

(1) 事業名称等

- 【事業名】 信託受益権小口証券化と宿泊施設転用による歴史的住宅建築のリビングヘリテージ化
 【事業団体】 一般社団法人 住宅遺産トラスト関西
 【事業経費】 2, 085, 000円 (消費税込)

(2) 事業の目的

近代以降に建てられた多くの良質な住宅建築は、生活住環境の変化による空き家化や、所有者の相続問題などにより、その存続が危ぶまれている。それゆえ貴重な住宅建築を存続させていくためには、新たな継承者探しが喫緊の課題となっており、汎用性のある継承と活用の仕組みを目指し、その可能性を検証するため、下記の項目を検討する事業を実施した。

- 所有権を安定化するための不動産の共同取得スキームの検討
- 歴史的建築物である住宅を転用した宿泊事業の持続可能性に関する検討
- 宿泊施設へ用途転用する際に建築関連法規の制約を解決する手法の検討

(3) 事業活動の内容

■事業検討研究会の開催

下記のテーマ設定のもと、講師をお招きし、当団体メンバーとサポーターを中心に各会 20-30名の参加者で研究会を開催

第1回 「所有権の安定化を信託契約で」(2017年9月3日)

講師 きりう不動産信託(株) 桐生幸之助氏

第2回 「宿オペレーション現代事情」(2017年9月23日)

講師 ジャパンホテルマネジメント株式会社 田中和彦氏

「住宅から宿泊施設への用途転用 その法的な課題と展望」

講師 当会 窪添正昭

第3回 「不動産証券化とREIT 投資家が取ることのできる「リスク」とは何か」

講師 京阪アセットマネジメント株式会社 小島哲男氏 (2017年10月21日)

■フォーラムの開催 (2017年11月23日)

研究会や視察での知見を集約し、一つのモデル事業をシミュレーションして、参加者による意見交換の場とした上で、本事業の結論を導く機会とした。

「住宅遺産の宿泊施設への転用提案」 講師 当会 末村巧 窪添正昭

「旧喜多家住宅の歴史的価値とその意味」 講師 当会 笠原一人

「Club Tapの11年 活動からヒントを探る」 講師 Club Tap 中井憲子氏

・シミュレーションモデル

住宅遺産の宿泊施設への転用提案 旧喜多源逸邸のリビングヘリテージ化
 (宿泊施設の事業計画、施設計画、収支計画を立て、資金調達の手法を整理)

■ヒアリングと視察の実施

国内外の活用事例を収集し、現地取材により、現状把握に努めた

8月29日	京都府美山町	FUTON&BREAKFAST
8月17日	東京都渋谷区	UDS(株)
8月18日	京都府京都市	(株)トマルバ
9月12日	徳島県三好市	(株)ちいおりアライアンス
9月13日	香川県仁尾町	一般社団法人 誇
11月9日	スリランカ	GEOFFREY BAWA TRUST 他
11月16日	京都市下京区	(株)スピリット・オブ・ジャパン・トラベル
1月30日	東京都千代田区	(株)クラウドリアルティ
1月30日	東京都千代田区	(株)地域経済活性化支援機構
2月5日	大阪市中央区	京阪アセットマネージメント(株)

また各地の自治体にもヒアリングを実施した。

(4) 事業の成果

1. 各資金調達手法と歴史的建築物の親和性（表1）

本事業活動の結果、それぞれの根拠法別にスキームを整理することができた。

根拠法	資産流動化法	投資信託法		金商法 商法等		信託法		不動産特定共同事業法	
		特定目的会社 (TMK)	投資法人 (リート)	投資信託	合同会社 +匿名組合	GK-TK (派生型) ①	SPC等②	匿名組合	匿名組合
流動性	出資証券小口化 有価証券化	投資口の小口化 有価証券化	受益証券の 小口化 有価証券化	投資口の小口化 有価証券化	GKへの融資事業 に対する 出資区分の 小口化 クラウドファウ ンディング	受益証券の小口 化	出資区分の小口 化	出資区分の 小口化 (1口100万円、 上限1億円) クラウドファウ ンディング	
評価基準	難	難	難	難	可	可	難	可	
組成コスト	大	大	大	大	小	中	大	中	
歴史的建築物と の親和性	×	×	×	×	○	○	×	○	

[表1 各資金調達手法と歴史的建築物の親和性]

