と、エンドユーザー（賃借人）に貸す期間は別と考えたらいい。エンドユーザーの賃貸期間は2年でも3年でもいい。事業リスクについては、戸数が増えていくことで埋めることができるし、それは事業スキームの中で考える必要がある。
- ・信託会社は受益者のためにある。しかしリスクは信託会社が負うのではない。小口化した場合は共有状態となる。信託会社はこの買い取りはできない。つまりリスクのある事業として禁止されている。
- ・「会社設立」の際の「マイクロ投資」については、資本金のところでのこの手法は使えない。運用の部分でのみ活用できる。LLPやファンドを作って、そこからマイクロ投資を受けるのは可能。また投資を受けたお金で物件を運営することも可能。寄付されたものはきちんと守り、投資されたものについては少額でも配当を出すことが大事。

| | | |
|---|----|--------------------------|
| 第5回 活用事業検討会 | 日時 | 平成25年2月7日(木) 13:00~17:00 |
| 議題 | | |
| <p>【事業採算チェックフローの検討】</p> <p>事業採算性のチェックについては、いくつかの要因が考えられる中、1つのチェック図で表すのは困難と判断し、カテゴリを分けて、「借り手ニーズ」「改修費」「法律等」「収益」それぞれから採算性をチェックするシートを作成した。そしてそれぞれに採算性のチェック要因を掲載している。これはチェックリスト的に使っていければ良いが、信託よりも他の方法を採用した方が良いケースも出てくると想定される。</p> <p>それぞれ4つのウェイトバランスなどが複雑にならないように配慮しつつ、作成した。当初考えていた「yes」「no」方式で簡単にできるようなものを作るのは難しいと考えている。整理する中で判断基準のラインが出るかどうかとも考えていきたい。</p> <p>【調査検討のまとめ】</p> <p>2月18日に、平成21年度、平成22年度及び今年度に検討した内容を報告するので、発表用の資料についてもご意見いただきたい。</p> | | |
| 検討内容 | | |
| <p><町家活用に関する事業採算性について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・チェックリストに、町家が大型か、小型かという条件は大事だと思う。また何に使うかを決まらないうちに受託するのも危険だと思う。あらかじめ活用方法を検討しておく必要がある。 ・1000~1800円/㎡程というある程度の市内家賃の相場はある。規模に応じて居住用でいけるか、店舗が相応しいか、という判断もある。 ・法令遵守については、基礎条件。採算性とは別の問題。 ・町家についても単純に採算性から、信託の対象とするか否かの判断するものではなく、採算性は低い、貢献性は高い、というような判断基準もあるのではないかな。 ・信託は一つずつの物件を分別管理するものであるが、マスターリースなどによりリスク分散できる。サブリースをたくさん扱う業者に抱えてもらえば、リスク分散できるという特徴がある。 ・改修費の低減については、補助金に頼るのではなく、リサイクル材の活用等を考えていく必要がある。 <p><新たに設置を検討している信託会社について></p> <ul style="list-style-type: none"> ・特に不動産の場合は地域ごとにルールが違うということもあるし、地域振興にかかる取組なので、投資は地域の人を中心に考えるべきではないかな。 ・会社の資本金に関する出資は、地域密着型の方が良いと思う。 | | |

・社員は最低 5~6 人程度は必要だろう。社内監査人は 2 人必要。動く営業、管理者、代表者の人間が三人で合計 5 人である。信託会社は内部監査も要求される。専任は 3 人程度でよいと思われる。

| | | |
|--|----|---------------------------------|
| 第 6 回 合同検討会 (活用に係る部分を抜粋) | 日時 | 平成 25 年 2 月 27 日 (水) 9:00~11:30 |
| 議題 | | |
| < 報告書に関する意見交換 > 報告書案についてご意見を頂きたい。 | | |
| 検討内容 | | |
| < 報告書に関する意見交換 > 報告書案についての意見出しを行った。 | | |

