

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～

京都の町家

- 歴史都市・京都の景観の基盤を構成し、京都の伝統的な建築様式と生活文化を伝える
- 高密度に居住する都市にあって、自然と付き合い、自然を暮らしに取り込む工夫が重ねられている。



西陣地域の京町家

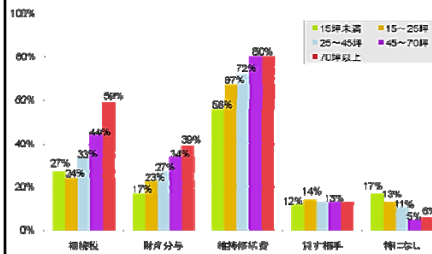
景観重要建造物の京町家

京町家の庭

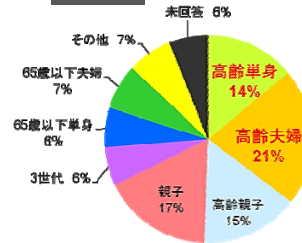
京都の町家の実態

- H20,21の京町家調査で、47,735軒の京町家を確認
⇒ そのうち、約1割が空き家
- アンケート調査から、居住者の高齢化の状況と維持修繕費の負担、相続問題が明確になった。

建物を保全していくうえでの問題点(敷地規模別)



世帯構成



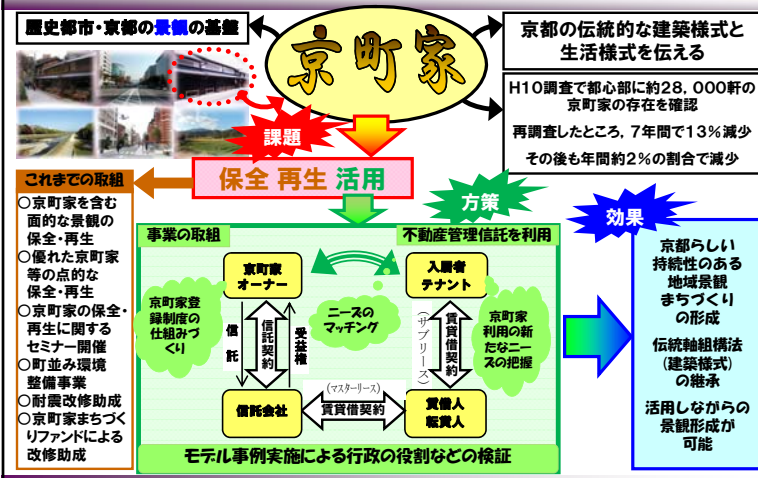
京町家を取り巻く課題

- ① 改修費用の負担
長い年月を経た京町家の改修には経費が相当かかる。銀行融資がなかなか受けられない。
- ② 耐震性能等の安全性への懸念
伝統軸組構法で建築された京町家は、適切な維持管理がなされていないと、柱の根腐れや沈下、柱と梁の接合部のゆるみなど構造上の変化が生じる。
- ③ 相続問題
相続時の協議が整わず、空き家のまま放置
現金化して資産分割することによる京町家の滅失
- ④ 活用の促進
立地条件がよければ、収益性のある町家店舗への活用が進む。一方で、「住宅」としての活用がなかなか進まない。



