

第3回 都市再生におけるデータ活用推進ワーキンググループ 議事要旨

日時：令和3年10月12日（火） 10:00～12:00

場所：永田町合同庁舎7階 特別会議室
及びオンライン開催

出席者：

（委員）

赤井 厚雄 委員、浅見 泰司 委員、井出 多加子 委員、大佛 俊泰 委員、村木 美貴 委員

（ゲストスピーカー）

一般財団法人日本不動産研究所 山下 研究部長 兼 国際部長

株式会社日本政策投資銀行 光永 アセットファイナンス部長

（オブザーバー）

一般社団法人 不動産協会

札幌市 まちづくり政策局 政策企画部 都心まちづくり推進室

豊島区 都市整備部 都市計画課

広島市 都市整備局 都市機能調整部

国土交通省 都市局 まちづくり推進課

（内閣府地方創生推進事務局）

黒田 昌義 審議官、中野 穰治 参事官、桐生 宗明 参事官補佐

1. 開会

2. 議事

<前回ワーキンググループの振り返りと自治体アンケート結果の報告>

- ・資料1および参考資料3を用いて、事務局より説明を行った。

<前回ワーキンググループの振り返りと自治体アンケート結果の報告について質疑および意見交換>

○赤井委員

- ・資料「評価項目やデータ活用方法に関する意見」の中で、評価項目と相関性が高く入手しやすいデータで代替する方法を考えることは極めて重要な視点と考えている。自治体などがそれぞれ独自に進め、抱え込んでシステム構築をするとコストがかかる。それをどう自治体間で共有するが重要である。
- ・これは都市再生におけるEBPMである。EBPMを進める中でデータをどう収集するか。収集したデータを他の行政分野・他の自治体でどう活用するか。あるいは自治体・街の中で活動している民間事業者がどう活用し、よりニーズに合ったものを作ってどう広げていけるかである。

- ・「アンケート調査結果概要」は示唆的だと感じた。見ると、人流ニーズが相当程度ある。人流という高度な話のようだが、言い換えれば、デパ地下や銀座歩行者天国等の混雑具合をデータ化したものとも言える。しかし、それだけでは今までと変わらない。資料後半のコメントを深堀し、人がどういう活動をしているか、仕事・買い物等目的は何か、どの属性なのか、遠方からの来訪か、リピーターなのか等が見えてくると、需要があるところがクローズアップされてくる。
- ・都市計画に携わっている方々の混雑解消、都市導線の設計、建物の配置など、ハード面に視点を置いた従来型の発想からすると、人流に興味が行きやすい。大規模催事の混雑によって将棋倒し等の事故が起こらないようにするために、導線をどこにどう引くかというような話である。
- ・経済の話はたくさん出ている。これから回復していくという時に、何をどうすれば消費が生まれるのか、街が賑わうと同時に富が生まれるかどうか等だ。そうすると消費データをどう集めるかが問題になるかと思うが、自治体の取り組みとしてはまだそこまでは進んでいないため、まずは賑わっているところを見る形になるだろう。他の指標と同じようにコストの課題点はあるため、包括的に見ながら国としてどうサポートできるか、個々に進めるとコスト高になるものを、まとめることでどのようなソリューションが生まれるか。まさに RESAS・V-RESAS はそのような発想で進められている。それを都市の観点から推進していくということではないかと感じた。

○浅見委員

- ・動的データについて、基本的に人流と車流と認識されているようだが、タイムシリーズも動的データである。例えば地価や売上がどう変化したかなどである。今回、それらは静的データとして捉えられたかもしれないし、あるいはそこまで思い至らなかったかもしれない。しかし今後の都市を考える上では、人と車の流れだけではなく、物や金銭の流れなど様々な流れ、時間的経過のデータも活用できると思う。
- ・アンケート5ページ、人の流れのオープンデータ化について、このデータソースは何か。

○事務局

- ・携帯キャリアのデータをオープンデータ化している。オープンデータ化へのハードルが高かったようなので、メッシュが粗くなった。どこまでを出していいのかが、事業者と協議を重ね、オープンデータとして許容される範囲を決めた。