これらの事業の結果、分かったことは下記である。

- 歴史的建築物を前提とした流動化事業と親和性が高いスキームは3パターンに集約される。
 - 事業総額が1億前後という比較的小規模な事業の場合、事業を組成するためのコスト（主にエンジニアングレポート等の作成コスト）を如何に低く抑えることができるかがポイントの一つになっている。
 - 銀行等からの融資を前提としたスキームの場合、現在のところ、築古年の歴史的建築物は不動産評価基準に合わないが、これらが人を魅了する価値を反映した評価基準の必要性を感じた。
- ※③は昨年12月の法施行のため実例を見出せず、今後の検討対象とする。

2. 現在の宿泊事業概況と事業者の状況

■京都市内の宿泊施設供給ラッシュ

- ・京都市内の宿泊施設全体（2017年末時点2731ヶ所）のうち約70%（1843ヶ所）が最近3年間に新規許可
- ・そのうち簡易宿所（2017年末時点2158ヶ所）は約82%（1778ヶ所）が最近3年間に新規許可
- ・簡易宿所のうち京町家転用型（2017年末時点515ヶ所）は約95%（490ヶ所）が最近3年間に新規許可

■京都市内の簡易宿所の稼働率は28.5%と低い

■国内での先進事例では、建築家や建築のテーマにスポットを当てるかたちで、歴史的建築物を巡る旅行が成立し始めており、ツーリズムの変化とその需要の兆しや、歴史的建築物が宿泊事業で果たす役割についての可能性も確認した。

スリランカのGEOFFREY BAWA TRUSTでは、近代の歴史的建築物が、その持つ生活文化とともに関心を集め、世界各地から毎年多くの人々が訪れる、国を代表する観光資産となっていることを確認し、そこでの運営体制等についても学んだ。

■まちぐるみ旅館系としても10km四方に点在する拠点を一元管理することの優位性に関しては評価が分かれた。

3. 用途転用に伴う法的な問題の把握

■歴史的価値のある住宅を宿泊施設へ用途を変更する場合の法的課題

- ・建築基準法：現行法に対して既存不適格建築という状態であるため、文化財的な意匠や形態を保存しながら用途変更をすることは、大変困難な場合が多い。
- ・都市計画法：第一種低層住居専用地域の場合は特に規制が厳しく、合わせて近隣住民の同意を得ることも難しく、用途転用のハードルは極めて高くなる。
- ・他にも消防法や旅館業法などにも課題がある。

■一方で種々の制限の緩和措置が法制化されていたり、検討されている状況もある。

- ・建築基準法3条1項3号の「その他条例」
 - 京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例
 - 神戸市都市景観条例
 - 国土交通省「歴史的建築物の活用促進に向けた建築基準に関する連絡会議」
その他条例が制定されている自治体は少なく、実際の適用も難しい。
- ・京都市上質宿泊施設誘致制度（歴史的建築物タイプ）
制度の本格的な運用はこれから
- ・住宅宿泊事業法(民泊新法)
建築基準法上の用途変更申請や、都市計画法上の地域による用途の制限がかからなくて済む。しかし一方で自治体による上乘せ条例での規制があり、例えば京都市では京町家に対して設けられている緩和措置は、近代建築に対しては適用されない。

(5) 事業実施後の課題

1. 将来への見通しと持続性の問題

投資家による資金で事業を行う場合、一般的には投資期間を設定して、数年後の期間到来時に不動産を売却し、投資資金を回収し運用を終了するスキームが一般的である。

しかし、本来の目的を持続性としている歴史的建築物の保存活用をテーマにした事業の場合にこのような出口の問題をどのように解決し、継続性を実現させるかという課題。

2. 用途転用の課題

現行法で問われる評価基準に対して、既存不適格建築としての対応は大きな難題。

また熱環境や耐震安全性など求められる性能に対して、文化財的価値を損なわずに改変するための基準の整理や改修手法の確立が必要。

3. 投資評価に耐えうるプレーヤー不足

歴史的建築物を活用するコンテンツと投資評価に耐えうる事業クオリティを併せ持つ事業者が潤沢に存在するわけではなく、むしろ金融スキームのサプライヤーにとってはそれらの事業者の不足が大きな課題になっている。

