

# プレスリリース

平成 21 年 7 月 28 日  
大阪不動産コンサルティング事業協同組合

## 大阪不動産コンサルティング事業協同組合の「不動産信託活用による古民家再生事業」 国土交通省・実施過程検証等事業の支援対象事業に決定

「大阪不動産コンサルティング事業協同組合」（理事長 菅野勲）が実施を計画している「不動産信託を活用した古民家再生事業」は、このほど国土交通省「不動産の流動化・証券化に関する実施過程検証等事業（不動産信託部門）」の支援対象事業に決定しました。この決定を受けて、大阪不動産コンサルティング事業協同組合は、国土交通省の事業委託先やアドバイザー会議を構成する専門家のアドバイスなどの支援を受け、本事業を実施してまいります。

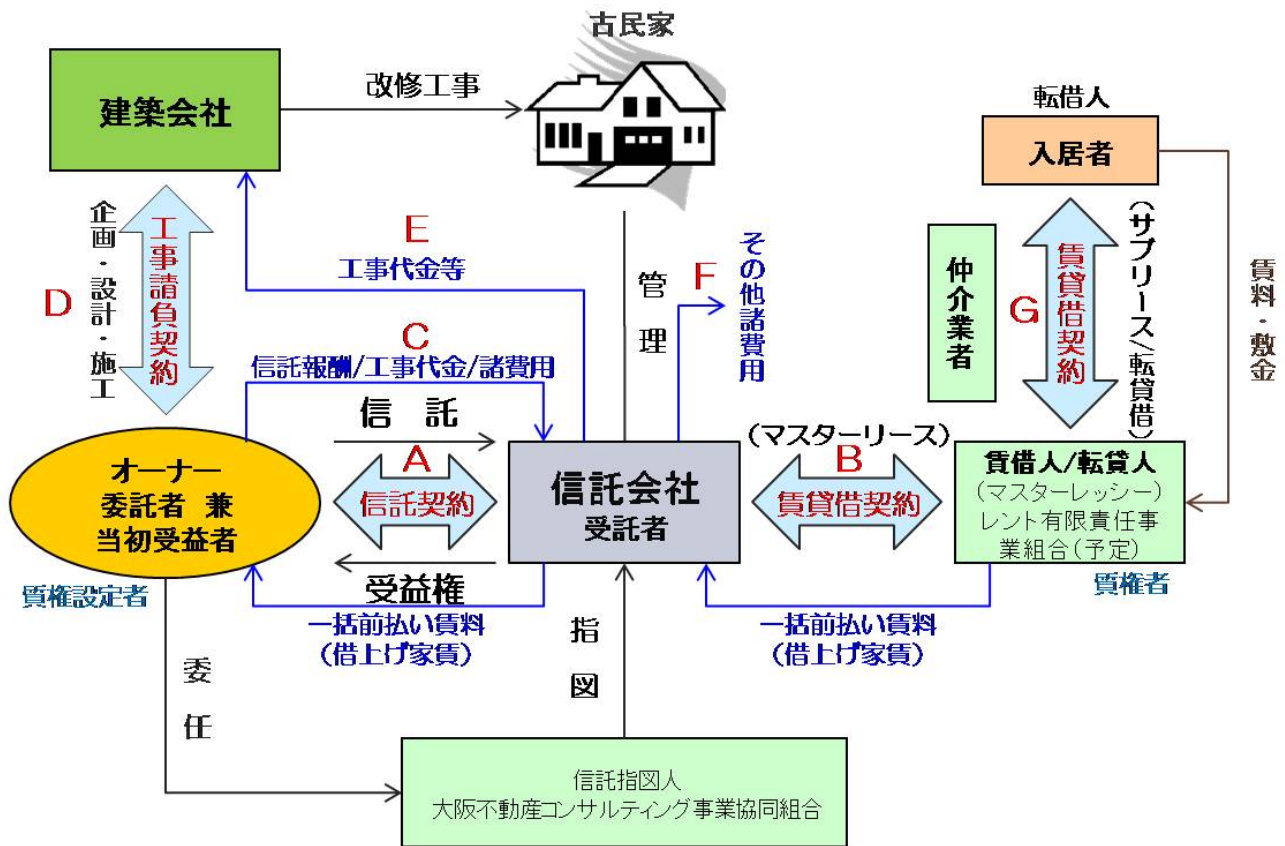
我が国に多く存在する古民家、中でも土地の流通性が比較的高い地域に存する多くの古民家は、有効活用や売買に伴う取り壊しによって、駐車場や賃貸マンション、分譲住宅などにその姿を変えています。住まいされること無く手入れされず放置され、徐々に朽ちているものも多く存在します。不動産コンサルティング技能登録者が集う大阪不動産コンサルティング事業協同組合は、このような古民家の有効活用を考えるにあたって、スクラップ&ビルトによらない方法を検討し、古民家を再生させるためのスキームに不動産信託を組み込むことによって、有効活用の障害の一つとなっている古民家オーナーの資金負担を低減する手法に取り組むこととしました。

