

取組概要

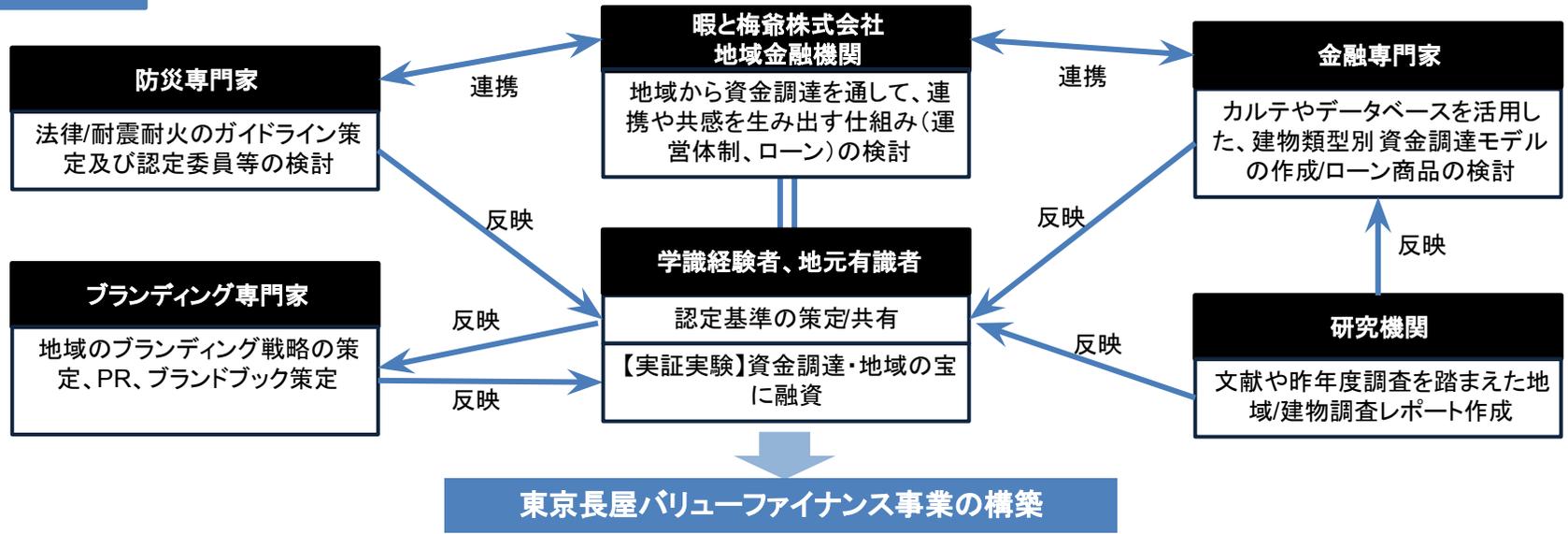
<課題認識と事業目的>

歴史的・文化的価値がある築古不動産は、地域に芽生えつつある新たな文化や行動様式、価値観を受け入れ、涵養する装置として活かすことで、豊かな生活の場として将来にわたって受け継いでいくことができる。このような「地域の宝」を地域で守り育てるためには、築古不動産だけではなくこれからの住宅等の建物も対象とし、金融の仕組みを通じた継続的な「価値観の共有と創出」を進め、中長期的に良質な住宅のストック形成・循環を進めることが重要である。

<事業の概要>

本事業では、地域金融機関と連携しつつ、価値の見える化・資金調達・保存活用といった一連の活動に継続的に取り組むための、建物認定制度とそれに紐づく資金調達モデルを、体制として構築し、実証実験を行う。地域の宝となる住宅等を守り育てる「東京長屋バリューファイナンス事業」を構築する。