また約 10km 四方に点在する拠点を宿泊施設として一元管理することの優位性を簡単には見いだせない。

4. 有効なエンジニアリングレポート(ER)の必要性

公正な投資のために、エンジニアリングレポートは情報公開の観点から重要であるが、不動産としての歴史的建築物は築年数の古さとその他多くの項目が現行法規の基準に適合しないことから中々加点評価されず、曖昧なまま事業の用に供されていたり、投資や事業の対象外とされてしまっている。

しかし歴史的建築物を評価するにも、前2項の用途転用の課題とも関連して、現行の基準に適合させるように構造安全性の検証などを行うことは、極めて困難な状況となっている。そのため、多様な診断手法を取り入れることで、様々な条件の建築物を客観的に調査し、評価をできるようになることが必要とされる。

5. 全体を統括する役割の必要性

事業の全体を見通したうえでその方向性を決定し、最適なスキームを構築し、現実的で必要なキャスティングをすることができる役割が不足している。

(6) 今後の展開

1. 新たなエンジニアリングレポート手法の開発

投資家保護の観点から建物等の評価に関し、エンジニアリングレポート（ER）の作成が求められるが、歴史的建築物を既往の手法のみで評価すると、単純に築年数が古い建築物とされ、投資の選択肢から排除されている側面がある。

そもそも現状のERの調査手法は、建築物の物的、工学的側面からの評価であるため、建築物のもつ文化財的な価値や、内外空間のもつ魅力や可能性、地域周辺環境への寄与、そして人々の体験や記憶、情動などへ働きかける力など、本来なら最も必要とされるべき建築物の性能については全く評価されていないのが現状である。

そのため、これらを包含したより多面的で客観的な、合わせて各種法規とも関連した建築物を評価できる手法の開発が必要であり、またそのような評価手法が一般化することは、歴史的建築物の維持活用に大きな可能性を与えることになり得る。

所有者にとって → 不良資産とされてきた歴史的建築物が資産評価の対象となる

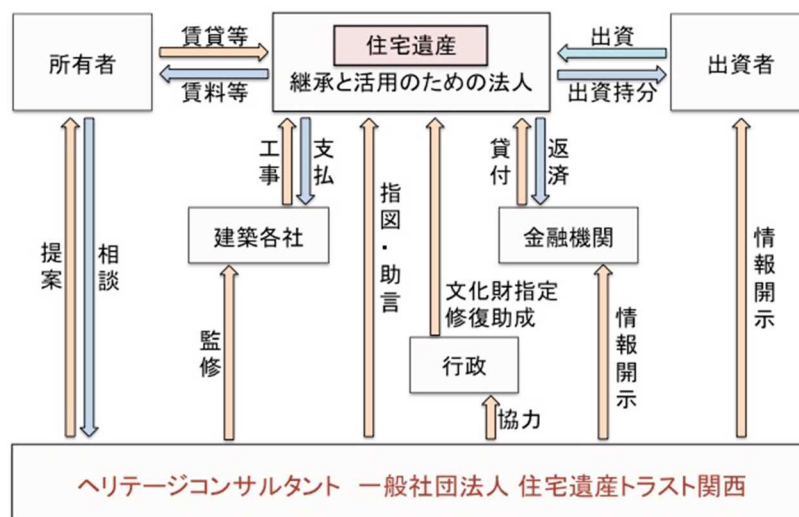
事業者にとって → コンプライアンス規準の高い事業者の参入の可能性が高まり、プレイヤーの増加が期待できる

出資者にとって → 情報が開示されることにより出資判断がしやすくなる

2. ヘリテージコンサルタントという職能の確立

前項で提唱した、新たなERの作成手法を開発し運用することには、当然のことながら多くの課題がある。特に近代以降の歴史的建築物の場合には、例えば京町家に見られるような、明確な類型というものがなく、全てが個別解とも言い得るほどの多様性をもっているため、その評価をおこなう手法の開発は困難であり、また慎重であるべきである。そこで当面の課題として、歴史的建築物の調査、評価を行うヘリテージエンジニアリングリサーチャーと、その維持活用のための条件を整理し、関係各者を取りまとめていくべきアレンジャーとの役割を併せ持った新たな職能として、「ヘリテージコンサルタント」という職能の確立を提唱したい。

ただしこのヘリテージコンサルタントという職能は、一個人が有し得るものではなくて、建築史家、建築士、修復技術者、弁護士、会計士など多様な専門職による協働によって始めて実現し得るものであることを、改めて確認しておく必要がある。



今後取り組むべき継承と活用のスキームの一例