京町家の利活用～証券化から管理信託手法へ～

－地域活性化への取り組みを語る－



2012.12.6（木）16：30～18：00

広島商工会議所・理財部会

Copyright (C) 2012 miyakohousing All Rights Reserved.

一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会（KRCA）

国土交通大臣登録証明「不動産コンサルティング技能者」 平成５年４月制度化

沿革　平成15年・10　有限責任中間法人京都不動産投資顧問業協会　設立　7社
平成21年・4　一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会に改組　現在49社
平成21年・6　一般社団法人全国不動産コンサルティング協会結成に参画　現在28地区

目的　不動産コンサルティング技能者の活動領域拡大と技能の習得・研究

活動　月例研修会・講演会・視察旅行・夏季集中相続講座

事業　市民向　不動産なんでも相談（無料）
京都市事業　すまいよろず相談（無料）受託
京都市事業協力　空き家流通促進・建築物安全安心実施推進・居住支援協議会
分譲マンション管理組合団体との協定による連携（相談と管理評価）
不動産流通近代化センター事業協力　宅建主任者登録実務講習他
京町家保全・利活用事業（京都市・景観まちづくりセンター・町家関係諸団体と連携）

Copyright (C) 2012　miyakohousing　All Rights Reserved.

株式会社 都ハウジング

昭和49年設立・払込資本金2000万円　社員14名
京都市南部地域が営業地盤、総合不動産会社
売買・仲介・貸借・管理・不動産コンサルティング
リフォーム・保険代理

明朗・愛和・喜働をモットーに



宅地建物取引業
京都府知事免許（11）第4009号
賃貸住宅管理業
国土交通大臣登録（1）第6号
不動産投資顧問業
国土交通大臣登録　般（2）第391号
建設業
京都府知事許可　般（23）第19743号

代表取締役　岡本　秀巳
不動産コンサルティング技能者登録（5）第14237号

Copyright (C) 2012　miyakohousing　All Rights Reserved.

京町家とは



伏見・深草　大和街道　　小西邸

一般的に

①昭和25年以前

②伝統的軸組工法

③木造瓦葺

江戸中期に形成、全国に影響

生活・産業・文化・自然と共に

保全・利活用とは

住み・働き・学び・憩うという職住

共存の都市居住文化を継承・

発展・・・魅力・観光

（京都市景観まちづくりセンター　HP参照）

Copyright (C) 2012　miyakohousing　All Rights Reserved.

京町家の現況

京都市「平成20・21年度　京町家まちづくり調査」

残っている京町家　47735軒
空家率　約10%　空家化と老朽化進行
毎年2%弱が滅失

建物所有者の4割近くに保全意向
賃貸活用希望＝居宅75%

問題点　維持修繕費の負担　74%
　　相続税負担　40%
　　財産分与　30%

⇒この点に注目。経済的側面から保全・利活用協力

Copyright (C) 2012　miyakohousing　All Rights Reserved.

京都不動産証券化事業
トライアル事業
平成15年6月～平成19年3月



エルミタージュ
木造単身用共同住宅8戸1棟

近畿財務局（会）第4号認可
TMK方式
京都不動産証券化特定目的会社

アレンジャー
京都不動産投資顧問業協会

オリジネーター・出資募集
フラットエージェンシー株式会社

特定出資10万円・・・・・・・・協会
優先出資1口10万円　500口
・・・・・・・自己資金

サブリース賃料　30万円/月
配当
1期　4.6％　2期　4.8％
3期　5.0％　4期　5.2％

Copyright (C) 2012　miyakohousing　All Rights Reserved.

