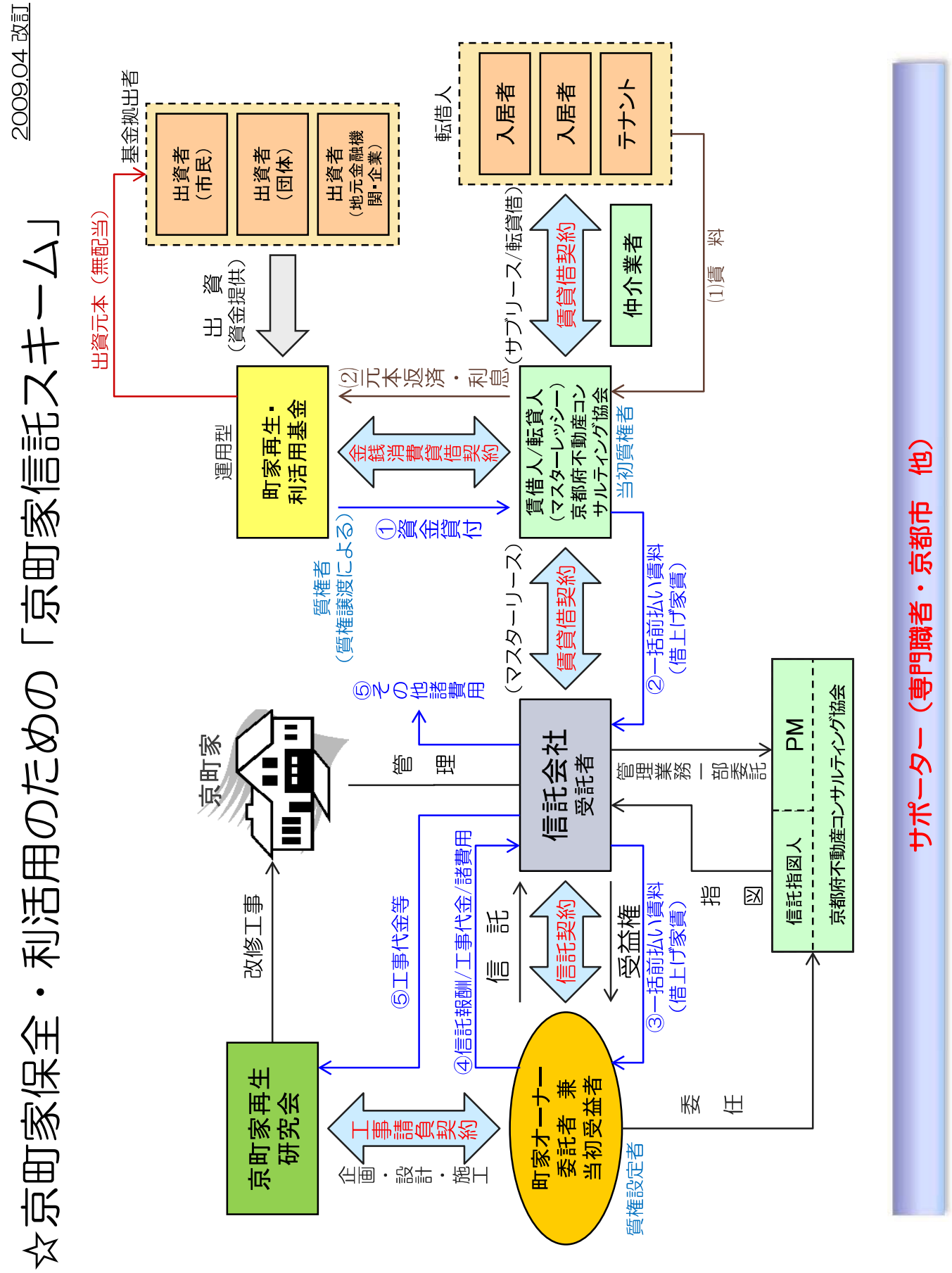
資料１－３　京町家保全・利活用のための「京町家信託スキーム」について

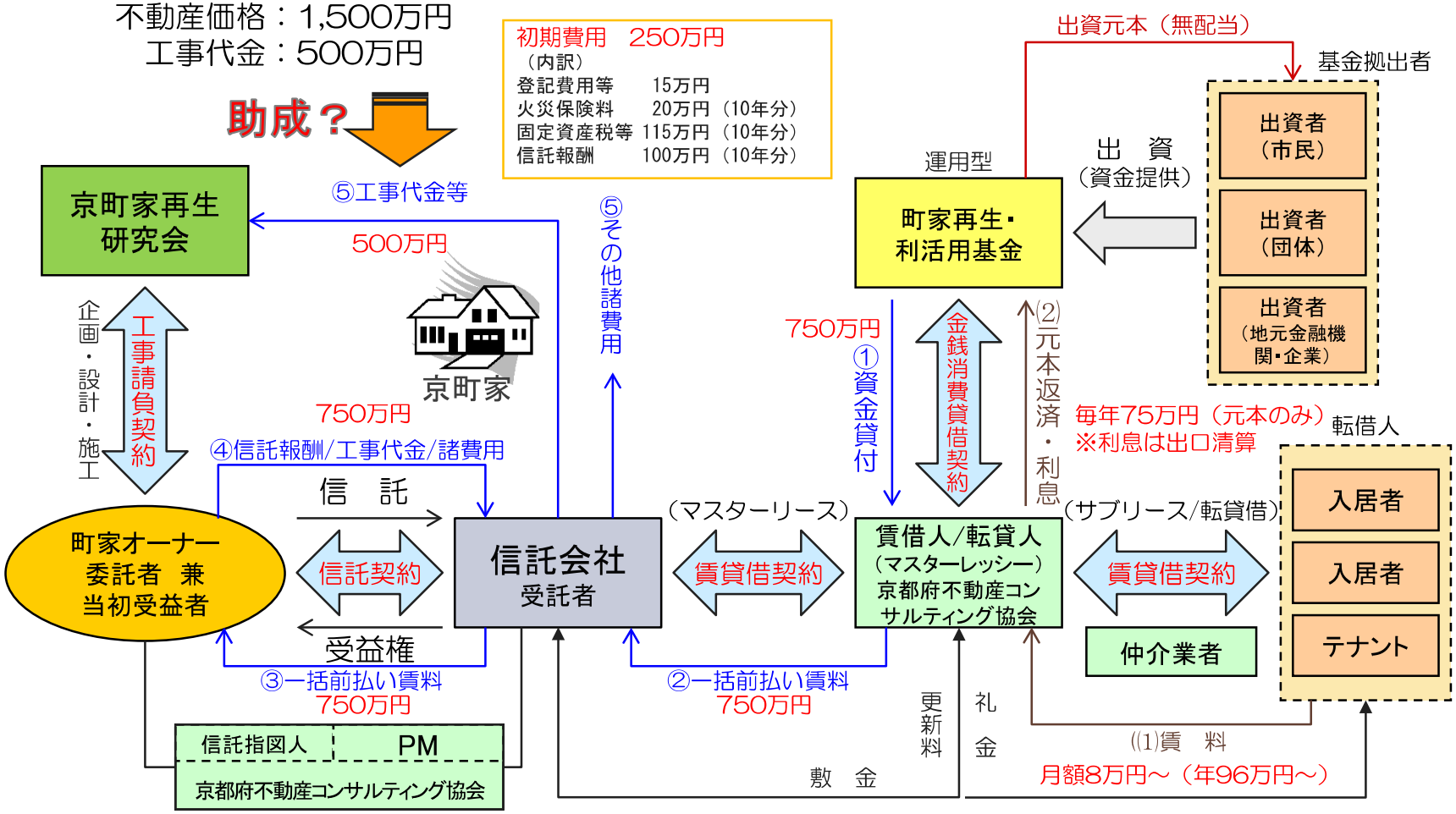


2009.04 改訂

☆「京町家信託スキーム」のシミュレーション

注）金額は全て概算

仮定）　信託期間：10年
不動産価格：1,500万円
工事代金：500万円



【その他事業に係る諸費用】
- ☆　ファンドの設立・運営費
- ☆　投資家募集の広報活動費
- ☆　物件提供の広報活動費
- ☆　物件調査・デューデリジェンス費用

など

補助金・助成金

※礼金、更新料は転貸人に帰属する。
※経常修繕費用はサブリース差益、礼金、更新料より充当する。
※敷金（貸主の返還債務）はサブリース原契約の賃貸人に預託し、金銭信託によって保全する。

☆事業期間中のリスク

プレイヤーとリスク			保全状況・対処策など
町家オーナー（委託者兼当初受益者）	倒産	⇒	信託財産に及ばない（信託受益権の差押など）
	認知症など	⇒	信託指図人による指図
	死亡	⇒	信託財産に及ばない（信託受益権を相続・遺贈）
	解約（期間中）	⇒	前受け家賃未経過分の返還・違約金
信託会社（受託者）	倒産	⇒	金融庁の監督（資本金・純資産5000万円以上など）
			分別管理・信託の倒産隔離機能（信託法）
			定期賃貸借契約（借上げ）は有効
