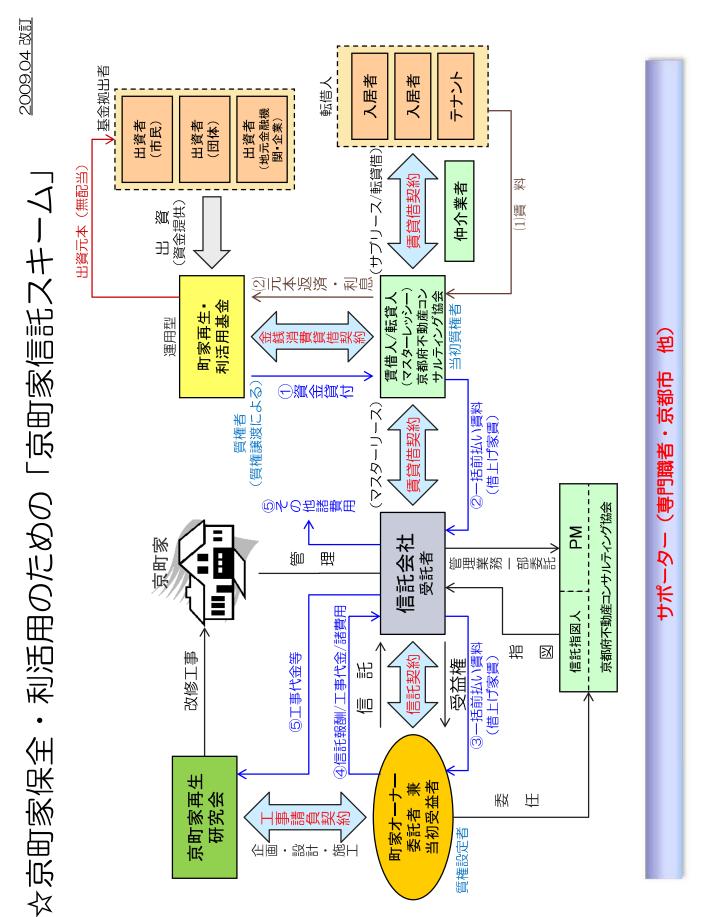
資料1-3 京町家保全・利活用のための「京町家信託スキーム」について



2009.04 改訂 金額は全て概算 更新料 ※敷金(貸主の返還債務)はサブリース原契約の 基金拠出者 賃貸人に預託し、金銭信託によって保全する。 入居者 入居者 アナント 転借人 佃 (地元金融機 ※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 出資者 出資者 関企業) 出資者 (市民) (国体) 毎年75万円 (元本のみ) 月額8万円~(年96万円~) () サブリース/転貸借) ※利息は出口清算 出資元本(無配当 賃貸借契約 粱 仲介業者 ((1)) 資金提供) 鴐 $\exists \exists$ より充当する。 ○元本返済 利息 ☆「京町家信託スキーム」のシミュレーション 京都府不動産コン サルティング協会 (マスターレッツー 町家再生。 利活用基金 賃借人/転貸/ 갓 佃 運用型 金銭消費貸借契約 更新料 750万円 ①資金貸付 田 ②一括前払い賃料 750万円 <u>-</u> - X 敷 (10年分) (10年分) (10年分) 賃貸借契 マスターリ 補助 15万円 20万円 115万円 250万円 100万円 登記費用等 火災保険料 固定資産税等 1 信託報酬 1 ⑤その他諸費用 官託会社 初期費用 受託者 (内訳) 京門家 4后託報酬/工事代金/諸費用 京都府不動産コンサルティング協会 5工事代金等 物件調査・デューデリジェンス費用 不動産価格:1,500万円 500万円 ③一括前払い賃料 750万円 ₽ 砂缸権 【その他事業に係る諸費用】 工事代金:500万円 淵 750万円 信託契約 : 10年 助成ら 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 信託指図人 信託期間 町家再生 委託者 兼 当初受益者 研究会 工事請負契約 町家才-ななが 企画 福工 設計 沿 公公公公

☆事業期間中のリスク

町家オーナー (委託者兼当初受益者) 部知症など 死亡 ⇒ 信託財産に及ばない (信託受益権を相続 (受託者) 電影知症など (受託者) ⇒ 信託財産に及ばない (信託受益権を相続 金融庁の監督 (資本金・純資産5000万 金融庁の監督 (資本金・純資産5000万 定期賃貸借契約 (借上げ) は有効 (信託法 知度 マスターレッシー (転覚人) ⇒ 知覧信借契約 (借上げ) は有効 新たなマスターレッシーに移行 新たなマスターレッシーに移行 ま払い期間の元本返済分は保全されない (転貸人) サルッシーに移行 本払い期間の元本返済分は保全されない (受託者) は関東、火災など ⇒ 加受け家賃未経過分の返還など 情託財産 地震・火災など ⇒ 前受け家賃未経過分の返還など	プレイヤーとリスク	りスク		保全状況・対処策など
 認知症など ⇒ 信託指図人による		倒産	⇑	信託財産に及ばない(信託受益権の差押など)
 死亡 ⇒ 信託財産に及に (期間中) ⇒ 前受け家賃未総 金融庁の監督 (金融庁の監督 (金融庁の監督 (金融庁の監督 (金属)) (回産 ⇒ 分別管理・信部 (金属) (回産 ⇒ おたなマスター (金属) (回産 ⇒ ま払い期間の方 (金属) (加震・火災など ⇒ 前受け家賃未経 (金属) 	町家オーナー	認知症など	\uparrow	信託指図人による指図
(期間中) ⇒ 前受け家賃未総 金融庁の監督 (会融庁の監督 (会融庁の監督 (会 会 会 会 会 会 会 会 会 会 会 会 会 会 会 会 会 会	(委託者兼当初受益者)	死亡	\uparrow	信託財産に及ばない(信託受益権を相続・遺贈)
(金融庁の監督) (金融庁の監督) (金融庁の監督) (本語 (日記			\uparrow	前受け家賃未経過分の返還・違約金
個産 ⇒ 分別管理・信託の倒産隔離機能 定期賃貸借契約(借上げ)は有交 新たなマスターレッシーに移行 新たなマスターレッシーに移行 ま払い期間の元本返済分は保全さ 大払い期間の元本返済分は保全さ 東払い、数など ⇒ 前受け家賃未経過分の返還など 前受け家賃未経過分の返還など 前受け家賃未経過分の返還など まない				金融庁の監督(資本金・純資産5000万円以上など)
画産	信託会社 (受託者)	倒産	\uparrow	分別管理・信託の倒産隔離機能(信託法)
■ 倒産 → 地震・火災など →				
□庫・火災など ⇒	マスターレッシー	‡	1	新たなマスターレッシーに移行
地震・火災など ⇒	(転貸人)	到连	\uparrow	未払い期間の元本返済分は保全されない
上して次次の一	拉击 法业	き船 こ≪ おヌ	1	火災保険・地震保険(受託者)
	166万以生	出席・大米なり	^	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

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
平成20年12月 ~平成20年3月
土地•水資源局
国土交通省



- ▶ 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。



土地・水資源局の不動産証券化支援事業 ◇国土交通省

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)	