

民間事業者へのヒアリング結果概要

都市再生における民間投資の促進を進めていくため、WG事務局にて民間事業者※の不動産投資や地方への事業進出に関する考え方についてヒアリングを実施中。

※ 対象：デベロッパー（4社）、法人向け不動産サービス事業者（不動産賃貸・売買仲介、各種アドバイス、FM事業）（2社）

不動産投資を検討するにあたり重視する観点

重視する観点	評価項目と活用ポイント
収益性	路線価 や 賃料 、 空室率 等を踏まえた収支の想定。
労働力・生産性	施設開業後の雇用確保や、将来的な人材の確保等を想定するための 人口動態 や 教育・研究機関 の有無。
都市の独自性	行政が位置付ける方針等 を意思決定の補完材料として活用。（例 スタートアップ企業の支援や不動産売買時の税制優遇、まちづくりビジョン等）一方、 英訳情報 が乏しく海外投資家へのプロモーションが弱み。
消費購買力	商業施設を開発する際の当該エリアの 消費用途 や 消費額 、 給与水準 等を活用。
安全性	ハザードマップ を確認し、浸水害等のリスクを評価。警視庁の犯罪マップ等も必要に応じて活用。
SDGsへの貢献	グローバルな観点では、 カーボンニュートラル をはじめ、水質、緑、大気汚染等は重要な指標であるが、定量的な評価手法が確立されていない。一方、国内においては、CSRからの延長以上の 価値が顕在化しにくい 状況。

活用したい（現状取得しにくい）データと活用目的

活用したいデータ	活用目的
業界別・属性別オフィスワーカー数	オフィス需要の想定 や 就業者の多様性 の確認により、 都市の成長性 の想定に活用。
不動産売買情報	都市開発やプロジェクトの適正な価値の検証。 不動産の流動性 の把握に活用。
エリア別GDP	将来予想も含め、有用なタイミングで公開されれば、 都市の成長性 の評価に活用。
建築確認申請状況	他社の開発情報を収集し、 供給面での調整 に活用。

行政への期待

- ・地方都市のデータは探すのが難しい。一覧で比較できるデータベース等があれば、民間事業者の意思決定速度も上がるのではないかと期待。
- ・精度の高い公的統計も重要であるが、迅速かつ高頻度更新が前提ならば、一定程度の不確実性は許容できるので、積極的にデータ提供してほしい。
- ・不動産売買情報のオープン化を進めることで、事業者間の情報格差が小さくなり、投資判断がしやすくなる。