○浅見委員

- ・それは商用に比べ粗いデータということか。そうすると有用性が難しい。

○赤井委員

- ・そうだと思う。そういった面をどう交通整理していくかが必要だと思う。

○大佛委員

- ・自治体レベルでオープンデータ化することは大変だったと思う。とは言え、ある範囲で全データを集計したエリア内滞留人口ということであれば、許容されると思う。そんな時、単に人が何人いるかではな

く過去の履歴を含めたり、あるいはモニタリングするような展開をするとよいのではないか。

- ・もう一つ、解釈をつけると良い。前週との比較など、解釈を添えた情報もあると、単にリアルタイム情報というより価値があるのではないか。

<本日の議論の進め方について>

- ・資料 2 を用いて、事務局より説明を行った。

<ゲストスピーカーによる発表>

- ・資料 3、4 を用いて、ゲストスピーカーより説明を行った。

<質疑および意見交換>

○浅見委員

- ・各委員から 2 巡程度、ご意見をいただきたい。
- ・1 巡目はゲストスピーカーの発表を踏まえ、資料 2 の 2 ページの内容を参考にいただきながら、都市再生緊急整備地域における適切な指標についてご質問やご意見をいただき、2 巡目は、ゲストスピーカーの発表や各自治体のアンケート結果、一巡目の委員の意見を踏まえ、資料 2 の 3 ページの内容も参考にしながら、都市再生緊急整備地域の評価項目・指標・モニタリングのあり方について改めてご意見をいただきたい。

○井出委員

- ・大変興味深く聞かせていただいた。まず 1 巡目として質問させていただきたい。
- ・日本不動産研究所（以下「不動研」）さんのご発表で、アメリカの CoStar に関してかなり詳しい内容をご紹介いただいた。不動産市況に関するデータは詳細に利用されてある程度公開されていることはよくわかった。サブマーケットの社会経済状況に関するデータとして、発表の中では、例えば州の人口、所得、失業率、雇用といったデータが紹介されており、CoStar のようなアメリカの投資サイトであっても、エリアの社会経済環境は、詳しい人流等を使っていない。むしろ、そういったものよりも細かく不動産のデータがオープンにされた方がいいということなのか。
- ・また、日本政策投資銀行（以下「政投銀」）の方には継続性や標準化というお話もいただいたが、人流のデータや交通の利用状況のデータの活用の可能性について、コメントをいただきたい。

○日本不動産研究所

- ・先生のご指摘の通り、このデータサービスにおいても、特定された地域についての社会経済データは、例えばオフィスであればオフィスの需給に関係するものを捉えて整備するという形である。つまり、そのエリアでどのくらいの人が働いているか、どういう業種の人が多いのか等のデータが得られる。
- ・仮に日本にあてはめれば、例えば札幌の駅前であれば、こういう業種の人がこのくらい増えているということを時系列的にとらえることができ、さらに、統計的なモデルを使って、どこまで精度が保てるかどうかはともかくとして、将来の見通しを示すという具合である。
- ・住宅であれば、そのエリアの人口の構成や、所得構成といった観点の情報がメインに出てくる。用途に

よって、エリアのどのような社会経済データに注目するかという重点の置き方が変わってくる。

○日本政策投資銀行

- ・不動研様のご回答と似ているが、不動産投資においては、対象物件そのものの評価に加え、都市力のファンダメンタルのようなところの水準感や推移を非常に重視している。
- ・具体的には、人口動態、人口動態の年齢別構成、あるいは就業人口の推移。幅広くいうと、オフィスの家賃は企業の利益から費用として賄われるものであることから、GDPの水準感や企業所得の水準感が、自治体ベースのおそらく経済的なファンダメンタルを示していると考えて、非常に重視している。その中で、その物件の競争力や、需給の状況というところに、だんだんブレイクダウンしていく。
- ・人流データは、例えば商業などで見ると、業態や立地判断で人流データを非常に重視するという話もあると思うが、やはりトラックレコードとして積み上がってこないとすぐには直接的な投資判断の指標としては活用しにくい。ただ、重要な参考資料にはなると思うので、活用次第なのではないか。