京町家不動産証券化事業

近畿財務局(会)第17号認可

平成18年6月～平成22年10月

AFTER







東山安井



六角新町

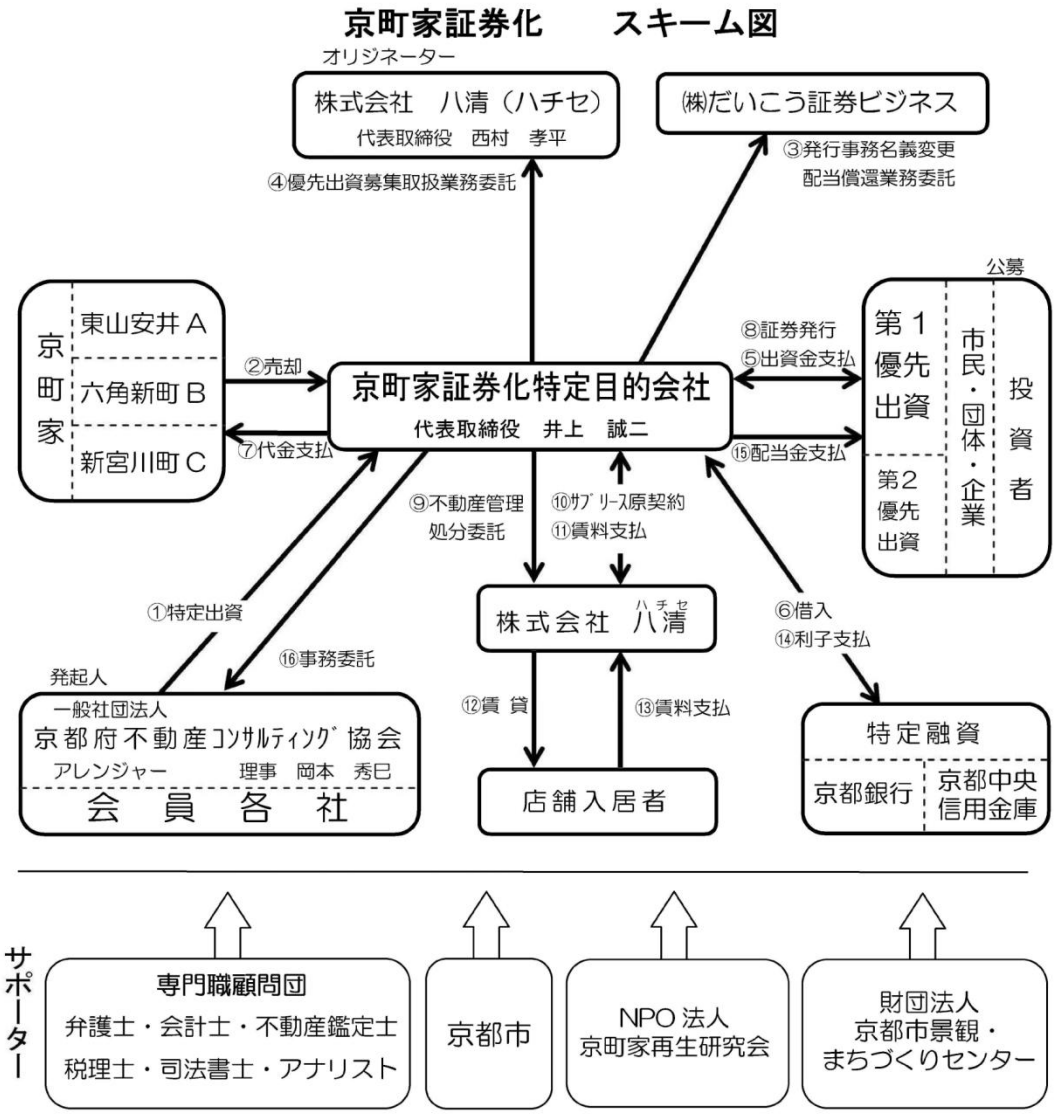


新宮川町



BEFORE

Copyright (C) 2012 miyakohousing All Rights Reserved.



コンセプト

京町家を地元の業者が、地元の専門家・団体・行政のサポートを得て、地元を中心とする資金で事業化し、地域活性化に資する。

店舗住宅　3戸取得
合計　9864万円

特定出資10万円・・・・・　協会
第1優先出資　・・・・・　一般募集
　1口10万円　550口
第2優先出資　・・・・・　協会関係者
　1口10万円　100口
特定融資（ノンリコース）　2%
　地元2行庫　各2000万円

調達資金
合計10510万円

Copyright (C) 2012　miyakohousing　All Rights Reserved.

