

政策評価の観点から見た 東京都3D地図への期待

東京大学エコノミックコンサルティング株式会社(UTEcon)

UTEcon概要

会社名	東京大学エコノミックコンサルティング株式会社 (英語名: UTokyo Economic Consulting Inc. / 略称: UTEcon)
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> 企業・政府・地方自治体などに対する実証ミクロ経済学を始めとする経済学・経営学及び会計学などに基づいたコンサルティング データベースの構築及び運用を業とする企業などに対する実証ミクロ経済学を始めとする経済学・経営学及び会計学などに基づいた高付加価値型商品・サービスの開発支援 経済学・経営学及び会計学などに関する研修
設立日	2020年8月3日
所在地	〒113-0033 東京都文京区本郷7-3-1 国際学術総合研究棟 922号室
主要株主	国立大学法人東京大学(75%)、株式会社日本経済新聞社(10%)、株式会社東京商工リサーチ(10%)
資本金	1億円
役員	<ul style="list-style-type: none"> 代表取締役社長: 川原田陽介 取締役: 渡辺安虎(東京大学教授) 社外取締役: 渡辺努(東京大学教授; 東京大学経済学研究科長)、川口大司(東京大学教授; 東京大学政策評価研究教育センター(CREPE)センター長)、富山和彦(IGPIグループ会長) 社外監査役: 江戸川泰路(EDiX Professional Group 代表パートナー)

UTEconの特徴

- 学術的な専門性と高い信頼性

- 経済学、会計学、マーケティング、機械学習などに関する学術的な専門知識を有した東京大学をはじめとする大学教員や弊社エコノミストが信頼性の高い分析を提供

- お客様特有の課題にオーダーメイドで解決方法を提案できる
幅広い知見

- 需要予測、ナウキャストイング、政策評価、機械学習に基づいた倒産や不正会計予測、価格戦略、マーケットデザイン、独占禁止法等の法規制、計量・行動マーケティングなど幅広い分野でコンサルティングサービスを提供

事業内容

指定国立大学法人による特定研究成果活用事業の位置づけ

	主要顧客	事業内容
公共政策部門	<ul style="list-style-type: none"> 中央官庁 地方自治体 国際機関 	EBPM (Evidence based policy making)推進を、不作為ランダム化実験の設計を始めとする実証ミクロ経済学知見の提供を通じ、技術的・人的に支援
ビジネス部門	<ul style="list-style-type: none"> 民間企業 	因果推論等の実証ミクロ経済学の知見を応用し、日本企業のマーケティング・人事等諸々のビジネス現場の意思決定の効率化を支援
法規制部門	<ul style="list-style-type: none"> 民間企業 法律事務所 官庁 	法規制対応や紛争・訴訟における経済的・定量的な争点につき、規制当局・裁判所等が適正なエビデンスに基づいて判断することを促進
データプロダクト部門	<ul style="list-style-type: none"> データベース保有企業 	DB保有企業が持つデータからより付加価値の高いデータプロダクトの開発を支援し、日本企業及び日本経済のさらなる効率化に貢献
その他	-	研修などの企画・運営など

政策評価・プログラム評価

- 政府の「証拠に基づく政策立案」(EBPM)を支援するコンサルティング
- 労働経済学・計量経済学等の因果推論手法に深い知見を有する弊社エキスパートが、政策効果の評価や重要な業績指標を達成するための施策・プログラムの効果予測・評価を提供。
 - 政策・プログラム評価を目的とした実験のデザイン
 - ランダム化実験実施
 - 差の差分析、回帰不連続デザイン、マッチング、集積分析、構造推定等の分析手法を駆使した政策・プログラム効果の推定
- 弊社エキスパートは国の政策や自治体の政策の評価手法の開発と、政策効果の評価に関する学術研究を行なっている。

ショッピングエリア再開発の経済効果の推定 表参道ヒルズの事例

岡本千草・川口大司・川田恵介

東京大学政策評価研究教育センター（CREPE）

2021年3月

本資料は 2019 年度に東京都と東京大学が行った共同研究の結果を発展させたものに基づいています。

都市再開発と外部性

- ▶ 消費者は商品の多様性を求める
- ▶ 多くの商店が集積することで街全体が魅力的になる
- ▶ 大都市発生の説明原理の一つ
- ▶ ある商店が改善するとほかの商店も裨益する（外部性）
- ▶ 商店間のコーディネーションが重要
 - ▶ デパートやデベロッパーはコーディネーションがビジネスの肝
- ▶ そもそもこのようなお話は本当なのか？
- ▶ 外部性の大きさを定量化したい
- ▶ 発生した外部性に課税して、デベロッパーに補助金渡すという公共政策も

事例としての表参道

- ▶ 明治神宮から青山通りまでの 1100m の通り
- ▶ 2003 年まで 1926 年築の同潤会アパートメントが通りの北側 1/3 を占めていた
- ▶ 2006 年に森ビルが手掛けた表参道ヒルズが安藤忠雄の設計でオープン
- ▶ 6 階建ての商業施設 + 集合住宅

同潤会アパート時代

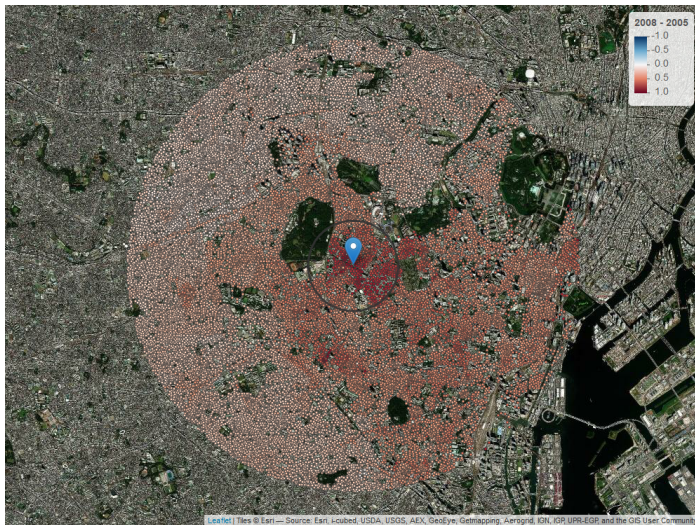


表参道ヒルズ



- ▶ 表参道ヒルズの開業が周辺地域に与えた影響をどう把握するか？
 - ▶ 路線価
 - ▶ 土地利用用途
 - ▶ 東京商工リサーチ社のデータから見る企業の売上（250m メッシュごとにエリアの売上合計額を計算）

2005年から2008年にかけての路線価の成長率



- ▶ 1998-2003 年から 2014-2018 年にかけての売上成長率
 - ▶ 250m メッシュで衣服小売りの単独事業所の売上高を合計
 - ▶ その成長率を計算
 - ▶ 最も表参道ヒルズに近い 250m メッシュでは売り上げが約 25%増加 ベースラインは表参道ヒルズから 2500m 以上離れた場所

3D 地図を使うと何ができる？

- ▶ 建物の高さから密度を推定
- ▶ 密度と地価の関係
- ▶ 密度と企業間取引の関係

ご高覧いただき有難うございました。

東京大学エコノミックコンサルティング株式会社

- info@utecon.net
- 〒113-0033 東京都文京区本郷7-3-1 国際学術総合研究棟922号室