○赤井委員

- ・お二人のお話は非常に参考になった。不動産の評価を、投資という観点と融資に近い観点からどのように見て来られて、その際に何を使ってきたのかを整理してかなり詳細を語っていただいた。
- ・その中で例えば日本におけるフラストレーションと、海外、アメリカにおいてはどのように行っているかという比較ということで CoStar の話があった。
- ・アメリカでは全米に Multiple Listing System (MLS) があって、宅建士のような、リアルター (Realtor) たちがアクセスするデータベースで、MLS であるから、物件が羅列してあって過去のモーゲージの履歴や売買履歴がある。オーストラリアでは、パブリックインフォとして誰でもアクセスできるようになっているが、アメリカの場合、リアルターが地域別に見るシステムになっており、新しいトランザクションがあると書き込んでいく。おそらくリアルターだけではなく、もう少し幅広に提供できるようにされたものが CoStar ということなのではないかと思う。原型は元々アメリカに伝統的にあるもので、より現代的にバージョンアップしたものであると理解した。
- ・データという言葉にいろいろな定義があり、少しわかりにくい部分があったかもしれない。
- ・元々都市の評価は地価で見ていた。都市再生がうまくいった地域は地価が上がる。代表指標として地価を見るのが今までの見方で、年に 1 回、あるいは 5 年という指定地域の整備期間の終期に確認をしようまくいったかを評価するという、極めてシンプルなものであった。そこにはいろいろなものが包摂されていたが、個別に見るとわかりにくいので地価を使ったのだと思う。
- ・本ワーキンググループの問題意識について。例えばこの 1、2 年を見てみると、人の動きが変わって住まい方、暮らし方が変わってきて、目の前にもものすごい変動が生じているが、データとしては 2 年ぐらい待たないとわからない。国全体で見たらそのぐらいの頻度だが、地域別とかエリア別となってくると、もっと把握に時間がかかってしまう。例えば GDP であれば年に 1 回、四半期に 1 回は出てくるが、都道府県毎の GDP はそのような頻度では絶対出ない。これまでの統計は、そういう枠組みであった。基本的なインフラを作って可変性を担保しながら、どのようにそこに当てはめていくのか、あるいは用途を変えていくのが都市再生の基本テーマであり、その成果として地価を見るというやり方で今までは良かった。しかし、今、変動期にある中ではそれでは難しい。データとしては従来型の公的統

計と、行政記録情報、これはアナログをデジタル化して最近使われるようになり始めたが、さらにオルタナティブデータという形で従来使われてなかったものを見ることになった。その中には人流、あるいは消費データ、衛星画像などもある。それを使い始めているところもあるので、それを評価するという議論で、このワーキンググループが立ち上がったものである。

- ・鑑定と J-REIT の話が出たが、J-REIT から出てくるデータをどう使うか、それを例えばどう投資判断に使うかというのが不動研さんのお話であった。J-REIT と鑑定との関係で特筆すべきは、J-REIT 以前には DCF という概念が不動産鑑定評価の枠組みに十分入っていなかったが、今から 20 年前、J-REIT が始まった時に DCF を入れて鑑定評価基準を整備したこと。結果としてキャッシュフローで価値が見えるようになり、金融・投資の世界や一般の人にもわかりやすいものになった。
- ・ワーキングでは、個々の不動産の粒々だけを見るのではなく、不動産全体の集合体としての街や都市がうまくいっているかを見たい。公的統計や行政記録情報ではなく新しいデータをうまく使うことで、そこをどう捉えていくのかという議論である。
- ・不動産をどう見てきたのかという話をお二人はされていた。特に政投銀さんの場合はオルタナティブデータを使おうと思うと、融資や投資のフレームワーク（稟議査定基準）の中に落とし込まねばならないので、従来型の公的統計にできるかぎり近い形で整備をされていないと使いづらい。どう判断したのか問われたときに説明ができない。これからどのような形に整備していくのか、まさに試行錯誤である。
- ・視点としては、融資する人はお金が入ってくるかで見えるが、都市を見ている自治体などはお金が入ってくるかというよりも、幸福度等を含めて経済がどう拡大するかというところを見ていくというように、若干異なる。ただベースのところでは、粒々からまとまったものを評価する際に、何をどう使っていくのかということであると思う。
- ・デジタルデータは新しいので、10 年前にはトラックレコードなど無かったが、無いからといって全否定すると議論がおかしくなってしまう。今は試行錯誤ではあるが、どういう形で整備して蓄積し、統計データと同じような形で使えるようなフレームワークをどう作っていくのかという議論をすべき。
- ・アクセシビリティもどういう形で見ていくのか。アメリカの場合は、トランザクションデータに様々な人がアクセスできる。日本では、整理して集めたオルタナティブデータのような新しい形のデータを、どのような形でデータベース化し、誰がどのような形でアクセスするかを考えることが、議論すべきことである。

