

## 【主なご意見】

- 京町家の活用について、評価機関が外部にあり、行政と金融機関と第三セクター等が連携して取組を行っていることはまさに理想型だと思う。地方では、個人信用力の低い起業家が資産価値の低い物件を活用して事業を起こすケースが多いため、京町家カルテに変わる評価基準を作り、その体制をどのように整えていくかが重要な論点になると思う。

### (参考)京町家専用ローンの仕組み

公益財団法人  
京都市景観・まちづくりセンター



京町家カルテ



京町家プロフィール



京町家



②担保価値が低い場合でも有利な条件で融資(返済能力等は審査)

京町家専用ローン



(他金融機関も実施)

### 【主なご意見】(続き)

- 一つの物件だけを見ると魅力が薄いものでも、地域単位で複数の物件を見ると魅力が高まることもある。エリアベースでの価値を評価するやり方もある。
- 金融機関のローンと不動産特定共同事業のエクイティの組み合わせのように、地域の様々な人が協力し、皆でリスクを取り合って事業を進める方法が重要。
- 不動産特定共同事業は「クラウドファンディング」というよりも、「事業参加プラットフォーム」のように呼んだ方が良い。共感を数値で可視化していきたい。その数値に基づくPFS(成果連動型報酬)によって自治体から補助がなされれば、金融機関からの融資がつく可能性もある。
- 金融機関としても、自治体の支援や不特事業による資金調達があれば融資のハードルが下がる。

○ 京町家カルテ・プロフィール、京町家専用ローンの横展開について、地域金融機関等からヒアリングを実施。主な内容は以下のとおり。

＜ヒアリングで伺った主な内容＞

- ・カルテがあることで、土地ではなく建物の価値に注目して融資を行うことができる。地域の価値向上という意味で重要なものだと認識。
- ・一方で、地域貢献だけでなく融資が回収できるかも重要。その点で、保証会社の保証があることが必要不可欠と思われる。
- ・保証会社は各金融機関のグループ会社とそれ以外のものがある。後者だと、各地域固有の事情は理解されづらく、ローンに保証を付けることは難しいと思われる。前者であればハードルが下がるのでは。ただし、全ての金融機関が保証会社をグループ会社として持っているわけではない。
- ・融資を行う上では土地自体の価値や返済能力があることも重要なのではないか。
- ・地方は収益性が低い物件が多いので、自治体の関与があると良い。
- ・法定耐用年数を超えた物件だと担保価値を評価できないが、プロジェクトの事業性や実態上残り何年活用できるかに着目して支援を行うケースもある（ファンドが支援を行う場合等）。