資料 9 町家継承事業検討会の摘録（抜粋）

| | | |
|--|----|--------------------------------|
| 第 1 回 合同検討会 （継承に係る部分を抜粋） | 日時 | 平成 24 年 12 月 8 日（土）13:30～15:30 |
| 議題 | | |
| <p>【検討会の論点整理】</p> <p>○所有者意識，相続相談</p> <ul style="list-style-type: none"> ・相続が発生した時に，どのような状況が起こるのか整理したい。 ・相続に関する知識として，知っておくべきこと，相談すべきこと，相談の方法などについて整理したい。 ・相続に関して，地方公共団体での役割を検討したい。 <p>○町家受入機関の設置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町家を寄付として受け入れることを可能とする機関の要件について検討したい。 ・寄付である以上，特定の者が利益を享受するのではなく，社会還元を可能とする方策を検討したい。 ・地方公共団体の役割を検討したい。 | | |
| 検討内容 | | |
| <p><寄付と投資の比較></p> <ul style="list-style-type: none"> ・出す側の心理として，寄付は戻ってこないが，出資という形で出すと「たぶん」返ってくる。元金さえ割れなければ出資の方が，という思いがある。 ・出資すると，出資者に対して配当の説明がされるので，自分の出したお金がどう運用されたかが分かる。 ・京町家証券化事業を実施した際に，出資者にアンケートを行ったところ，例え配当が少なくても，ニュース等がもらえることに期待するという声が多かった。 <p><寄付の受入方法の検討></p> <ul style="list-style-type: none"> ・自分が死んだあとは寄付したいというニーズは結構多いのではないかな。 ・地方公共団体は，現状では寄付を受け入れるのは管理の面から難しいと聞くが，信託受益権で受け入れるなら可能性があるのではないかな。 ・詳しいことは分からないが，どこかの自治体で現物不動産付き土地で民事信託で受益権による寄付を受けている自治体があるらしい。 ・公益財団法人に寄付すると，寄付者は所得控除が受けられるのではないかな。 <p>→公益財団法人が自分の活動のために使わないと公益目的とならないので，人に貸すのでは公益目的に当たらない。</p> | | |

| | | |
|--|----|---------------------------|
| 第2回 継承事業検討会 | 日時 | 平成24年12月20日(木)10:00~12:00 |
| 議題 | | |
| <p>【町家の継承と管理】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町家の継承は、相続、贈与、売買、寄付、信託等により所有者が代わることで起こる。 ・所有者の相続だけでなく、「継承」されるいろいろなパターンで検討する必要がある。 ・所有者が建物の管理ができないなら、管理を代行するために信託が使えるのでは。 <p>【相続相談窓口のあり方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・いろいろな専門家や法律が絡むので、トータル的に判断しコーディネートすることが必要だ。 ・所有者の悩みごとに、どのような専門家や法律が関わるのか一覧でまとめてみたい。 <p>【受入機関の条件比較】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・受け入れる組織の性質によって、税金や活用、管理について比較できる一覧表をまとめていきたい。 | | |
| 検討内容 | | |
| <p><相続に関する知識の共有></p> <ul style="list-style-type: none"> ・相続が起こった時の手続きが、一般的にあまり知られていない。 ・共有名義になっていると、将来的に売るしか仕方がなくなってしまう。 ・共有名義では、管理責任もあいまいになりやすい。 <p><相談窓口のあり方></p> <ul style="list-style-type: none"> ・相続について、ワンストップで相談できる窓口が必要だ。 ・所有者にとって、なじみ深い場所で開催するのがよい。 ・いきなり専門家に相談するのは敷居が高い。 ・誰に相談するかで方向性が変わってしまうが、行政に相談できるなら安心感がある。 ・相続相談センターで相談事業を行っている。まちのあちこちにもこういった窓口がある。京都市がこういう機関を認定してアピールしてもらえれば、窓口も増えるし、取り組んでいる方も心強い。 <p><寄付に関する税金></p> <ul style="list-style-type: none"> ・キャッシュ（現金）で寄付を受ける場合は、受ける側も使いやすいし、税制面でも優遇を受けやすいが、不動産の寄付の場合はあまり想定されていないようだ。 ・町家（不動産）で寄付を受けた場合、受けた側だけでなく、寄付をした人にも収入があったとみなされて「譲渡所得税」がかかる（時価で売ったのと同じだけの税金がかかる）。 ・国や地方公共団体に寄付した場合は「譲渡所得税」がかからない。 ・公益法人に寄付した場合は、寄付された町家を公益目的で活用するということで一定の要件を満たす場合（公益目的事業に使う場合）は税金がかからない。 <p><信託に関する税金></p> <ul style="list-style-type: none"> ・信託することに、税制面のメリットがあまりない。してもしなくても変わりがない。 | | |