京町家証券化事業による店舗活用

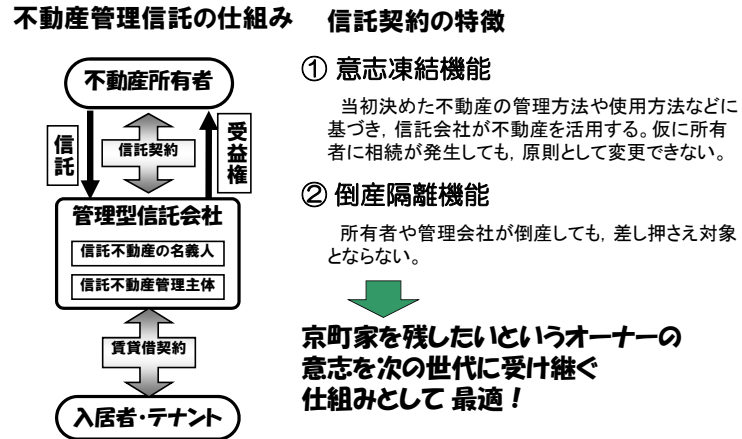
不動産管理信託による京町家の活用策



課題解決に向けた方策

- 京町家の承継と価値の向上
京町家を残したいというオーナーの意思を次の世代へ受け継ぐ仕組みづくり
京町家に蓄積された「暮らし」「空間」「まちづくり」の文化を再認識
 - 京町家の利活用の促進と事業性の実現
京町家を生活の場として、居住用途に活用できる仕組みづくり
高額な改修工事費の調達、継続的な維持管理費を確保できる仕組みづくり
- 不動産管理信託の活用は？

管理信託の円滑な活用に向けた検証

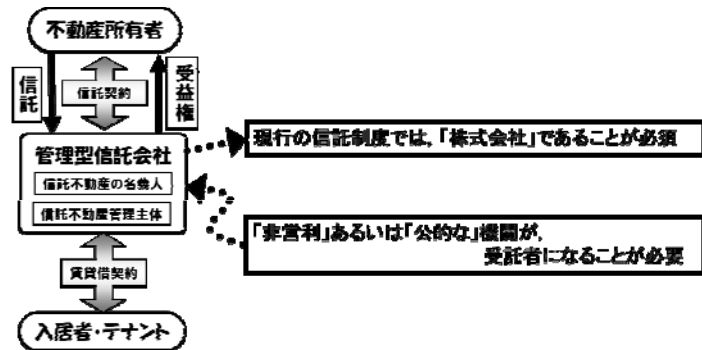


京町家の利活用促進の可能性

- 一般的な居住用の京町家で利活用の促進が可能か？
(シミュレーション事例)
15坪(50㎡)の京町家を修繕して、居住用賃貸として活用し、家賃収入で修繕費を返済
修繕費…700万円(50万円/坪)、家賃…8万円、返済期間…10年 と条件を設定
- (結果)
① 修繕費と家賃を満たすためには、返済期間が10年どころか、20年かかってしまう。
② 修繕費と返済期間を満たすためには、家賃が17万円ぐらい必要
③ 家賃と返済期間を満たすためには、修繕費は300万円ぐらいしかかけられない。
- 不動産管理信託を使って、居住用としての利活用は、無理なの？

検討の結果

- 不動産管理信託の有効性は、確認できたが、事業採算性については、不安が残る。



H22 不動産管理信託に関する調査・検討

- 事業採算の可能性を追求

不動産管理信託を活用した京町家の保全・再生を市場で流通させるためには事業性の確保が必要

- ・ 信託会社の事業経費(報酬も含めて)
- ・ 改修工事にかかる費用(改修部位別)
- ・ 住宅として賃貸するときの家賃
- ・ 事業期間の長期化
- ・ 事業規模(複数の物件を取り扱うことによるスケールメリット)

これらについて、実態をモデルとして検証し、事業シミュレーション

⇒ 事業採算が取れるか? 検討

京町家の改修に要する費用

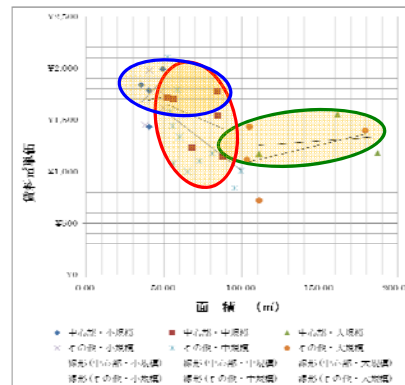
- 改修工事の事例から得られた傾向(単純平均の㎡単価118,000円)