※ 事業スキームは、次頁の「不動産信託を活用した古民家再生事業の解説」をご参照下さい。

今回の事業の対象となるのは築後100年以上（オーナー談）とされる大阪府寝屋川市の古民家で、大阪不動産コンサルティング事業協同組合がアレンジャー兼信託の指図人として、受託者のきりう不動産信託株式会社、マスターレシーのレント有限責任事業組合〔予定〕、不動産コンサルティング研究機関の大阪府不動産コンサルティング協会〔予定〕などと連携して事業を組成していくと共に、地元資本による古民家等の再生を企画する組織・団体に対し、このスキームを応用したサポートの実施を検討していきます。

\* 不動産信託を活用した古民家再生事業の解説 \*

[不動産信託スキーム]



- A) 古民家のオーナーは、信託契約の委託者として所有する古民家を信託し、受益権を取得する。
- B) 受託者の信託会社は、マスターレシーとの間で賃貸借契約（マスターリース契約）を締結し、契約期間の一括前払い賃料を受ける（マスターレシーは信託受益権に質権を設定する）。
- C) 受益者（オーナー）に帰属する一括前払い賃料は、受託者に金銭信託される。
- D) オーナーは建築会社との間で古民家の改修工事の設計・施工に関する工事請負契約書を締結する。
- E) 古民家の改修工事施工後、受託者は信託指図人の指図に従い、建築会社に対して工事代金等を支払う。
- F) 受託者は、金銭信託から工事代金の支払いに充当した金額を除いた額を、信託期間中の信託報酬、信託財産の保険料、固定資産税等にあてる。
- G) マスターレシー（転貸人）は、改修後の古民家を賃貸する。
- H) 信託期間終了後、オーナーは受託者から賃貸中の古民家の返還を受ける。

[スキームにおける不動産信託の役割]

事業の安定性確保への寄与。具体的には、マスターレシーによる一括前払い賃料に相当する事業期間の賃貸を、不動産信託によって保全すること。

対象不動産を信託することによって、相続、倒産、担保提供その他オーナーに起こりうる様々な事象に関わらず事業を継続することができる。また、オーナーの自己都合により契約を解約して事業を終了する場合であっても、マスターレシーは違約金や未経過前払い賃料等の回収を確実に行うことができる。

[事業に関わるプレイヤー（予定を含む）]

- ◇ アレンジャー、信託の指図人  
大阪不動産コンサルティング事業協同組合  
住 所：大阪市浪速区日本橋西2丁目3番9号  
代表者：理事長 菅野 勲  
電 話：06-6636-1127  
URL：<http://www.re-consul-coop.com/>  
宅地建物取引業免許 大阪府知事(2)第49234号
  
- ◇ 信託の受託者  
きりう不動産信託株式会社  
住 所：大阪市北区中之島三丁目1番8号  
代表者：代表取締役 桐生幸之介  
電 話：06-6441-3559  
URL：<http://www.kiriu-trust.co.jp/>  
管理型信託会社登録 近畿財務局長(信)第1号  
宅地建物取引業免許 大阪府知事(7)第28101号
  
- ◇ マスターレシー（予定）  
レント有限責任事業組合  
住 所：大阪市西区立売堀一丁目6番8号  
代表者：代表執行組合員 本間敏司  
電 話：06-6533-5266
  
- ◇ 有効活用のサポート（予定）  
大阪府不動産コンサルティング協会  
住 所：大阪市北区西天満四丁目12番11号902  
代表者：会長 松村輝男  
電 話：06-6363-2017  
URL：<http://www4.osk.3web.ne.jp/~oreca/>

以上

(お問い合わせ)

大阪不動産コンサルティング事業協同組合 米田（コメダ）  
mailto：[advice@re-consul-coop.com](mailto:advice@re-consul-coop.com)  
URL：<http://www.re-consul-coop.com/>