

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へリテージ化

一般社団法人 住宅遺産トラスト関西

General Incorporated Heritage Houses Trust Kansai

事業経費 2,085,000円

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



事業の目的

具体的事例

栗原邸（旧鶴巻邸）



場所：京都市山科区
敷地：1919.73m²
用途：住宅
地域：第一種低層住居専用地域
構造：鉄筋コンクリート造
規模：地上3階
延床：345.12m²
設計：本野精吾
竣工：1929年
指定：国登録有形文化財
価格：約 2億円

- ・ 「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」の対象建築物となる。
- ・ そのため、用途変更の確認申請の際には、同条例の適用を受けることができるため、意匠や形態を活かした用途変更の可能性がある。
- ・ 第一種低層住居専用地区内の用途制限の許可については法48条の手続きが必要。
- ・ しかし歴史的建築物ということが、その場所での必要性の説得力になり得る。

事業活動の内容 その1 事業検討研究会の開催

第1回「所有権の安定化を信託契約で」

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」

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



事業活動の内容 その2 研究フォーラムの開催

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



事業活動の内容 その3 先例事業への視察とヒアリング

8月 8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)



事業活動の内容 その4 自治体へのヒアリング

8月21日	神戸市	住宅都市局 計画部 景観政策課
8月29日	京都市	都市計画局 建築指導部 建築指導課
9月 4日	京都市	都市計画局 建築指導部 建築指導課
10月 4日	京都市	文化市民局 文化芸術都市推進室 文化財保護課 建造物係
10月18日	神戸市	住宅都市局 計画部 景観政策課
10月18日	大阪市	教育委員会事務局 総務部 文化財保護課
10月18日	大阪市	都市整備局 企画部 住宅政策課（まちづくり事業企画）
10月19日	京都市	都市計画局 都市景観部 景観政策課
10月19日	大阪府	教育庁 文化財保護課 文化財企画グループ
10月20日	神戸市	教育委員会事務局 社会教育部 文化財課
10月23日	京都市	都市計画局 建築指導部 建築指導課
10月25日	大阪市	都市計画局 計画部 都市景観
11月 1日	神戸市	住宅都市局 計画部 景観政策課
11月12日	名古屋市	観光文化交流局 歴史まちづくり推進室
11月12日	名古屋市	教育委員会事務局 生涯学習部 文化財保護室
11月15日	横浜市	都市整備局 企画部 都市デザイン室
11月15日	横浜市	教育委員会事務局 総務部 生涯学習文化財課

事業の成果 その1 各種資金調達手法の比較検討

各種の資金調達手法について、歴史的建築物を前提とした事業に対し、その根拠法別に、どれほど親和性があるか比較検討をおこなった。

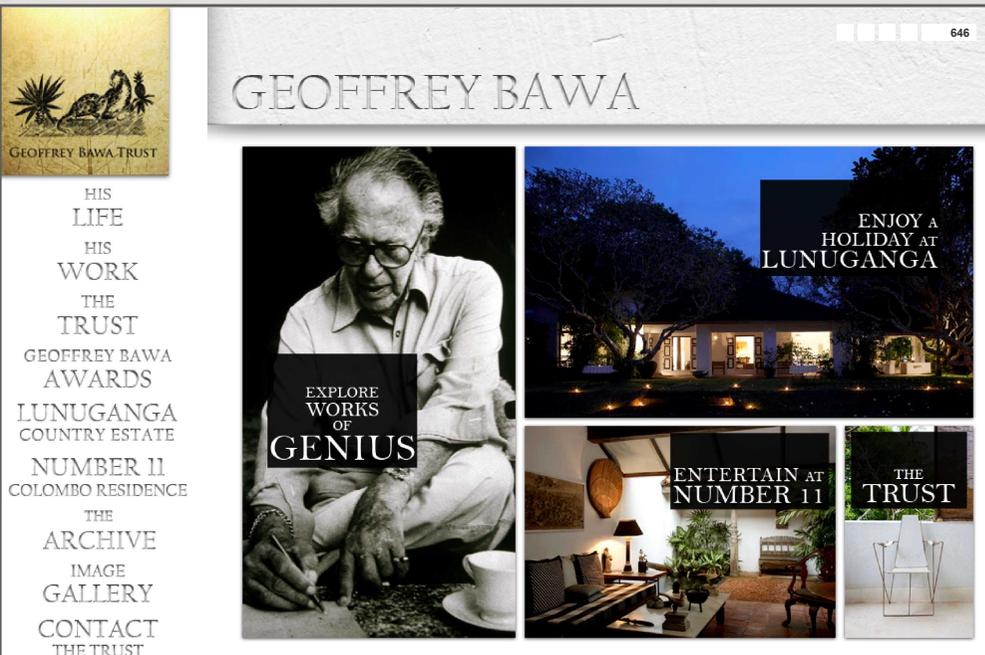
根拠法	資産流動化法	投資信託法		金商法 商法等		信託法	不動産特定共同事業法	
								小規模不動産共同事業 (12/1施行) ③
							特定目的会社 (TMK)	投資法人 (リート)
流動性	出資証券小口化 有価証券化	投資口の 小口化 有価証券化	受益証券の 小口化 有価証券化	投資口の 小口化 有価証券化	GKへの融資事業 に対する 出資区分の 小口化 クラウドファウ ンディング	受益証券の 小口化	出資区分の 小口化	出資区分の 小口化 (1口100万円、 上限1億円) クラウドファウ ンディング
評価基準	難	難	難	難	可	可	難	可
組成コスト	大	大	大	大	小	中	大	中
歴史的建築物との親和性	×	×	×	×	○	○	×	○