躯体	<ul style="list-style-type: none"> ● 規模が大きくなるに従って、㎡単価が下がる。 ● 150㎡までの改修工事では、全体の25~30%が目安になる。
設備	<ul style="list-style-type: none"> ● 工事費は、規模にかかわらず200~250万円が目安になる。
外装	<ul style="list-style-type: none"> ● ㎡単価は25,000円以上。 ● 規模が大きくなるに従って、工事費全体に占める割合が増加する。
内装	<ul style="list-style-type: none"> ● 150㎡までの改修工事では、全体の25~28%が目安になる。
全体	<ul style="list-style-type: none"> ● 改修工事費全体の㎡単価は、規模が大きくなるに従って安くなる。 ● 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。

- 賃貸居住用として改修モデルを検討
 - ・ ㎡単価が、100,000円となるモデルと150,000円となるモデルを検討

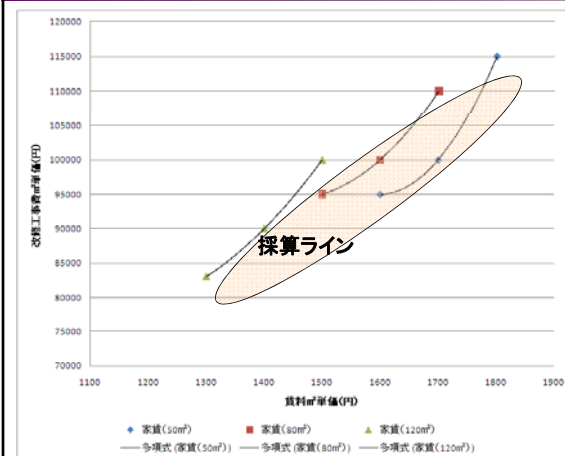
京町家の賃貸借にかかる家賃

- 事例による賃料単価の分布
- 面積区分による賃料



規模	立地	中心部	その他
小規模 ~50㎡		¥1,750	¥1,700
中規模 50~100㎡		¥1,500	¥1,350
大規模 100㎡~		¥1,300	¥1,300

