

地方創生SDGs金融調査・研究会（第22回）の開催結果について
（概要）

- 日時：2023年11月17日（金）10：00—12：00
- 場所：ハイブリッド（永田町合同庁舎 特別会議室・オンライン）
- 出席委員：村上座長、竹ヶ原座長代理、大久保委員、金井委員、蟹江委員、山内委員
- 優良事例ヒアリング先
 - 大東市：大東市 駒井様・堀田様、枚方信用金庫 大川様・猪飼様、コーミン 入江様
 - 大洲市：大洲市 宇高様、伊予銀行 高松様
- 議事総括：
 1. 優良事例ヒアリングについて

大東市の取組（老朽化した市営住宅の建て替えを契機としたPPP手法による公民連携事業）

 - 大東市及び枚方信用金庫より、取組事例について発表を行い、発表後、委員から定住人口や家賃への影響などの成果、事業性融資の考え方や、金融機関の融資判断のポイントについて以下の質問が挙がり、大東市及び枚方信用金庫が回答。
 - 質問①：地価上昇による利益はどこに還元されているのか。

回答：地価上昇による利益の還元先については、プロジェクトをともに進める株式会社コーミンとも意見交換をし、これから議論していきたいと考えている。
 - 質問②：枚方信用金庫は償還確実性を踏まえると、投資回収年数を短く設定したいはずだが、市営住宅の建替えという公共サービスの提供と償還確実性はどのように両立させたのか。

回答：テナント料や建設費、借入の返済期間については入念に検討を重ねた。また、返済終了後の再投資まで視野に入れるなど、長期的な事業性を判断材料とした。
 - 質問③：最終的な融資判断の決め手について伺いたい。

回答：テナントの撤退可能性や、建設材料費が高騰した際の事業性判断など融資判断の難局はいくつか存在した。そのような難局があっても検討を重ねることで乗り越えられたのは、枚方信用金庫吉野理事長と大東市東坂市長の

本取組に懸ける意思の強さが背景にあったから。そういった意味で、最終的な融資判断の決め手はトップの意志の強さだと考える。

- 質問④：建替前の市営住宅にいた住民は、建替後の市営住宅に何世帯移ったのか。また、建替によって家賃上昇はしたか。

回答：建替前の市営住宅に住んでいた住民のうち、約60世帯が建替後の市営住宅に住んでいる。残りの世帯は、親戚の家や他の市営住宅へ転居した。また、市営住宅であるため、家賃はそれぞれの世帯によって異なるものの、新物件ということもあり、建替前と比較すると一定上昇している。

- 質問⑤：枚方信用金庫は、本取組を投資案件としてどう評価しているのか。
回答：最初から収益性を意識していたというよりも地域貢献のような位置づけであり、大東市と作り上げていった案件と捉えている。

- 事例発表及び質疑応答を踏まえた、委員からの意見は次のとおり。
 - 枚方信用金庫として、テナント料についてはテナント撤退リスクを取っているが、市営住宅の家賃は安定的に得られるため、実はあまりリスクを負っていないのではないか。

大洲市の取組（古民家、空き店舗等のリノベーションによる地域課題解決事業）

- 大洲市及び伊予銀行より、取組事例について発表を行い、発表後、委員から事業採算性の考え方やステークホルダーの連携体制、新たな雇用創出見通しについて以下の質問が挙がり、大洲市及び伊予銀行が回答。
 - 質問①：古民家を活用する際に、採算をとるための基準があるのではと考えているが、KPIとしてIRR等の指標は持ち合わせているか。
回答：一軒一軒で試算すると赤字になるものもあるが、エリア一体として事業性評価を行い、投資を行っている。
 - 質問②：まちづくりに向けた検討においての、ステークホルダーは誰か。
回答：連携協定を結んだ4者で検討を行った。
- 事例発表及び質疑応答を踏まえた、委員からの意見は次のとおり。
 - 個々の物件の経済性だけで検討するのではなく、面的な事業性を評価して、エリアマネジメントを行っていることが特徴的。古民家再生のプロジェクトは多くあるが、特に際立った事例だと捉えた。

- 必要資金から、必要な投融資額を逆算しており、相当作り込まれた取組である。

2. 「基本的な考え方」の改訂に向けて

- 基本的な考え方について委員からコメントが出され、引き続き次回の調査研究会で議論されることとなった。

3. 制度導入団体・金融表彰受賞団体への事務局インタビューについて

- 事務局より、制度導入団体及び金融表彰の受賞先へのインタビューに関する報告を実施。
- 別途、委員に対して結果を共有する方針で合意した。

○ 今後の展開

- 第23回調査・研究会に向けて、本日の合意内容を踏まえつつ、事務局が表明された意見を取りまとめ、検討を継続する。