その結果、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つのパターンに集約された。

事業の成果 その2 現在の宿泊事業の概況と事業者の状況

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。



事業の成果 その3 用途転用に伴う法的な問題の把握

1. 法制度の課題

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には、建築基準法や都市計画法、消防法、旅館業法など、様々な法規で問題があり、極めて困難な状況であることを改めて確認した。

2. 複数の法制度間の課題

国登録有形文化財となっている複数の住宅建築について、それぞれ用途転用を想定した法規上の検討を行った結果、同じ登録有形文化財だとしても、個々の状況で法規の適用状況が異なることも判明した。

例えば国登録有形文化財となっている歴史的建築物が過去に増改築され、建築確認申請の検査済証が交付されている場合、各地で制度化されつつある歴史的建築物に対する各種法規の対象とはなることができず、現行法規の遡及を受けなければならない、などの状況も生まれている。

事業の成果 その4 用途転用に伴う法的な問題の把握 2

歴史的建築物に対する種々の制限の緩和措置

一部の自治体では法制化され始めており、国や他の自治体でも検討されている。

- ・ 建築基準法3条1項3号の「その他条例」 京都市、神戸市 他
- ・ 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」
- ・ 京都市上質宿泊施設誘致制度（歴史的建築物タイプ）
- ・ 住宅宿泊事業法(民泊新法)

しかし実際の適用には難しい面が多く、まだまだ多くの課題を有している。



京都市歴史的建築物の
保存及び活用に関する条例

手続BOOK【法的基準解説編】一設計者の方向へ
行政官庁発表



京都市 上質宿泊施設誘致制度

伝統産業・伝統文化・農林業をはじめとした
市内経済や地域の活性化に寄与する上質な宿泊施設誘致の検討を支援します

国・都府県の人口減少が進むなか、観光客の満足度や滞在環境の向上を図ることにより、国内外から訪客が
京都の魅力・魅力を体験したくなることを目指して、京都経済の活性化と市民生活、さらには日本の文
化を支えることにつながり、市民も京都が潤うと期待されることになり、大変重要です。

そのほか、京都府では、観光立国・観光立都をめざすなかで、地域に根ざした観光振興の向上を目的とした「京
都府観光振興策（観光方針）」を平成28年1月に策定したところです。

この策、この方針を踏まえ、国際的・都市的・地域的・市内への高い経済効果等の観点から、地域や市民生活
と調和を前提としつつ、地域の歴史や文化、自然環境・景観との調和が図られると、認定した施設中
に伝統産業・伝統文化の振興に資するなど、地域の魅力を高め、地域の活性化に寄与する上質な宿泊施設を積極
的に誘致するとともに、市民も上質な観光滞在施設を享受しやすくなる。