第1優先出資の応募申込み投資家

申込総額　72,300,000円（723口）

申込人数　総数　238人

内訳　209人（成立）5500万円（最高20口を上限にする）

6人　（減　資）　1100万円
29人　（不成立）　630万円

都府県別

京都府162人（77.5%）
滋賀県11人（5.3%）
奈良県5人
茨城県3人
埼玉県1人
岡山県１人
大阪府12人（5.7%）
兵庫県6人（2.9%）
東京都4人
愛知県2人
愛媛県1人
神奈川県1人
合計209人（一人あたり2.6口）

出資者アンケート（京都大学）
京町家と不動産証券化、小口申込に関心
事業スキーム（人的信用）に安心感
低利可能、配当期待せず、ボランティア資金

Copyright (C) 2012　miyakohousing　All Rights Reserved.

京町家不動産証券化事業の出口

特定資産	取得金額	鑑定価格	売出価格	売却金額	利用形態
東山安井	1939万	1965万	2100万	2100万	マンスリー
六角新町	4517万	4080万	4780万	4700万	フランス料理
新宮川町	3408万	3919万	4200万	4100万	バー
合計	9864万円	9964万円	11080万円	10900万円	

第1優先出資配当

1年目　2.75%（11ヶ月）

2年目　3.0%

3年目　3.0%

4年目　3.0%

残余財産分配　1.6%

事業実施上の問題点

①金融事業の側面　―　金融庁手続き

②町家取得の難行

③証券化手法（TMK方式）の限界

④店舗でなく住居を

Copyright (C) 2012　miyakohousing　All Rights Reserved.

