敷地内のグリーンインフラと不動産価値分析（日本）

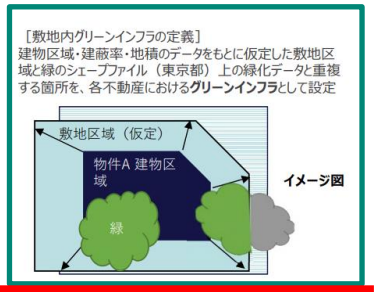
【概要】 生物多様性の喪失等、地球環境問題が深刻化する中で、今日世界各国でグリーンインフラの取組が行われている。都市開発・まちづくりにおけるグリーンインフラに関する事例の蓄積が見られてきているが、更なる促進を図るためには、**グリーンインフラに取り組むメリットについて、幅広く市場関係者の共通理解の醸成が必要**である。グリーンインフラ市場における経済価値に関する研究会では、５回にわたり議論を行い、その成果として「グリーンインフラの事業・投資のすゝめ」をとりまとめたところである。

【目的】 **敷地内緑化開発の促進及び敷地内緑化物件への投資促進**

【仮説】 敷地内に**グリーンインフラを備えた場合、不動産価値は高くなる**

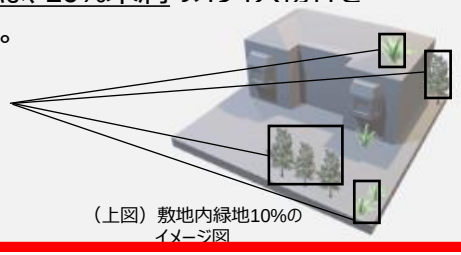
【分析手法】 ヘドニックアプローチを用い、不動産価値とグリーンインフラの相関について分析

【結果】 東京23区のREIT物件を対象として、物件における敷地内緑化と、取引価格・賃料・還元利回り等で表される不動産価値との関係を明らかにした。

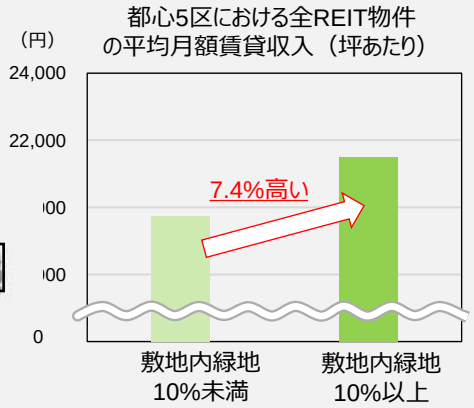


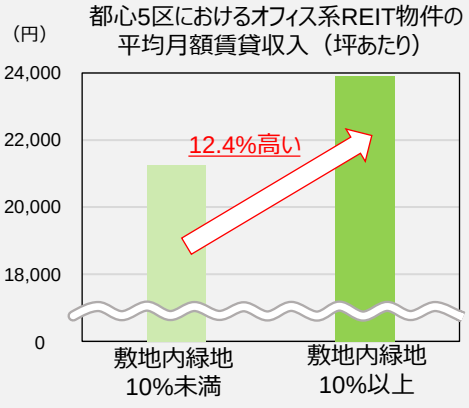
- 分析の結果、都心23区ではグリーンインフラに係る変数に対し有意な結果は出なかった。
- 一方都心5区においては、敷地内緑地が10%以上の物件は、10%未満の物件と比較して、7.4%程度月額賃貸収入（坪あたり）が高い結果が得られた。
- 更にこのうちオフィス物件については、10%未満のオフィス物件と比べ12.4%高い結果が得られた。

航空写真から識別される緑地を、「敷地内緑地」と定義した。



（上図）敷地内緑地10%のイメージ図





※グラフデータは各条件の平均値を採用

【課題】 本分析の限界及び課題として、①REITDBデータの不動産情報の偏り、②緑化面積と緑視率の違い、③緑地の質的特性などを考慮できていない点が挙げられ、今後調査・分析を深化させる必要がある。

○「グリーンインフラの事業・投資のすすめ～経済効果の見える化を通じた都市開発・まちづくりにおける投資促進に向けて～（概要版）」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（事務局：国土交通省総合政策局　環境政策課）
https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/environment/content/001762391.pdf
https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/environment/content/001768002.pdf 【英語版】
○ グリーンインフラの経済価値分析について（「グリーンインフラの事業・投資のすすめ（参考資料集）」より抜粋）　国土交通省総合政策局　環境政策課
https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/environment/content/001762072.pdf