全体像



取組の詳細①

＜現状の課題認識＞

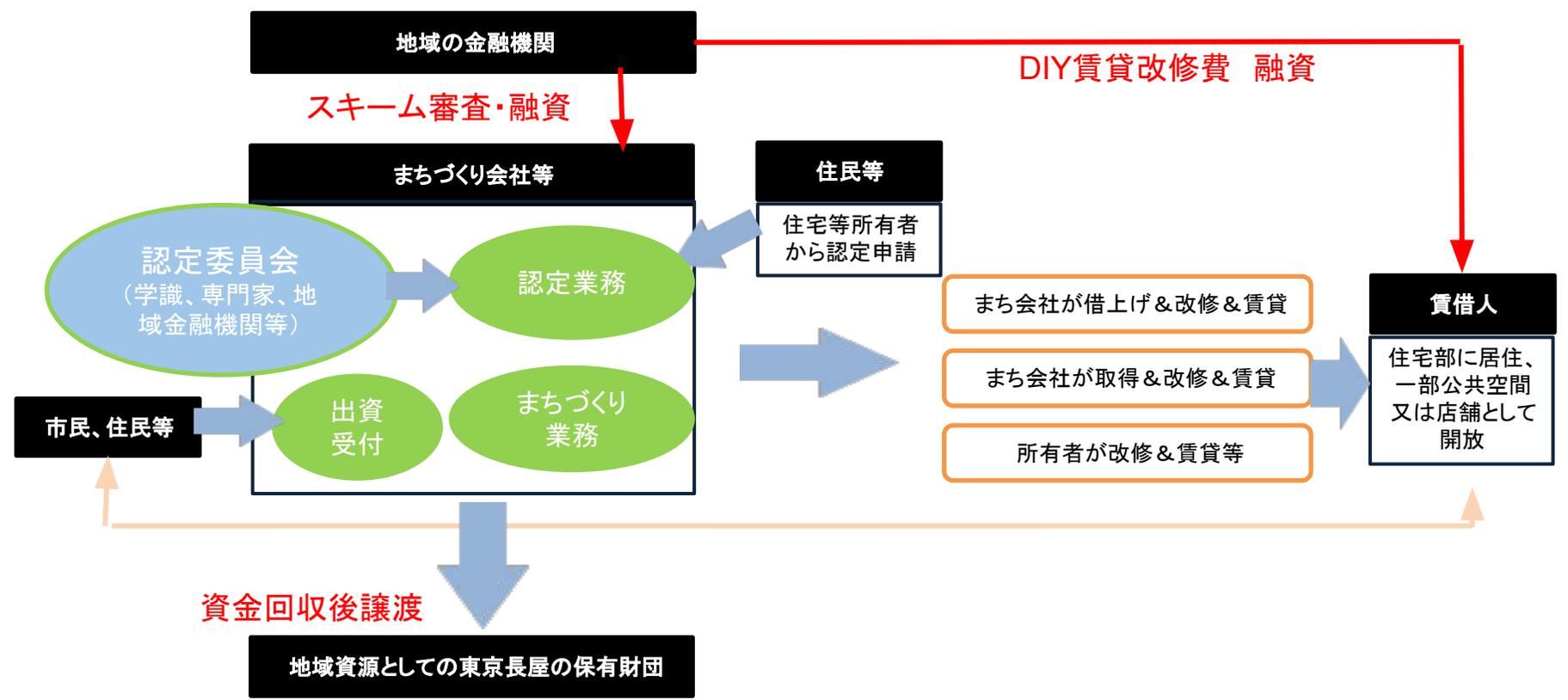
- ①「地域の宝」と捉えられる不動産が、地域に芽生えつつある新たな文化や行動様式、価値感を触発していることや、それらが地域の不動産の収益力や価値を高める可能性があることが認知されていない。これらを見える化し、発信することで、この地域の歴史やストーリーを感じる「地域の宝」の存在について再認識を促す必要がある。
- ②築古不動産であっても不動産の収益力を高めることで改修等がしやすくなり、住宅ストックの耐震性や安全性、快適性が高められることが、住宅等の所有者に浸透していない。
- ③「地域の宝」を住空間として地域に開き、一時的個人的ではない、金融の仕組みを通じた持続可能な活動として支援し、良質な住宅のストック形成・循環を進める必要がある。

＜課題を踏まえた事業の目的＞

- ① 地域の宝を「東京長屋」と名付け、地域のブランドとして定着させる
 - ・地域の建物のカルテやデータベースを作成し、ブランドブック(スタイルガイド)を作成するとともに、特定の建物の文化財登録申請の準備を通して、「地域の宝」の存在を強くPRする。
 - ・地域のブランドとしての共感や浸透を図る。
- ②適法性を備えた「東京長屋」の認定基準を策定し、多方面と共有する
 - ・法律/耐震耐火のガイドラインに沿った長屋認定基準(タイプ別)の作成、域内の建物が「東京長屋」であることの認識を多方面と共有する。
 - ・認定を受ける建物に対して、資金調達面でのサポートを行うことで、ガイドラインの遵守/努力義務を促す。
- ③資金調達及び融資を通じて「東京長屋」を継続的に支援する
 - ・地域の人に支えられる「資金調達主体(コンソーシアム等)」の立ち上げ、長屋認定委員会等の運営体制の構築を行い、認定を受ける建物が改修資金を調達しやすいスキームを構築する。
 - ・継続的支援が可能な住宅ローン等(地域金融機関等)の検討を進める。
 - ・東京長屋バリューファイナンス事業の展開を通して、地域の文化や人材、建物等の地域資源をつなげる。

取組の詳細②

東京長屋バリューファイナンス事業のイメージ(案)