京町家管理信託事業

トライアル事業　ARAKAWA京町家再生・利活用PROJECT

AFTER





BEFORE





京都市北区
紫竹牛若町

木造瓦葺
3戸1棟端家

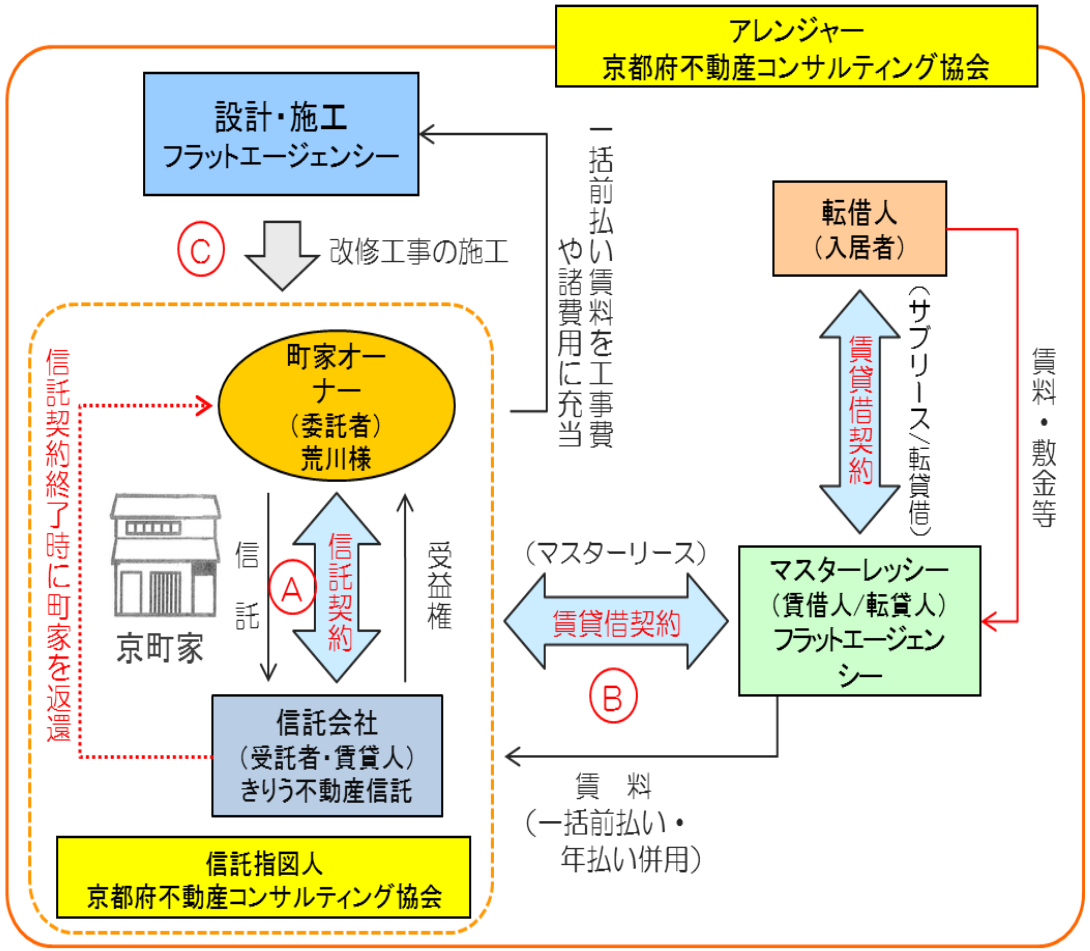
改正信託業法の施行
平成16年12月
新信託法の施行
平成19年9月

不動産を対象とする
管理型信託会社（免許）登場

トライアル事業
管理信託手法の理解
ドキュメントの整備
事業費・賃料等採算性検証

Copyright (C) 2012　miyakohousing　All Rights Reserved.

ARAKAWA京町家再生・利活用PROJECT 平成22年7月～平成32年7月



コンセプト
　持続可能・官民連携・市民参加・オール京都
アレンジャー・信託指図人
　京都府不動産コンサルティング協会
信託（管理型）
　きりう不動産信託（株）大阪コンサル協会
　近畿財務局長（信2）第1号
マスターレッシー
　フラット・エージェンシー（株）

事業収支（オーナー・信託会社）

支出	改修工事費	735万円
	登記費保険料等	87万円
	予備費	10万円
		832万円

収入	前払賃料（10年分）	660万円
	前払賃料（年払分）	12万円
	オーナー負担金	160万円
		832万円

Copyright (C) 2012　miyakohousing　All Rights Reserved.

