

不動産投資では、土地や建物の価値だけでなく、その不動産が存在する地域の価値が重要である。周辺環境を保全して地域の価値を維持する意思と体制がどの程度あるか、第三者が格付けによって判定する仕組みをつければ、地域への投資を誘引することもできる。

### 不動産投資では 地域価値が重要

東京都心の各地で次々に新しいプロジェクトが完成している。その数々に驚かされる人は少なくないが、こうしたプロジェクトの価値が、目に見える建物の付加価値と考えるのは誤りである。



### 経済教室

一時期、東京の表参道周辺に海外の不動産投資

マネーが一斉に流入した時期があった。個々の土地や建物だけでなく、表参道という地域が持っている価値が注目されたのである。メインストリートや裏通りの風情、周辺の建物の高さやデザイン、個性が求められるテナント、さらには、徐々に生み出される新しいビジネスなど、すべての要素が一つのまとまりとして表参道の価値を形成している。

## 格付けで地域価値保全へ

### 下落リスクを回避

#### 第三者が保全意思を判定

根本 祐一  
日本政策投資銀行事務役



「このほか、合理性相互に矛盾がないか、経済性を著しく損なっていないかなど、や透明性もあろうか、中立的な第三者機関が格付けを公表すること自体に優劣を付けることはできない。だが、その基本コンセプトを現すために、より優れたマネジメントを行っている地域が投資対象として優れていることは確かである。自ら考え自ら努力する地域を応援したくなるのは、誰にとっても同じだからである。」

行動する。本稿は地域価値といふ概念に着目し、投資という経済行動を誘引するための方策を検討するものである。

行動する。本稿は地域価値といふ概念に着目し、投資という経済行動を誘引するための方策を検討するものである。

行動する。本稿は地域価値といふ概念に着目し、投資という経済行動を誘引するための方策を検討するものである。

行動する。本稿は地域価値といふ概念に着目し、投資という経済行動を誘引するための方策を検討するものである。

行動する。本稿は地域価値といふ概念に着目し、投資という経済行動を誘引するための方策を検討するものである。

#### (記事のポイント)

- 地域の価値は、不動産投資に当たって重要な要素。具体的には、
  - > 公的なビジョンや規制の明示性 都市計画、景観条例等による規制など
  - > 民間同士の規制 まちづくり協定、建築協定など
  - > コミュニティーの存在 子供の安全を守るサポートネットワークなど
- これらの複雑な地域の価値を把握するためには、以下の方法が考えられる。
  - > 地域格付け(地域の価値の保全に向けた地域の意思と体制を第三者が判定)
  - > 地域の複雑な権利を一つに集約するファンドの設立

行動する。本稿は地域価値といふ概念に着目し、投資という経済行動を誘引するための方策を検討するものである。

行動する。本稿は地域価値といふ概念に着目し、投資という経済行動を誘引するための方策を検討するものである。

行動する。本稿は地域価値といふ概念に着目し、投資という経済行動を誘引するための方策を検討するものである。

行動する。本稿は地域価値といふ概念に着目し、投資という経済行動を誘引するための方策を検討するものである。

行動する。本稿は地域価値といふ概念に着目し、投資という経済行動を誘引するための方策を検討するものである。

行動する。本稿は地域価値といふ概念に着目し、投資という経済行動を誘引するための方策を検討するものである。

行動する。本稿は地域価値といふ概念に着目し、投資という経済行動を誘引するための方策を検討するものである。

行動する。本稿は地域価値といふ概念に着目し、投資という経済行動を誘引するための方策を検討するものである。

行動する。本稿は地域価値といふ概念に着目し、投資という経済行動を誘引するための方策を検討するものである。

行動する。本稿は地域価値といふ概念に着目し、投資という経済行動を誘引するための方策を検討するものである。

行動する。本稿は地域価値といふ概念に着目し、投資という経済行動を誘引するための方策を検討するものである。