

前回（第3回WG）の振り返り について

令和3年11月17日
内閣府 地方創生推進事務局

不動産投資における投資判断の考え方や、民間事業者の事業進出に関するゲストスピーカーからの発表や自治体アンケート結果等を踏まえ、**都市再生緊急整備地域における適切な評価項目、指標およびモニタリングのあり方**についてご議論頂いた。

<不動産投資に関するゲストスピーカーのご意見>

○データの利活用について

- ・対象不動産、プロジェクトから見込まれる収益、および資産価値評価が重要。
- ・長期投資が中心となるため、収益分析や資産価値評価においても長期的な観点で検討するとともに、定期的なモニタリングも実施。
- ・人流等の「オルタナティブデータ」は今後活用できる可能性はあるものの、データの継続的・安定的な計測・開示やデータ計測条件の標準化、比較可能性の確保の観点から現時点で長期投資の判断への活用は難しい。
- ・アメリカにおける「CoStar」のように不動産売買履歴や賃貸価格等をオープンデータ化することで、より不動産市場は活性化する可能性はある。

○地方における都市開発について

- ・地方都市は大都市圏と比較して、不動産市場の規模が小さく、需給バランスが崩れやすいため、長期的な需給バランスの見通しは難易度が高い。
- ・地域内での施設の位置づけや主要企業、自治体の継続的なコミットメント等は、長期的な投資判断においては重要な要素となる。
- ・また、都市計画による誘導や、高速交通体系の整備等は地域の立地評価に大きな影響がある可能性があり、重要な要素である。

○評価の対象エリアについて

- ・評価エリアの単位は、ケースバイケースであるが、実際のマーケットの中で競合物件があるエリア（同一商圈）となることが多い。
- ・評価対象は、エリア内の標準ポイントを比較するのか、エリア全体の集計値（平均値）を比較するのかによって、着目すべき観点は異なる。例えば、インパクトファイナンスであれば対象事業が生み出す効用等のためエリア全体の集計値になる。

○今後重視すべき観点

- ・環境面や社会的課題側面でのKPI設定や継続的なモニタリングの必要性が高まることが想定される。
- ・新たなデータ整備については、客観性、継続性、比較可能性を確保することで長期的なエビデンスとしての利用価値が生まれる。

<都市再生の評価全般に関するご意見>

○評価指標を検討するにあたって考慮すべき事項について

- ・長期的な将来の想定を行うことが、都市再生の重要なファクターとなるが、その際にはポジティブな情報だけでなく、ネガティブな情報もあわせて発信し、リスクも見える化することが重要である。

○データ取得・評価範囲の考え方について

- ・競合エリアとしての観点だけでエリア設定すると、需要の取り合いにフォーカスされがちなので、スピルオーバー（他地域へのプラスの波及効果）についても合わせて評価できる設定が望ましい。
- ・必要となるデータを取得するにあたり、相応のコストが発生する課題もあるため、国として適切なサポートを検討する必要がある。

○データの公開について

- ・都市再生におけるEBPMを進めるにあたり、データ活用・収集方法等について自治体間で共有する仕組みが重要である。
- ・また、自治体のみならず、実際に街なかで活動する民間事業者の目線に立って、データをどのように活用し、さらにニーズに合ったものに修正し続けていくことが重要である。
- ・データ活用する民間事業者の視点を忘れてデータ整備すると、後から大きな修正の必要が生じる。

<評価項目やデータの活用方法に関するご意見>

○環境性の評価について

- ・気候変動への対策として、省エネビルへの改築や新設等は、都市再生の文脈においても評価できる。

○動的データの取扱いについて

- ・人流や車流、消費データ等以外の従来の統計データ（地価や人口）であっても、時間的経過を追って整理することで、動的データとして活用することは可能である。
- ・海外を含め、トラックレコードとして積み上がっていない人流等を、直接的な投資判断の指標として活用することは難しいが、当該データの可能性を排除するのではなく、データベースのあり方や活用方法、アクセス権等についても議論を進めていくことが重要である。
- ・地価や賃料等、データの確定に時間を要する指標に関わりがあり、収集しやすいデータの分析も必要である。