- ・信託することでメリットがあると、信託の推進力になる。

<公益法人の公益目的事業>

- ・公益法人の公益目的事業とは、公益法人が自分で使う必要があり、町家を賃貸で人に貸すのでは公益目的と認められないだろう。
- ・町家の保全・活用のためには維持管理して住んでもらうことが大切であるので、公益事業だと認めてもらえる可能性はないか。
- ・景観・まちづくりセンターは、公益法人として寄付を受け入れることについて検討しないといけな時期になっている。
- ・お寺が借家経営をしているところが多いが、お寺は宗教法人として相続がおこらないので委託者が変わらず、信託が合うのでは。

<地方公共団体と寄付>

- ・京都市ではほとんど寄付を受けていない。
- ・寄付を受けることで税収減になるし、管理にも支出する必要がある。
- ・寄付を受けた町家を市営住宅として活用できればよい。
- ・検討したことがあるが、公営住宅法と建築基準法がネックになって実現できなかった。

<寄付受入機関の役割>

- ・寄付の他に、緊急的な一時買取もできればよい。

<公共団体の役割>

- ・半公的な機関が受け入れて、本来使ってほしい人に渡すということをするれば、民業の圧迫になるだろうか？
- ・大々的にやるのは圧迫になるかもしれないが、緊急避難的というのはいりうる。
- ・半公的なところが直接事業をしなくても、仲介にビジネスとして不動産事業者が入ればよい。
- ・京都は特に、相続登記が放置されたままで所有権が分散し、権利調整に多大な労力が必要となるものが多い。民間で関われば100%の合意を得てからでないと動けないが、公的な機関であれば、合意が取れた人の所有権から随時売ってもらえるようにして、将来的に100%を目指すことができるのではないか。

<不動産の価値評価>

- ・土地の価格は、需要と供給のバランスで決まるので、アドレスバリューがあるところは価値が高まる。
- ・価値付けるのは行政の役割ではないか。
- ・日本の建物は経過年数で価値が下がるが、諸外国ではビンテージとして扱われる。
- ・この間のまちづくりの成果によって町家はすばらしいというストーリーができてきて、消費者はそのストーリーを買っている。
- ・不動産鑑定評価基準に、景観や町並みも評価の項目として挙げて、評価しコメントしていくようにすべきだ。
- ・不動産業界も不動産査定マニュアルを変えていかなければいけない。

| | | |
|---|----|----------------------------------|
| 第3回 合同検討会 (継承に係る部分を抜粋) | 日時 | 平成 25 年 1 月 16 日 (水) 13:30~15:30 |
| 議題 | | |
| 【報告書（骨子案）の提案】 ・全体の構成やまとめ方について、意見がほしい。 | | |
| 検討内容 | | |
| <p><土地と建物を分けた寄付の可能性></p> <ul style="list-style-type: none"> ・「町家受入機関」について、京都では土地に対する執着が強いので、土地と建物を分けて寄付するという方法もあるのではないかと。さらに建物のみの寄付というのとも考えられるのではないかと。 ・寄付として受け取るのでは無く、信託として受益権を市に渡す、という方法もある。 <p><相続の時代変化></p> <ul style="list-style-type: none"> ・家督相続から法定相続への変化も要素としてはある。 ・以前のように「長子相続」ではなく、「最後まで妹が面倒を見てくれたから、家は妹に」というような介護による要素も出てきている。 ・相続税を見直して贈与税減税を促し、下の世代に金を残そうという動きも出てきている。早めに所有権を移転するという事も検討すべきではないかと。 <p><景観重要建造物の相続税></p> <ul style="list-style-type: none"> ・全国で景観重要建造物は 200 程度の事例があるが、相続が発生しているものは 1 桁台しかないようだ。 ・相続が起こった景観重要建造物では、相続税の評価減が 3 割くらいだったと聞いた。 ・景観重要建造物の指定を受けるにはハードルが高いが、指定には至らないような町家でも相続税で何らかの緩和措置の適用が可能となるよう提案したい。 <p><町家特有の所有者の悩み></p> <ul style="list-style-type: none"> ・相談項目を整理するなら、町家は老朽家屋であるので、危険家屋という側面についても視野に入れる必要がある。 <p><町家の活用に対する信託促進></p> <ul style="list-style-type: none"> ・「町家を売るなら信託へ」というようなキャッチフレーズを浸透させることができれば。 | | |