○日本不動産研究所

- ・赤井さんのおっしゃる通り、都市はある種、不動産の集合体である。そのときに一つ一つの粒々であるところの不動産の積み重ねで都市を経済的な視点ではかることもできる。
- ・公的な土地を評価する際も同様であるが、あるエリアの中のどこかの標準ポイントを追っていくというやり方なのか、エリア全体の集計値を見て、その時系列的な推移を追うか、この二つの観点は、どのような指標に着目するかということを検討する場合の論点となる。
- ・アプローチとしては上から網をかぶせるような公的な統計もある。一方、わたくしが紹介したのは、一つ一つの不動産データを整理し、集計していった都市にする、という逆の発想。これをご紹介することで、違った視点をご提供できると考えた。ただし、都市をみるときに指標は多様であるが、ここでは複

数軸のレーダーチャートのうち経済性について見ている。

○日本政策投資銀行

- ・私のご説明は、個別不動産粒々の評価や投資判断をどうしていくのかということであったが、例えば現在議論されているインパクトファイナンスは、対象事業が生み出す効用であるとか、あるいは利用価値、そういったプロジェクトがもたらすいろいろな効果、その利用あるいは運営の効果が計測できるようなものというのを予めある程度念頭におきながら、それを計測する上でどういうふうなデータが整備されるべきというような、ある程度実現すべき効果をフォローアップするのにどういったデータが必要かというアプローチになる。

○赤井委員

- ・我々はバラバラにあちこちにあるデータを集めて使おうと思っており、それは当然データベース化して自治体に共有できるようなものにしようと思っている。その際に、投資家の視点を全く忘れて整備すると、後から修正するのは大変なので、そういうものも踏まえながら、どういう項目をどう整理すればいいとか、それをどの程度継続的に集めていけばいいのかとか、更新頻度をどうしたらいいのかという事は、当然自治体だけではなく、同時に地銀さんが使うとか、政投銀さんが都市開発融資にお金を出すとかというときにも使って欲しいものなので、そのような視点は、テイクノートしていかなければならないと思った。

○大佛委員

- ・先ほど赤井さんがご指摘されたように、地価は、うまくいっているかどうかという意味での指標であり、モニタリングする際に非常に重要で、有力なデータである。今日のターゲットは民間投資をどのように呼び込むかとのテーマで、情報提供していただいたので、そのことにフォーカスしながらコメントを差し上げたい。
- ・お二方からご紹介いただいたように、長期的に将来をどう読むかというのが、やはり非常に重要なキーポイントになってくるのだろうと思う。いろいろなデータを集めても、過去の情報しかわからないので、過去からどのように将来を見込むか、目論見を立てるかということに尽きると思う。そうした例で、先ほどご紹介いただいた **CoStar** の例は、非常に重要な判断価値になる情報である。
- ・情報を二つに整理できると考える。一つはポジティブ情報でもう一つはネガティブ情報である。
- ・ポジティブな情報というのは、「この地域にはこんなに明るい将来がある」「ポテンシャルがある」ということに繋がる情報である。これはおそらく、民間投資の方からすれば魅力的な情報である。
- ・もう一つは、資産価値を評価するときに「ネガティブな潜在リスクの見える化」というものだろうか。「3つのリスクがあります。そのリスクによっては儲からない、事業はうまくいかないという可能性もあります」というような情報である。潜在リスクとして、都市計画や認可に伴うリスクや不動産市場のリスク、金融、経済市場にもリスクがあるということであった。こういったリスクを一つのシナリオとして提示していただいたが、このシナリオを立てるときにも、ある種のバックデータというのか、「こういうデータを見るとこんなシナリオが一つ考えられる」、というようにシナリオを作られるのではないかと考えてみた。