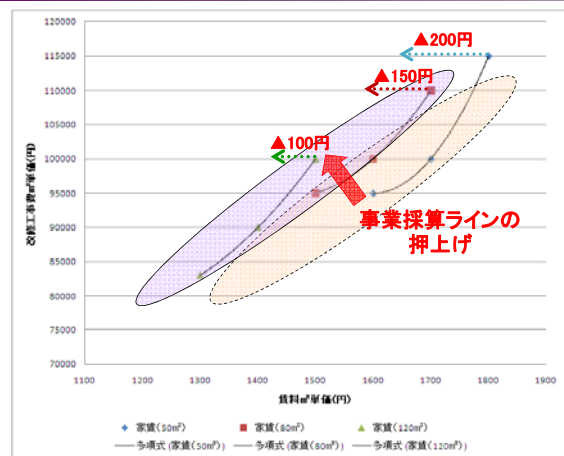
事業性のシミュレーション



京都市 都市計画局 都市景観部 景観政策課

13

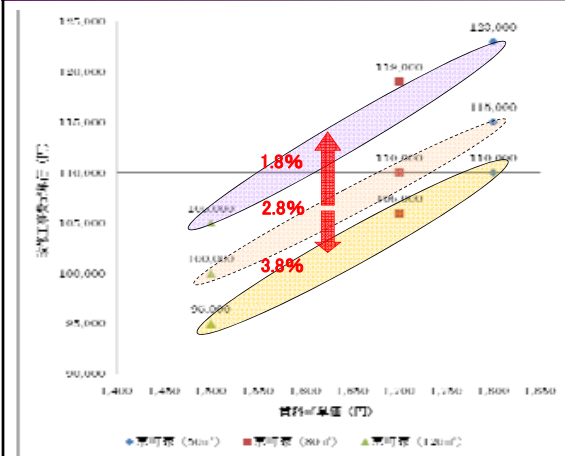
事業性のシミュレーション



京都市 都市計画局 都市景観部 景観政策課

14

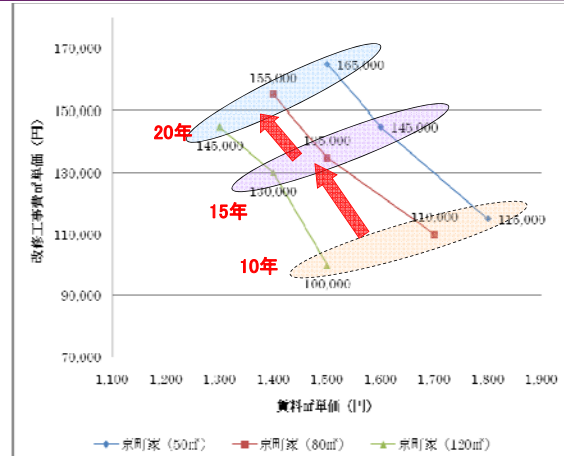
事業性のシミュレーション



京都市 都市計画局 都市景観部 景観政策課

15

事業性のシミュレーション



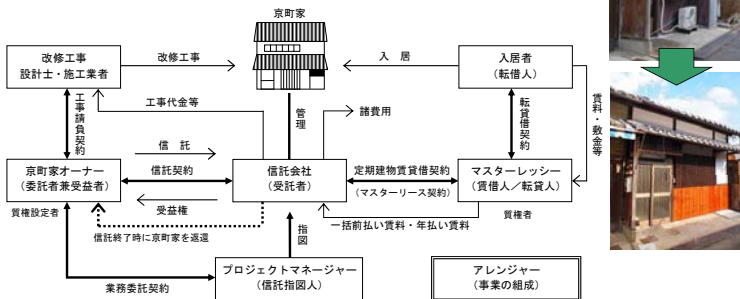
京都市 都市計画局 都市景観部 景観政策課

16

管理信託を活用した京町家再生事例

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が構想する「不動産管理信託を活用した保全・再生・利活用スキーム」のトライアルスキーム



活用事例から見えてきた課題

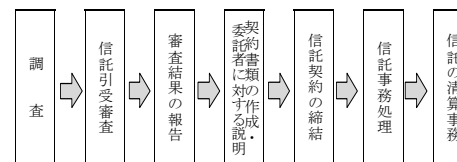
- 事業資金の調達
今回の事業では、マスターレシーが賃料の一括前払い金を全額負担したが、今後、事業を継続的に行うには、負担が大きく、今後の検討課題である。
- 京町家オーナーの理解
今回の事業では、成年後見人の事業に対する深い理解と協力が深かったが、今後、事業を継続的に行うには、信託に対する理解、特に高齢者がオーナーの場合、工夫が必要となる。官民連携も必要になる。
- 信託会社の経営
トライアルであるため、信託会社をはじめ、ボランティア的なかかわりであったが、事業化には、報酬等を見込み、健全な経営が成り立つようにする必要がある。

不動産管理信託の特性を生かした資金調達

- 賃料一括前払い方式による資金調達
 - ・ 転貸事業者による借入れ
 - ・ 有限責任事業組合の構成員出資
 - ・ 基金の活用
 いずれの場合でも不動産管理信託による事業の安定性が有効に
- 京町家オーナー(又は信託会社)による資金調達
 - ・ 京町家オーナーの借入れ
 - ・ 不動産管理信託では、融資のポイントとなる債務の承継においてメリットあり
 - ・ 信託会社の借入れ
 スキームもシンプルになり、本来のあるべき姿であるが、信託財産に関する責任が発生することになる

管理型信託会社とは

- 不動産管理信託を業として行うには
管理型信託会社の登録が必要であり、主な登録要件は次のとおり
 - ・ 株式会社であること
 - ・ 資本金が5千万円以上であること
 - ・ 営業保証金1千万円以上の供託が必要
 - ・ 業務方法書が適正であること
 - ・ 管理信託業務を的確に遂行できる知識及び経験を有する人的構成
- 管理型信託会社が行う業務とは