| | | |
|--|----|---------------------------|
| 第4回 継承事業検討会 | 日時 | 平成24年1月24日(木) 13:30~15:00 |
| 議題 | | |
| <p>【相談窓口のあり方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町家所有者がどこに相談に行けば的確なアドバイスを受けられるのか、そしてどこまでが無料でどこからが有料なのか、というようなこともアプローチとしてわかりやすく書いていきたい。 <p>【受入機関の条件比較】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町家を保存していくためには、どこが寄付を受けるのがよいか。ベストではなくても、ベターなところという視点でも考えてみたい。 | | |
| 検討内容 | | |
| <p><気軽に相談できるワンストップ相談窓口の必要性></p> <ul style="list-style-type: none"> ・相続について、一般相談の窓口は既にいくつかある。業界団体やNPO、民間企業なども相談会を開催している。 ・相談の窓口で相談を聞きながらコーディネートをして、専門家に割り振っていくのが、一番いい。 ・相続については多業種・広範囲な専門性が必要だ。複合的な要素が含まれる事案もある。一人の専門家ですべて対応できるものでもない。 ・相談に来られた内容を、これは税の相談、これは登記の相談、と分けるところまでが大変な作業である。総合的機能を持っているところが、最初に相談窓口を構え、そこで交通整理をして、専門家につなげることが重要だ。 ・最初の窓口では、揉めている中身をほぐしていくことも必要な役割だ。 ・新たに窓口を設けるのでは無く、今あるものを充実させていくのがいいのではないか。 <p><相談員に必要な知識></p> <ul style="list-style-type: none"> ・相続相談には、税制など専門的な知識がたくさん必要であり、コーディネーターのスキルアップが必要である。 ・コーディネーターには総合的な知識が求められる。 ・相続相談の約7割が不動産の問題だと実感している。 ・京都市では、成年後見制度を安心して利用できるよう、身近な市民という立場で制度を必要とする人を支える「市民後見人」を養成するため、市がイニシアチブを執って、30~50時間をかけて研修し、市民後見人を養成している。 ・相談員を養成する講座を開催してはどうか。 <p><相続に関する課題の整理></p> <ul style="list-style-type: none"> ・町家についての相談としては、老朽化や利便性のための改修という項目が特有の課題であるので、一覧表に追加してはどうか。 | | |

<相談相談の流れ>

- ・相続について、最終的な専門家に行き着くアプローチは様々である。亡くなった方が恒常的に税理士とつきあっていたような人は、税理士が窓口になることが多い。相続税を納税する必要があるような人は、そういった専門家と生前から懇意にしていることが多い。
- ・相続税を払う人は税理士、払わない人は司法書士への相談に始まることが多いようだ。そして決着がつかない場合は弁護士にお願いすることもある。
- ・所有者が町家をどうしたいか（貸したいか、売ってもいいのか、等）いろんな意向があるだろう。大規模な町家については、分割した方が高く売れると知るとそうする人もいだろう。そうならないように所有者の意識を啓蒙して欲しい。
- ・お金に置き換えるだけでは無く、できるだけ残して欲しい、と町家の価値を広めることも必要。いくら相談を受けても、所有者にそのように思ってもらわなければ継承は難しい。
- ・もし町家を売却することになっても、町家として使ってもらえるようにならなければいけない。キャッシュで分割する際は売らざるを得なくなってしまうが、その場合でも次に買う人が町家として住み継いでいけるような流れをつくる必要があると思う。経済合理性だけを考えると更地になってしまうので、最初の相談先の選び方は大切だ。

<受入機関の比較分析>

- ・受入機関については、「公益法人以外の法人」「公益法人」「公共団体」とした方がわかりやすいのではないか。
- ・公益法人の中に、これからは公益型の認定NPOももっと増えてくるだろう。
- ・キャッシュで寄付を受ける場合、現物不動産で寄付を受ける場合、信託受益権で寄付を受ける場合などが比較できるような資料にすると分かりやすいのではないか。