- ・であるから、ポジティブな情報として使われるデータも、ネガティブなリスクが潜在しているという情報も、両方とも必要。いいことばかりでは、そんなうまい話はないだろうということで乗ってこれないこともある。ネガティブと言いながらも、きちんとリスクがあることを理解し、そのリスクを取ってでも投資しようという決断をしていただくために、リスクもデータとしてしっかり出していくことも必要ではないかと思った。

○村木委員

- ・データの話から少し離れてしまうかもしれないが、都市再生と不動産開発の際にどのような評価指標を考えれば良いかということをお話しながら聞いた。
- ・私は元々建築系のところからスタートしており、建築学科というのは、敷地の中で建物をどう取るか、どう建てるか、敷地の活用をどのように考えるのかという、かなり粒々の話をやっていたはずなのだが、都市に自分の軸足を置くと、個別敷地の積み重ねではなく、エリア全体でその価値がどう上がるかという考え方になる。スタンスの違いだと思う。
- ・個別が重なったときに、どの点で地域の価値が上がり、それが不動産に影響するのかという、評価が上がる閾値はどこにあるのかということをお二人にお伺いしたい。
- ・また、不動研さんがおっしゃっていた「エリア」という単位をどのくらいで見ればよいのかというのが気になった。都市再生緊急整備地域というのは、場所によってすごく広かったり、または小さかったりする。小さいところだと、再開発など面的な一事業ですごくインパクトがあるものになると思うが、札幌のようにすごく広いエリア指定をされていると、その中の個別敷地の建て替えの積み重ねになると思うので、評価の仕方も変わるであろうし、おそらく不動産価値に与える影響も異なるのではないかと考える。なので、エリアの単位をどのように考えて評価すればいいのか。また、不動産投資という考え方からすると、どのような評価指標がその中にあり、投資家をもっと関心を持つようになるのか、お話を伺いたい。

○日本不動産研究所

- ・直接お答えになるかどうかかわからないが、私共で一度トライした経験があることをお話しする。
- ・ある再開発エリアにおいて、そのエリアだけではなく周辺への影響を捉えるときに、地価の動きを点ではなく、面で捉えるということを試みた。つまり、地価に帰着した開発効果を面で測るということである。実際に地価の動きはマーケットの変動中で飲み込まれてしまう部分もあるため、純粋に開発効果を取り出せるのかという問題はあっても、エリアごとの傾向を把握することができることは確認できた。
- ・地価で測ると、やはり時間軸が非常に長くなってしまっているのだが、傾向として、同じ道でもなぜこちらには波及したがこちらには波及しなかったのかといったことを可視化することができた。そのような差が生じた理由は後から分析しなければならないし、精緻には解明できないのかもしれないが、非常に面白いアプロートではないかと考える。将来どうなるかというシミュレーションも可能で、それを可視化しただけでも様々なインプリケーションが得られるのではないかと。
- ・エリアの捉え方は、日本でも世界でも不動産の評価をしている人たちと話す機会があるが、エリアとは相対的に決まってくるもので、すごく密集しているエリアは狭いし、疎なエリアは広く捉えざるを得ない

い。その中で、直接的な物件間の競争みたいなものが起こっている。概念的に言うと、不動産を探すときには、あてもなく探すのではなく、特定のエリアだけで探すだろう、東京であれば赤坂界限でオフィスを探すのであれば、その周辺でしか探さないのが通常である。つまり、実際のマーケットの中で競合物件があるエリアを区切っていく考え方である。とはいえ、エリアの捉え方は絶対的ではなく相対的なもので、日本の中でも調査機関等によって、エリアの切り方、サブマーケットの切り方は結構バラバラである。