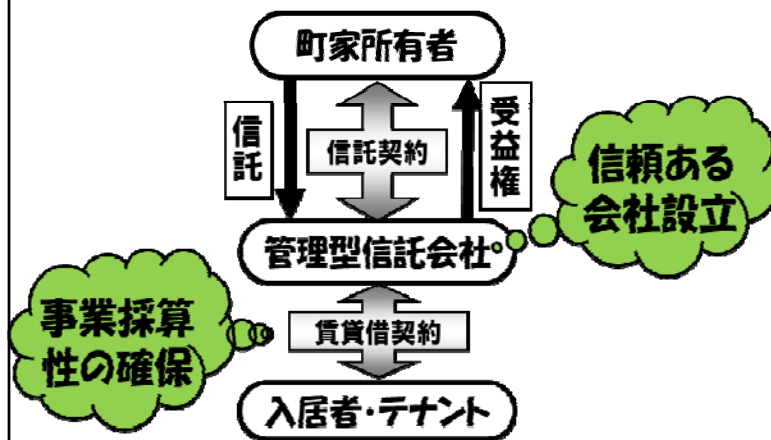
管理型信託会社の経営の安定性

- 管理型信託会社の経費
 - ・ 人件費, 事務所経費等 年間3,000万円は必要
- 管理型信託会社の報酬
 - ・ 信託受託時 ⇒ 調査～契約締結まで
不動産売買における媒介業務に類似 平均報酬額は, 67万円
 - ・ 信託期間中 ⇒ 信託事務処理
京町家管理業者からの聞き取り 平均報酬額は, 月額15,000円
- 安定経営のためには(シミュレーション)
 - ・ 年間必要経費<営業利率を考慮した年間報酬
毎年, 20件ずつ信託を受託した場合, 15年経っても累積黒字にならない
10年間目で累積黒字となるためには, 毎年32件ずつの受託が必要

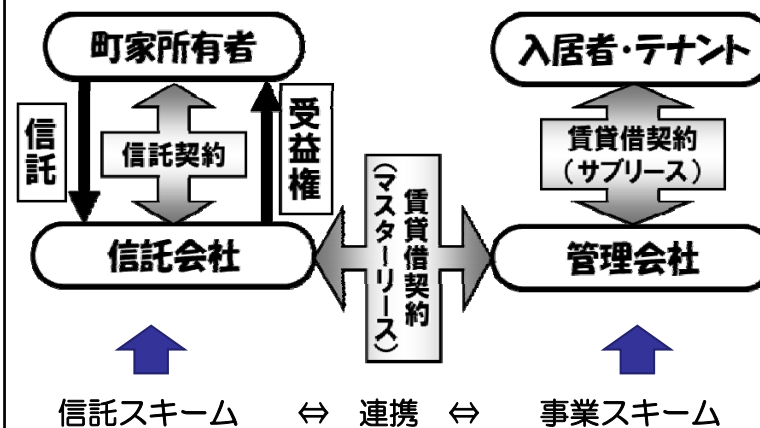
更なる検討課題

- 不動産管理信託の活用
信託会社を安定的に運営するためには,
 - ・ 地域での信頼の確保
 - ・ 受託件数の確保
 が必要であり,
いずれも所有者意識の改革も, 併せて考える必要がある。
- 町家の継承
不動産管理信託の検討を進める中で,
そもそも, 「町家を次の世代に引き継ぐ」ということに
今一度, 立ち戻って検討する必要がある。