つきましては、京都府が誘致したいと考える上質な宿泊施設計画の提案・相談も「民間」や「市民等意見・提言」の
窓口において、受け付けます。

なお、本制度における上質な宿泊施設とは、景観等を対象とした厳格な宿泊施設ではなく、京都経済や地域の
活性化を実現する施設をいいます。

本窓口における提案・相談の受付は、平成33年度末まで有効としております。

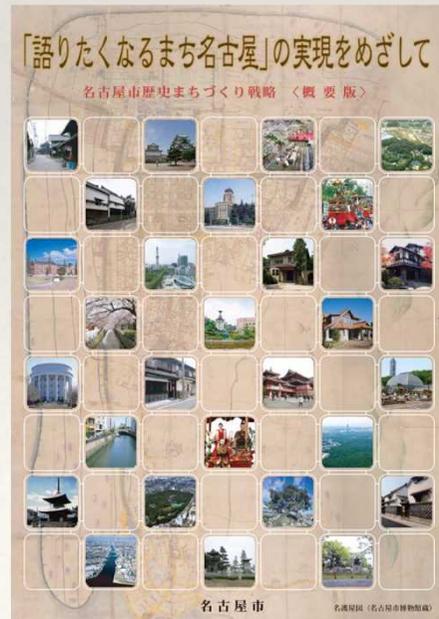
京都市
観光局
観光振興課



神戸市住宅都市局計画部景観政策課
〒650-9570 神戸市中央区加藤町6-5-1
TEL 078-322-5484 FAX 078-322-6096
E-mail keikan@office.city.kobe.lg.jp

神戸市住宅都市局

歴史的建築物の保全・活用に向けて
景観形成重要建築物等指定制度



「語りたくなるまち名古屋」の実現をめざして
名古屋歴史まちづくり戦略〈概要版〉

名古屋市長官舎
名古屋市長官舎

事業実施後の課題 その1

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投資資金を回収後、運用を終了するかたちである。

しかし、本来の目的を持続性としている歴史的建築物の事業では、このような出口の問題をどのように解決して、継続性を実現させるかが課題。

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イヤー不足

歴史的建築物を活用するコンテンツと投資スキームに耐えうる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、その発掘や育成が課題である。

約10km四方に点在する拠点を一元管理することの優位性を見出すには至らなかった。

事業実施後の課題 その2

4. 有効なエンジニアリングレポート(E R)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

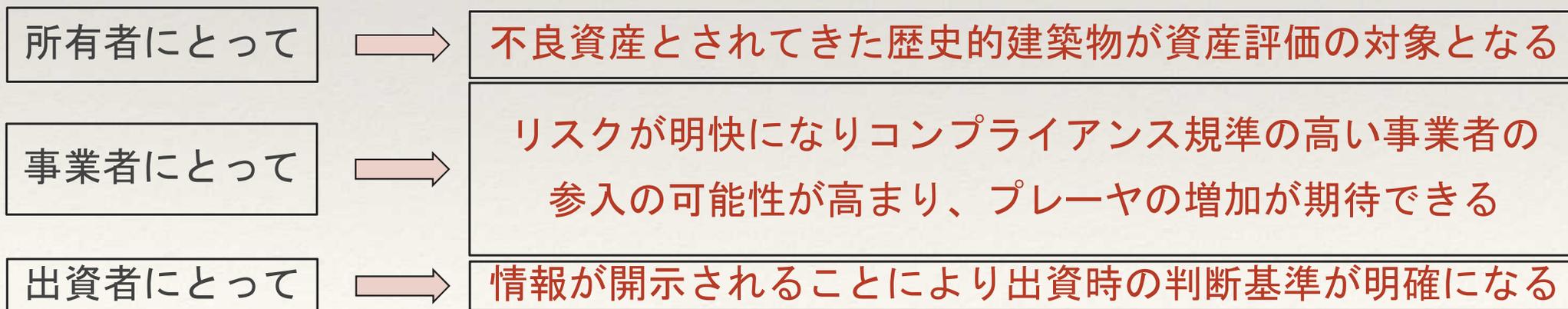
事業の全体を見通したうえでその方向性を決定し、最適なスキームを構築し、現実的で必要なキャスティングができる役割が不足している。

今後の展開 その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、本来ならば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。



