

第4回 グリーンインフラの市場における経済価値に関する研究会

1. 日時

令和6年5月28日（火）13:45～16:00

2. 場所

中央合同庁舎3号館3階局議室

3. 出席者（五十音順、敬称略）

委員：加藤翔、古山英治、清水千弘、原口真、堀江隆一（欠席：朝日ちさと）

話題提供：中村圭吾、中田北斗、佐々木俊典

4. 議事

- (1) グリーンインフラの市場における経済価値・ガイダンスの全体イメージについて 他
- (2) 話題提供
 - 国立研究開発法人 土木研究所 中村 圭吾 氏
 - (株)野村総合研究所 中田 北斗 氏
 - (株)BOOSTRY 佐々木 俊典 氏
- (3) 意見交換

5. 委員発言概要

【グリーンインフラの市場における経済価値の分析について】

○ ロジックモデルについて

- ・ ロジックモデルについては、具体的な評価手法についてアカデミアが色々な方法で構築している。一見同じロジックモデルに見えても評価手法、評価内容が異なることもあるので、第三者機関や学識者に見てもらうことも重要。
- ・ インパクト評価における経済面とは、来街者増加、雇用創出等の社会的経済を指し、事業者の財務的な意味での経済ではない。行政、市民のロジックモデルには賑わいの創出を追加してはどうか。
- ・ 事業者、投資家には内部経済はあるが、市民、テナント、行政は外部経済となり、内部経済価値は無いという方向で整理してはどうか。
- ・ ロジックモデルの意義は、社会的に国民的に合意が得られるであろうストーリー、確率が高いストーリーを作成するという。費用等のインプットに対して、アウトプットとして生産物が作られ、その効果が波及していく経路を示すものである。

○ グリーンインフラの経済価値の分析について

- ・ 経済効果分析のアプローチでは、最終目的がネイチャーポジティブのみとなっているが、緑地の効果としては、気候変動や well-being についても考慮する必要がある。
- ・ グリーンインフラの定義は非常に幅広いので、今回の分析では「グリーン」の部分、つまり不動産の敷地内緑地と不動産価値の評価に絞った分析を行った背景を丁寧に説明したほうがよい。
- ・ 敷地内緑地と不動産価値との相関がこの分析の肝だと思うが、不動産の敷地内緑地は事業者が人工的に整備した緑であるため、自然発生的な緑である里山とは明確に分けて、創り出した緑と不動産価値向上の相関関係を分析していることを明確に示すべきである。
- ・ CASBEE の取得有無を説明変数としているが、CASBEE にはグリーンインフラを評価する項目以外も含まれており、グリーンインフラと不動産価値との相関関係を分析するのに適しているか疑問である。したがって、CASBEE の取得を説明変数にするには相応の理由が必要となる。
- ・ NOI (Net Operating Income: 不動産賃貸の純収益) は期首と期末のデータが混ざるため、丁寧に処理したほうがよい。
- ・ サンプル数が少ないとの言及があったが、何をベンチマークとして設定してグリーンの効果を比較するかによってサンプル数を増やせると思う。例えば、緑地の有無や比率として分析することもでき、計量経済学的な接近法として工夫の余地はある。

【グリーンインフラに関連する評価・認証制度について】

- ・ 評価・認証は、情報の正確性についてお墨付けを行い、単純化した一つのベンチマークとして市場に認知させるものといえる。
- ・ グリーンインフラの推進は、民間に放っておいてもできないことがあるので、政府が積極的に取り組む領域といえるが、認証制度やクレジットの制度設計に当たっては、民業圧迫に留意する必要がある。
- ・ 欧州のネイチャーに関するメトリックは、手つかずの自然が高評価となるので、日本の里山的な自然価値（二次的自然である都市の緑も）を必ずしも反映していない。日本特有の課題解決のために必要なデータや評価方法にフォーカスし、その上で API 連携等のグローバルなデータの標準化の議論をした方がいい。
- ・ 国際標準化については、日本特有の問題も結構あり、日本に都合の悪いルールが設定されることもあるので、国際的な議論に専門家がしっかり入って、政府がサポートする必要がある。
- ・ グリーンインフラに関しては、統合したワンユニットのデータではなく、多面的な価値の生データを見せた方がいい。

【グリーンインフラに関する資金調達制度について】

- ・ ブロックチェーンの技術を使った小口化された資金が入ってくることによって、今まで入ってこなかったお金を入れるような世界ができてくるのではないか。アジアでは、セキュリティトークンなどの小口化の関心が高まっている。
- ・ 特に地方においてはクレジットの活用方法が課題となっているケースがあるため、その取組によってどのようなクレジットが発生するのか、クレジットを活用する場合の座組やビジネス面でのメリット、認証機関の概要等をガイダンス内で書くと、活用が促進されると思う。
- ・ 税制の影響は大きい。資金調達の多様な仕組みの中に、税制上の優遇を追加したほうが良い。

以上