不動産管理信託の活用に関する検討



不動産管理信託の事業スキーム

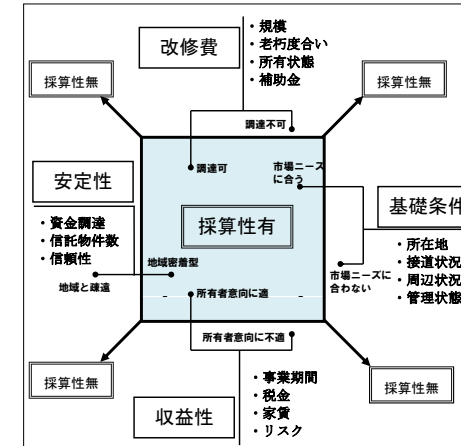


事業採算性の確保

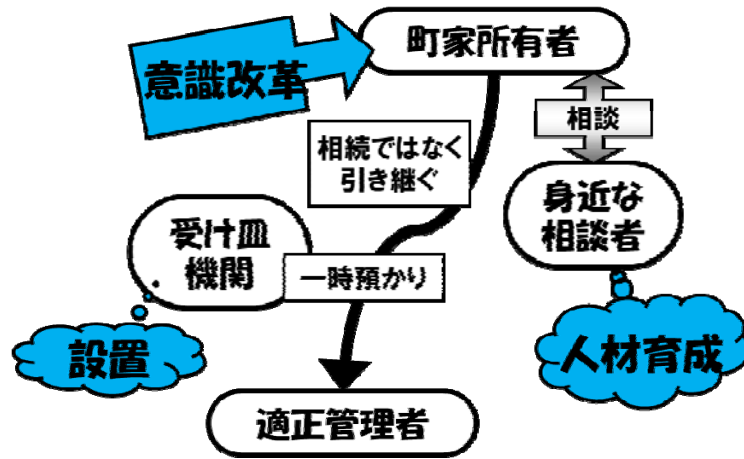
- ① 市場のニーズからのチェック
 - 町家の基本情報
(立地, 規模, 接道状況, 周辺環境, 老朽度合い)
 - 借り手のニーズ
(所在地, 規模, 利用形態, 家賃)
- ② 町家の改修費用からのチェック
 - 改修工事費
(安心・安全, 利用形態による改修範囲・グレード)
 - 自己資金, 補助金

事業採算性の確保

- ③ 収益性と安定性からのチェック
 - 事業期間
 - リスク分担
 - 事業資金の調達



町家の継承に関する検討



町家継承のあり方

継承 = 町家を引き継ぐ ⇒ 所有者の変更

相続・贈与

売却

寄付

信託

所有者の思いが
引き継がれる
継承とは？

相続による継承

- 相続の実態
 - ・ 財産を相続するという意識はあるが、その財産を管理することも相続するという意識は低い。
 - ・ 共有名義にすることで相続問題を解決したかに思われているが、実際は、何の解決にもなっていない。
 - 管理ができなければ、町家は残らない。



- 相続相談のあり方
 - ・ 相続対策 ≠ 相続税対策 を踏まえた相談
 - ・ 継承の観点から、全般的な相談を受ける体制整備
- 公的機関での人材育成が必要

寄付による継承

- 寄付の実態
 - ・ 寄付の概念が理解されていない。
 - 寄付→現金を寄付するという概念
 - ・ 寄付を受ける機関によって、様々な扱いとなる。

	民間	公共団体	公益法人
税金	所得税、法人税が課税される	非課税	法人税がかかるが優遇措置アリ
活用	制約なし	公共団体としての制約	公益目的事業に限定
管理	活用により幅広い展開が可能 税制優遇ナシ	税金を使つての管理 固定資産税も入らなくなる	維持管理費負担 税制優遇アリ

信託による継承

- 信託の特徴
 - 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。



所有者の思いを次の世代に引き継ぐ仕組みとして最適！

今後の取組

- 町家の活用
 - ・ 不動産管理信託を担う会社の設立に向けた取組
 - 地域密着型として、行政・地元大手企業・教育・宗教・伝統芸術・金融などオール京都としての関与
 - ・ 「信託」の普及啓発
- 町家の継承
 - ・ 所有者の思いを引き継ぐ継承のあり方の普及啓発
 - ・ 継承に関する相談員制度の検討
 - ・ 町家を管理すること
 - まちづくりとのつながりの研究。