今後の展開 その2 ヘリテージコンサルタントという職能の確立

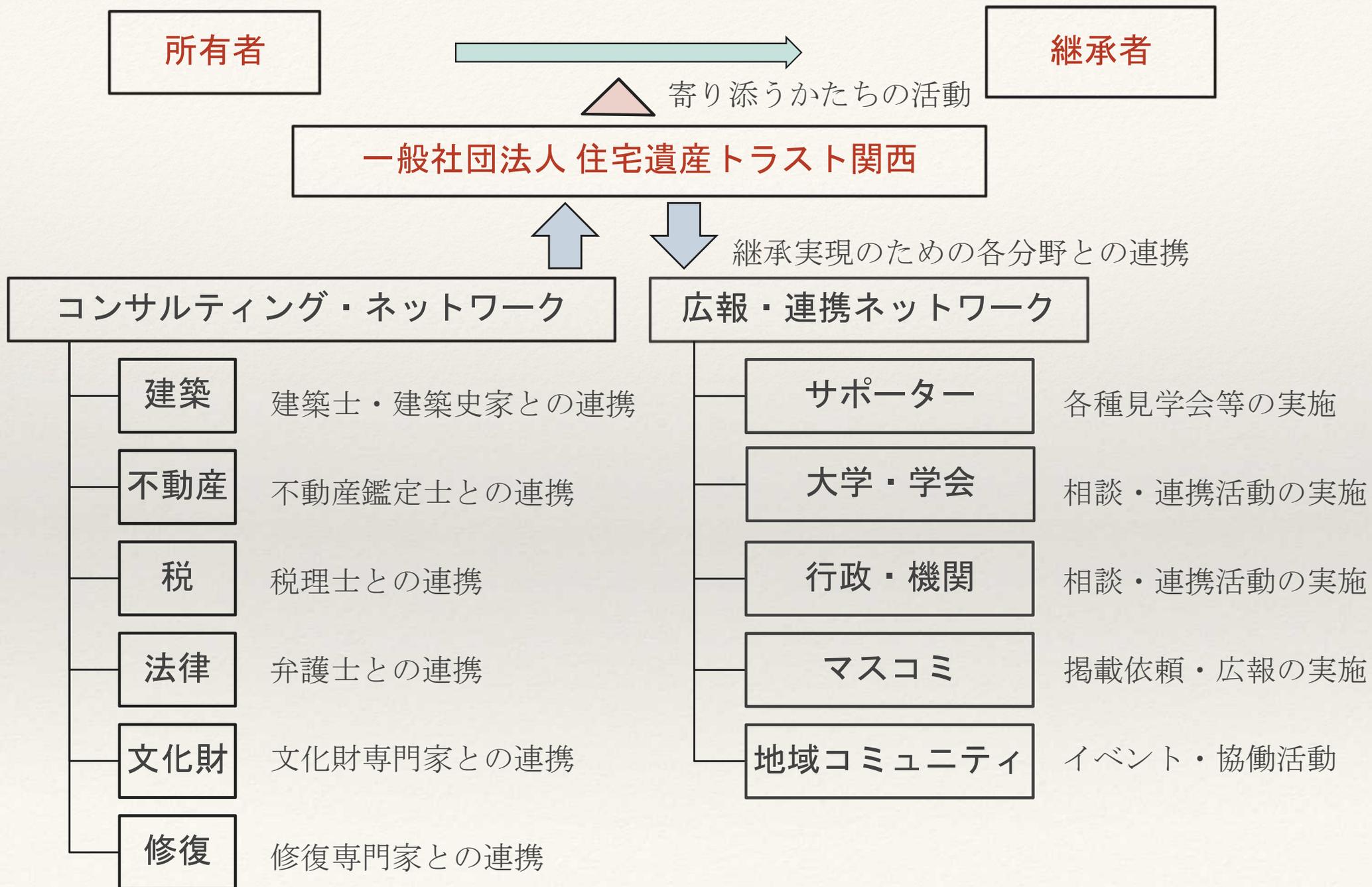
前項で提唱した、新たなエンジニアリングレポートの作成手法を開発し運用することには当然のことながら多くの課題がある。