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」

AFTER





BEFORE



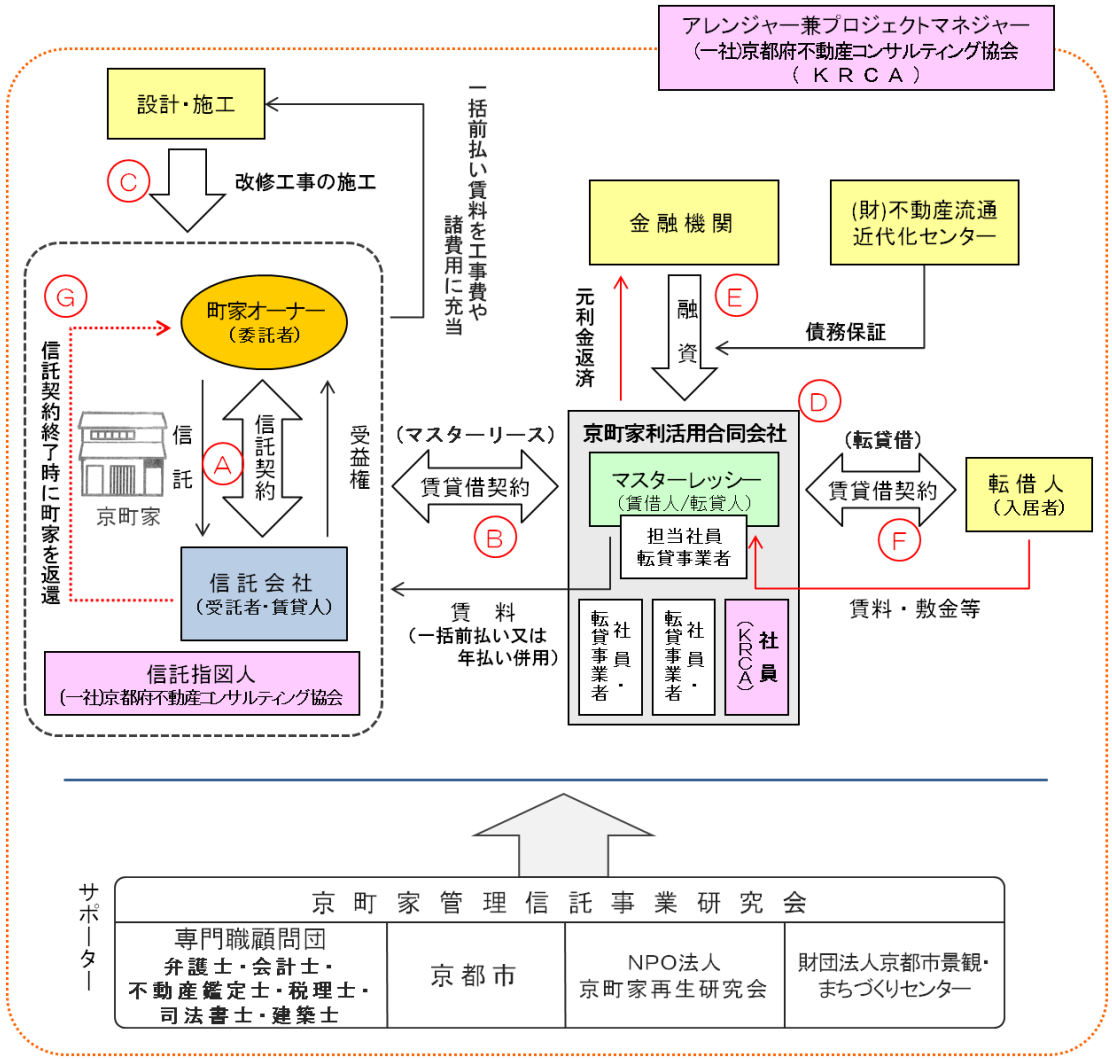


京都市南区東九条
中殿田町

4戸1棟西側2戸

Copyright (C) 2012 miyakohousing All Rights Reserved.

「京都駅南口 まちや絆 プロジェクト」



トライアルから追加したスキーム

資金調達
（財）不動産流通近代化センター
の保証利用

地元金融機関の融資（無担保）2%
10年元利均等返済　900万円×2戸

京町家利活用合同会社設立
社員会社によるサブリース運用

Copyright (C) 2012　miyakohousing　All Rights Reserved.

セカンドステージ「京都駅南口 まちや絆 プロジェクト」

事業収支（オーナー・信託会社）

支　出	改修工事費	800万
	登記費・保険料等	60万円
	信託報酬（受託・年払）	40万円
	計	900万円
収　入	前払い賃料（10年分）	900万円
	7.5万円×120月	

事業収支（マスターレッシー）

支　出	前払い賃料	900万円
	7万円×36月	
	7.5万円×48月	
	8万円×36月	
	諸経費	8万円
	計	908万円
収　入	借入金	900万円
	社員分担出資金	18万円
	計	918万円
収支差額	後年度費用充当	10万円

セカンドステージの問題点

①普通の借主による運用・・・・マンスリー

②融資以外の資金調達

③スキームの複雑性　・・・・・GK、転貸、再転貸

Copyright (C) 2012　miyakohousing　All Rights Reserved.

京町家管理信託事業　ファイナルステージへの展望

京都市受託　歴史的風致維持向上推進等調査事業（国交省補助）明3月に報告

京町家管理信託事業の総括・・・・・・KRCA・ORCA協力

①事業採算性の評価手法

②信託会社の設立の検討

③町家継承の課題整理・対応策

私見　信託会社の設立　　→　金と人

京都市と経済界（商議所レベル）のコラボ

事業対象町家の継続的な入手

京都市が先頭でPR、後詰めでサポート

事業実施は民公合体の信託会社で

期待　平成25年度、信託会社設立、事業スタート

「事業者間連携による新たなビジネスモデル等に関する調査・検討業務」

平成24年度国交省事業　―　中国地方全域で実施中

リフォームと流通の連携による不動産流通システム改革←コンサル機能強化

Copyright (C) 2012　miyakohousing　All Rights Reserved.

地域活性化への中小企業の取組み

間断なくイベント・事業を仕掛ける
中小会社の共同化による組織的取り組み
国、県、市による支援（行動）と補助（金）
やる気のある人、組織の受け入れ、育成

Copyright (C) 2012 miyakohousing All Rights Reserved.

ご清聴ありがとうございました。



Copyright (C) 2012　miyakohousing　All Rights Reserved.