| | | |
|--|----|--------------------------|
| 第5回 継承事業検討会 | 日時 | 平成25年2月7日(木) 10:00~12:00 |
| 議題 | | |
| <p>【町家の継承のあり方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・不動産管理信託を活用する中で継承のあり方について話が広がってきたが、町家を継承するために、相続や寄付、活用等が行われるため、報告では継承から活用という流れに沿って考えていきたい。 <p>【相談窓口の運営方法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・京都市の直営でなくても、NPO等や民間事業者との連携で取り組むことも考えられる。 ・所有者の意思が実現できる方法が提案できるようになれば。 <p>【不動産鑑定の評価の仕組み】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市場価値の反映だけでなくアドレスバリュー（土地の持つ価値）を判断できる仕組みになれば。土地の価値を上げるための発信は行政の役割ではないか。 <p>【公益法人の可能性検討】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ベターな受入機関として、公益法人への寄付を誘導していきたい。 <p>【公共団体の役割】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・緊急的な一時買取りや、長期間を想定した土地の集約化に力が発揮できるのでは。 | | |
| 検討内容 | | |
| <p><定期借地・借家制度の活用></p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物だけの寄付だけではなく、定期借地、定期借家についても記載してはどうか。土地を所有しているがキャッシュがないという人にとっては、借地からの収入があることは嬉しいし、借地には固定資産税以外の税金はかからない。建物のみを寄付して、土地からは借地料が入るという方法も考えられるのではないか。 <p><相談員に必要な専門性></p> <ul style="list-style-type: none"> ・相続に関する専門家は「資産・不動産の評価」や「有効活用」に不動産鑑定士だけでなく不動産事業者も必要だ。 ・相続相談では、裁判所の調停も有効な制度として活用できる。 ・今後は、介護の問題も関わってくる。「両親の面倒を誰がみてきたか」というようなことでも左右してくるだろう。そういう問題も含めて、気安く相談できるところが大事だと思う。 ・相談員に「専門性の評価」をすることが重要だろう。例えば、一定の研修をうけて審査をパスした人が市長から委嘱状をもらって取り組む、というようにオーソライズされると心強い。 ・各行政区に登録された相談員がいれば、困った人が相談に行ける。 | | |

<相続に必要な考え方>

- ・新しい所有者は、管理も引き継がなければいけないということを意識されていないことが多い。だから安易に共有名義とされてしまうことがある。管理する義務を意識してもらいたい。
- ・所有者が管理者の場合は管理者も変わるが、もともと所有者と管理者が違う場合もある。
- ・共有名義にすると相続人が納得しやすいという面があるが、共有にすることであとは売るしか仕方がなくなる。
- ・兄弟等の共有名義にすることは、残された人に平等に分けたように見えるが、実質は生前の所有者の名義のまま相続していないのと変わらず、名前を変えただけで次の世代に引き継がれたとは言えない。
- ・民法の改正で「みんな平等に」という風潮になってきたが、絶対的な平等ということは難しい。お金と不動産で分けて相対的に平等というようなことはあるかもしれないが、お金と不動産を同じに扱うのかということも考える必要がある。
- ・日頃から専門家とおつきあいのある人には、日頃からアドバイスができるので理解してもらいやすいが、相続することになって初めて専門家に相談される場合は、これまで話題をさけていたところが心情的にあったりして共有になってしまいがちなのではないか。

<相談窓口の運営方法>

- ・相談窓口やコーディネーターの存在が大事だと言われているが、これを担う人のビジネスになりにくいという課題がある。専門家が業として相談を行う場合は報酬が発生するが、相談のための費用はなかなか出にくい。
- ・専門家につなぐ前段のコーディネートは、無料相談のボランティアになるだろう。

<活用における税制優遇のアイデア>

- ・「税金が安くなれば」ということだけで考えず、活用することで税金が払えるようにすると考えることも大事である。
- ・町家の価値が上がると、税金は上がる。その税金を払っても補えるよう、減免制度を設けるとよい。
- ・長く使うために、改修して価値を上げたことを評価できるようにすれば。

<民事信託の活用可能性>

- ・商事信託だけではなく個人信託（民事信託）という制度もある。大型の町家については、この方法も考えられる。
- ・まちセンや新しく作る信託会社が相談の窓口や支援機関となり、個人信託についてもアドバイスしてもいいのではないか。

<不動産評価の評価の仕組み>

- ・町家の不動産評価や固定資産税の評価が適正にできるようにする評価項目をつくってほしい。
- ・京都市景観・まちづくりセンターの「町家カルテ」は、ここに書かれているストーリーや改修度合いを評価とリンクすることに使えるのではないか。
- ・京町家は築年数が経過しているので、外観から安全性が判断できない。建築士や大工の客観的な評価が必要である。

| | | |
|--|----|---------------------------------|
| 第6回 合同検討会 (継承に係る部分を抜粋) | 日時 | 平成 25 年 2 月 27 日 (水) 9:00~11:30 |
| 議題 | | |
| <報告書に関する意見交換> 報告書案についてご意見を頂きたい。 | | |
| 検討内容 | | |
| <報告書に関する意見交換> 報告書案についての意見出しを行った。 | | |