○日本政策投資銀行

- ・あるエリアにおける対象プロジェクトの位置づけ、特に単一機能よりは、複合用途や、ある意味インフラ的な機能を持っているような物件は、長期的に利用価値が見込まれるであろうという点を重視している。今の都市再生の枠組みでも、育成用途や誘導用途、地域貢献施設等の地域貢献を都市再生事業の中に織り込んでいくことは、こういった観点とも符合すると考えている。
- ・エリアの捉え方については、不動産鑑定評価の中でも「同一需給圏」という言い方がされると思うので、対象プロジェクトの競合する物件の範囲や分布によって異なると思っている。
- ・札幌の場合だと、非常に地域指定自体は広いが、オフィスとなるとかなり適地は限定されてくると思う。対象プロジェクトと同様な用途の立地の分布によって、エリアの認識は変わってくると思っている。

○井出委員

- ・地価や賃料のデータはラグがあって、確定に時間がかかり、公表の頻度や範囲も限られているため、先行的なものに使えるというのでは、皆さん今ご承知の通りで、今回でも明らかになったと思う。
- ・いろいろなデータを集めるだけ集めて、ともかく見ていくという今のやり方では長期的に収集困難や無駄が多くトータルでの信頼性が乏しいなど非効率と思っている。最終的な地価や賃料などに影響するデータとしてどういうものがあるのかは、クロスセクションでも、ある程度のパネルデータでもよいので、事務局中心にデータ分析をしていただいて、こういったものが将来的にも使えるから有効なデータとして継続的に見ていこうという何らかの方向性を出していただきたいと思う。

○赤井委員

- ・資料2の3ページに結構まとめられていてその通りだと思っている。今日はまさに民間投資を呼び込むための視点ということで、今までどういう観点でご覧になっていたかがよくわかった。
- ・その中で、なかなか痒い所に手が届かないものは何であるか、たまたま今日たまたまニュースのヘッドラインで出たというだけではなくて、継続的にコミットメントを得られるようなものをどういう形で整備していくかという議論をしていくということが重要であろう。
- ・イノベーションはどんどん起こっているのに、それ（新しいもの）に対して閉じられている形のものにしてしまうと、ガラパゴスになってしまう。今決め付けてしまうのではなく、そこをどうするかを複眼的に見ながら議論を進めながら考えていくことであろう。

○大佛委員

- ・今日挙げていただいたアジェンダの中の 2 つ目、取得範囲ということに関して、書いていただいているものでもう十分かと思うが、後背地にマーケットのポテンシャルがどれだけあるか、あるいは近隣都市との分担率、もっと言えば全国の中での分担率のようなところも関わってくるので、データによっては広範囲で収集し、あるデータについてはエリアを絞り込んでという切り分けが必要と思った。

○村木委員

- ・政投銀のご説明で、気候温暖化への対策が今後とても大事になっていくとおっしゃっていた。私自身も関心が高い。データとして、都市再生で気候変動関係のものが、省エネビルも含めて、地域でどれだけ自立しているかということは、評価の際のデータとして考えていく必要があると思った。

○浅見委員

- ・一つ気になったのは、エリア設定の話である。確かに競合は重要である。競合というのは、他の需要をとってしまうという意味である。もう一つは、スピルオーバーとあって、そこでのアクティビティが上がったことによって他に波及効果があるということである。都市再生を評価するのであれば、両方を見なければならない。競合エリアだけでエリアを設定すると狭くなってしまうかもしれないので、スピルオーバーというか、プラスの外部効果というものも合わせてのエリア設定が必要と思った。

3. 閉会

○事務局

- ・浅見委員ありがとうございました。また、ゲストスピーカーの皆様には、貴重なご発表をいただき、委員の皆様には長時間にわたり熱心にご討議いただき、ありがとうございました。
- ・次回 11 月に粒々（個々の不動産開発）から都市全体の考え方も触れていただくこともありますので、今後の方向性を確認していきたいと思っております。
- ・本日の議事録につきましては、後日確認の連絡をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。
- ・資料の取り扱いについて、CoStar と資料 4 はこの場限り取扱注意にて、よろしくお願いいたします。
- ・最後に、今後の開催予定についてお知らせいたします。次回の第 4 回ワーキンググループは、11 月 17 日（木）13:00~15:00 を予定しております。開催の方法につきましては、改めてご連絡いたします。
- ・それでは、これをもちまして、「第 3 回 都市再生におけるデータ活用推進ワーキンググループ」を閉会いたします。本日は、どうもありがとうございました。

以上