

# 信託受益権小口化による歴史的建造物の維持管理システム検討調査

■調査実施地域:大阪府貝塚市

■調査実施者:任意団体「貝塚寺内町と紀州街道のまちづくり協議会」

## 町家の消失過程についての事例調査

貝塚寺内町における町家の消失過程についての事例調査<直近約10年間の55件について調査>



- 解体前に町家を利用していた（空き家でなかった）事例が約70%
  - 解体後も建築されない土地が43%
  - 売却にともなう解体が47%
- ↓
- 空き家になってからでは遅い  
有効活用策の提供が必要  
所有者から購入して再生する仕組み

## 町家再生・活用スキームの検討・信託スキームの研究

2戸の町家を対象にモデル事業の検討を行った。



- ### 町家の改修と賃貸活用
- 所有者以外の者による改修工事のリスク等の検証
  - 借主の資金提供による改修と賃貸契約手法の検証
  - 町家再生活用賃貸スキームの検討

- ### 町家の譲り受け・所有者変更
- 複数の者が町家を保有する仕組みの検証
  - 不動産共有リスクの検証
  - 不動産証券化スキーム・信託受益権小口化スキームの検証

信託スキームの活用が期待される場面			全国各地での利用の可能性	貝塚寺内町における今後の取り組み
スキーム	権利移転方法	活用できる場面	<b>公助依存からの脱却 公との連携と共助による解決</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 小都市、集落における歴史的遺産の保存活用として</li> <li>■ 登録文化財やそれに準じる建築物の保存活用として</li> <li>■ 地域ファンド的な取り組みとして</li> </ul> <p>↓</p> 信託受益権小口化スキームによる「点の再生」から、地域における「面の再生」への足がかりに	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 歴史まちづくり法に基づくまちづくり</li> <li>■ 民間による先導的事業の実施</li> <li>■ 住民によるまちづくり推進のための組織整備の検討</li> </ul>
信託受益権小口化スキーム	所有者から購入（所有者は売却を希望）	緊急性・高：町家消失防止のため、緊急避難的に取得		
		収益性・中～高：改修工事を施し有効活用		
所有者からの寄付など	収益性・低：地域にとって維持・保全が不可欠な町家			
	寄付的な町家譲渡の民間の受け皿			
官民が協力して維持・保全していくための器				
スキーム	活用方法	所有者の意向		
信託による一括前払い定借賃貸スキーム	賃貸活用	手放したくない。		
		事業費を負担してまで活用（賃貸事業など）はしない。		
		煩わしいことはしない。		
自己利用	自宅の改修工事費を一度に払うのは不安			