マスターレッシー（転貸人）	倒産	⇒	新たなマスターレッシーに移行
			未払い期間の元本返済分は保全されない
信託財産	地震・火災など	⇒	火災保険・地震保険（受託者）
			前受け家賃未経過分の返還など

備考）リスクへの対処策等については、各々の契約書条項に反映させる必要があります。

◇ 信託手法を用いた不動産管理ビジネスの担い手拡大に関する研究会

国土交通省	土地・水資源局	平成20年12月 ～平成20年3月	• 5回の研究会を開催 （3/19終了） • きりう不動産信託・桐生他8名の委員で構成 • 2/26京町家信託スキームのヒアリングを実施 • 5月末～6月初旬頃に報告書を公表予定

- 昨年度から各省庁の多くの研究会で不動産信託の活用が研究されるようになった。
- 今後は「研究」から「モデル事業」への移行が期待できる状況にある。

◇ 国土交通省　土地・水資源局の不動産証券化支援事業

平成20年度	地方における不動産証券化市場活性化事業（不動産の流動化・証券化に関する実施過程検証等事業）	•アドバイス等による支援 •実施過程報告書とドキュメントの作成に係る支援
平成20年度 補正予算	地域における不動産の証券化・流動化モデル事業 （証券化に限らず「不動産信託事業」を支援の対象に）	•アドバイス等による支援 •実施過程報告書とドキュメントの作成に係る支援
平成21年度	未公表（5/1現在） （同様に「不動産信託事業」は支援の対象）	