

## 東京スター銀行

### 地方創生案件として、既存の京町家への再生ファイナンス第二弾を実行

#### ～「賃借型」再生スキームにより、住居併用の宿泊施設へリノベーション～

株式会社東京スター銀行(東京都港区、代表執行役頭取 CEO 佐藤誠治、以下「当行」)は、このたび、宿泊施設等の企画開発・運営を行う株式会社ワンプロック(京都市中京区、代表取締役 辻本祐介、以下「ワンプロック社」と、オペレーショナルアセットのファイナンスアレンジメントや運用を手掛ける FWI グループ株式会社(東京都港区、代表取締役 宮本裕司、佐橋数哉、以下「FWI 社」)と連携し、京町家を宿泊施設としてリノベーションするための再生ファイナンスを実行いたしました。

京町家は、京都らしい町並みを形成する基礎であり、また京都の歴史・文化の象徴です。しかし、近年は所有者の高齢化や相続等さまざまな事情により維持困難となった町家が老朽化したまま放置されるといった状況が散見され、京都市の「京町家まちづくり調査」によると、現存する約5万軒の京町家のうち、約10%が空き家となっており、毎年およそ2%の割合で失われていっています。

そうした中、今般、FWI 社が中心となり京町家再生ファンドが組成され、ワンプロック社が京町家の企画運営を手掛けることで、既存の町家を、「現代の町家」として宿泊施設にリノベーションするプロジェクトがスタートいたしました。

本プロジェクトは、その対象となる京町家の土地建物をファンドが購入した上で宿泊施設を運営する「所有権型」の再生手法に加え、建物を所有者よりファンドが借り上げ、宿泊施設運営による収益から所有者に賃料を支払う新たな再生手法(以下、「賃借型」)を織り込んだスキームとなっており、担保に依拠することなく京町家の事業性に着目した、当行独自のアプローチであると考えております。

また、本プロジェクトにおける賃借型の京町家は、「住居併用の宿泊施設」として、所有者が土地建物を手放さず、住居の一部を収益化させる再生プランとなっており、所有者と共存しながら古民家活用を提案する点において、京都の歴史・文化の継承に寄与する取り組みであると判断しております。

本件ファイナンス検討にあたっては、2011年に観光関連事業に特化した部署を設置して以来、これまでに培ってきたホテル・旅館等向けファイナンスのノウハウを取り入れることで、通常の不動産評価の手法では評価しづらい京町家に潜在的な価値を見だし、このたびのリノベーション資金の支援決定に至りました。

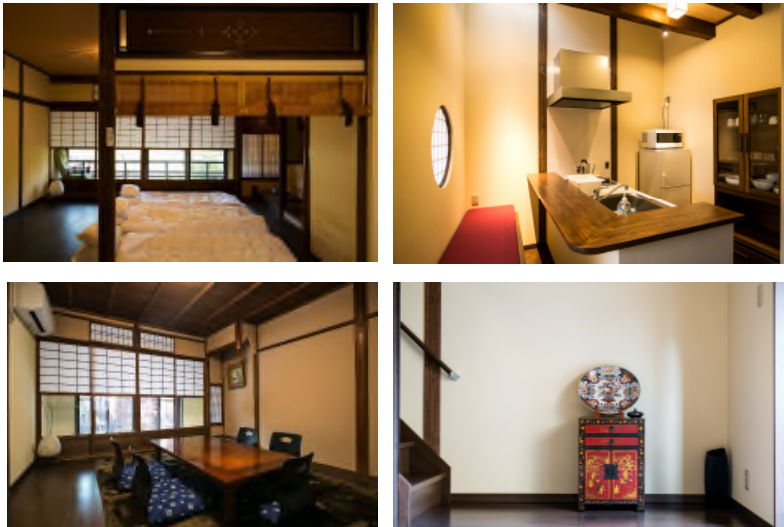
当行は、今後も、多方面から集まった金融プロフェッショナルの豊富な金融ソリューションを活用し、従来の形式にとらわれない貸出姿勢をもって、全国各地の『地方創生』の取り組みを積極的に進めてまいります。

以上

(ご参考)

**【株式会社ワンブロックが運営する「KYOTO HATAGOYA」について】**

HATAGOYA は「旅籠+町家」を組み合わせた造語であり、「現代の町家」として、京町家としての趣を残しながら、リゾート地におけるコンドミニウムのような住空間としての快適性を併せ持つ内装設備を特徴とします。本プロジェクトの一貫として、同社運営の既存物件についても当行が支援しております。



**【株式会社東京スター銀行 会社概要】**

社名 株式会社東京スター銀行 (<http://www.tokyostarbank.co.jp>)

本社 東京都港区赤坂二丁目3番5号

創業 2001年6月11日

資本金 260億円

代表者 代表執行役頭取 CEO 佐藤誠治

**【FWIグループ株式会社 会社概要】**

社名 FWIグループ株式会社

本社 東京都港区虎ノ門4-3-1 城山トラストタワー31階

資本金 20百万円

代表者 代表取締役 宮本裕司、代表取締役 佐橋数哉

**【株式会社ワンブロック 会社概要】**

社名 株式会社ワンブロック

本社 京都市中京区室町通り御池上ル御池之町323ミサワビル8階

資本金 3百万円

代表者 代表取締役 辻本祐介