目標: 2024年後半には、試験的に、出資受付や認定住宅等の受付、認定審査を行い、可能ならば改修まで着手

取組の詳細③

<先進性(※体制整備及び周知に係る事業は対象外)>

本事業の構成員として、金融や不動産の専門家に加え、建築、建築史、防災の専門家、地域を知り尽くした地域文化の専門家、地場産業、地域生活者、行政などが価値測定に参加することにより、不動産活用事業にとどまらない、真の住まいと地域の価値を可視化します。

地域金融機関や投資家等は、あくまで単体の建物ではなく地域一体の価値向上を見込んで資金提供をする傾向があるため、価値を可視化することで、資金調達がしやすくなり、無担保、ノンリコース等のファイナンスが行いやすくなります。地域価値を見える化することで資金調達がしやすくなるという働きかけに第一の先進性があると言えます。

また、土地建物の規模や劣化状況、所有者の意思などの個別事情に応じて、資金調達方法の組み合わせ方を検討し、必要に応じて不動産特定事業法、既存のまちづくりファンドも組み合わせることで資金調達を行います。さらに、所有を基本としない持続的な活用スキーム、現在の土地所有者、建物所有者が単なる売り手、貸し手といった関わりにとどまらないスキームを構築します。ここに第二の先進性があると考えます。

<実現可能性>

本事業の令和5年度調査において行った、実際の投資家や優良事業経験者に対するサウンディング調査で得られた検討結果をもとに、資金調達が可能となる仕組みが明らかとなりました。その仕組みでは、建物の状況(カルテの種類)ごとに、金融機関からの直接金融、社債、出資、共感投資、寄付型クラファン等の、組み合わせ方と割合を設定します。

上記サウンディング調査においては、投資・債券のいずれかによる資金提供の意向を示した個人・団体も確認できました。提供見込み額はすでにモデル1物件の調達希望額の40%程度に至っているため、今後の働きかけにより十分調達できると考えられます。このモデルの成立により、確実な配当あるいは利息の支払いが遂行され、プロジェクトの成果として実績公表すれば、波及効果として後続案件の信頼性が高まることが考えられます。これらのモデル案件・後続案件においては、すでにリノベーション・テナント確保が行われ、利回り10%以上等であるため、本スキームによって実現可能な候補が複数あると言えます。

取組の詳細④

＜訴求性＞

本バリューファイナンスの金融商品が実現した場合は、築古物件の購入希望者の多くを顧客ターゲットにすることが容易に想像できます。購入資金だけでなく改修資金の融資希望者も入れれば相当数の需要を見込めます。特に歴史文化に根ざした地域特性を有したエリアなら尚のこと、本融資制度の訴求効果は高くなると考えられます。

さらに利用者は資金調達だけでなく、そこでの暮らしの豊かさにつながる地域との関係性を同時につくることができることも魅力であると言えます。新規事業者にとっても地域住民との関係性を開業前からつくれること、さらに支援者を募れることは開業に向けて大きな後押しになります。地域の設計事務所や工務店にとっても、本事業の認定制度によりガイドラインが明確になることから、改修等の条件設定がしやすくなります。

これらのことから、地域内での新規事業者にも本バリューファイナンス制度は訴求効果があると考えます。

＜普及可能性＞

都内では、築年数の古い歴史的な建物を地域内で活用しようとする動きが高まっています。一方で、古い建物が多くのこる地域では、登記簿等の書類が揃わず新築年が不詳なために参照すべき法律や制度が不明であること、敷地境界線が曖昧なために建蔽率の計算ができないことなど、建物の遵法性における課題が残る傾向にあります。これに老朽化に伴う建物の防災的脆弱性も加わり、行政の合意や資金調達が進みにくいという背景は地域で共通していると考えられます。これに対し、本事業においては、建物の認定に必要な条件として、行政・金融機関・建物活用事業者・地主大家が共通して納得できる建物性能ガイドラインを示し、それらの遵守や努力義務を促す一方で、認定に紐づく支援制度として資金調達の優遇を受けられることを目指しています。

本事業を墨田区で確立できた際には、地域課題や地域特性の類似した東京都密集市街地の築古建物、地方都市の古民家の担い手に共通する障壁を解決する方法として普及すると考えます。また、台東区の「NPOたいとう歴史都市研究所」「文京建築ユース」、足立区の「千住いえまち」をはじめ、包括連携している、東京文化資源会議リノベーションまちづくり制度研究会「東京歴史文化 まちづくり連携」にも弊社や事業構成員が関わっているため、東京都内での普及可能性は特に高いと考えます。東京都以外にも「全国町並み保存連盟」や「日本都市計画家協会」など歴史的な建築物や地域特性を有した建物を活かす活動をしている全国ネットワークの団体と繋がっていることから、全国的にも新しいファイナンスモデルとして積極的な普及が可能な体制にあると考えています。