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。

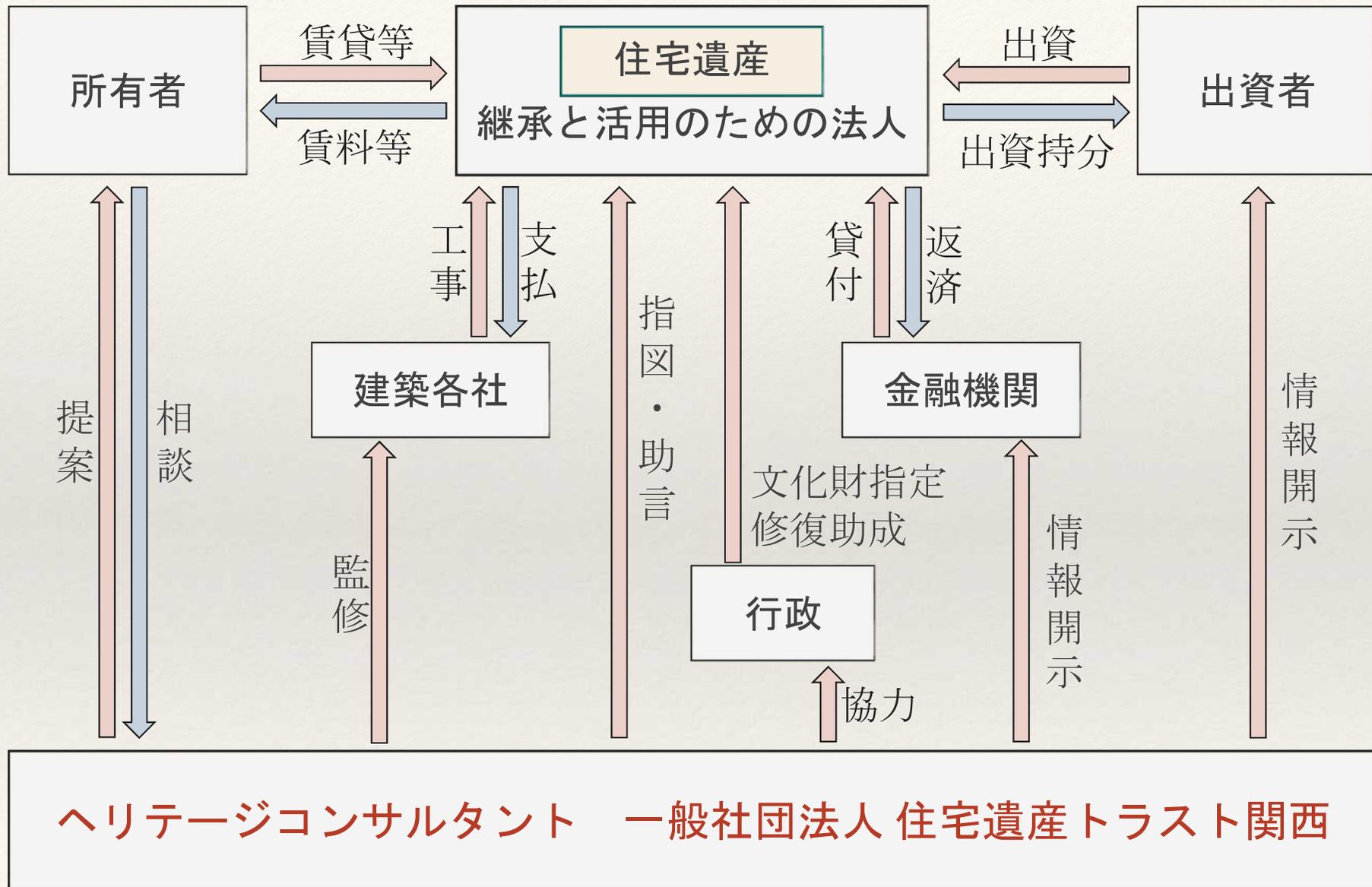
そこで当面の課題として、歴史的建築物の調査、評価を行う**ヘリテージエンジニアングリサーチャー**と、その維持活用のための条件を整理し、関係各者を取りまとめていくべき**アレンジャー**との役割を併せ持った新たな職能として、「**ヘリテージコンサルタント**」という職能の確立を提唱したい。

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。

これまでおこなってきた継承のための活動



「ヘリテージコンサルタント」として 今後取り組むべき継承と活用のスキームの一例



Character comes from following our highest sense of right,
from trusting ideals without being sure they'll work.

Richard Bach

