Deloitte.
デロイト トーマツ

小田原城址公園の社会的価値分析

文化財（国指定史跡）の価値の可視化に関するサマリーレポート

デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザリー合同会社
Valuation, Modeling & Economics Service
2021年11月

小田原城址公園の社会的価値分析

～文化財（国指定史跡）の価値の可視化に関するサマリーレポート～

日本には古来より残る史跡や美術、建造物、四季折々の美しい自然が存在し、国内外を問わず多くの人々を魅了している。それら文化財の存在は、景観の美しさのみならず、地域への帰属意識などの側面からも価値を持つ。この社会的価値（Social Value）を明らかにすることが、対象の適切な保存や計画的な観光利用のための方策の設定に有効である。本レポートではアンケートに基づき、小田原城址公園の社会的価値を分析した。

文化財の存在による社会的価値

日本各地に残る史跡や美術等の文化財は、各時代に創造された価値が社会的な認知を受けたことで、地域・社会にとって貴重な資産と認知されたものである*1。文化財はそれ自体の存在が観光等の需要創出や、地域のアイデンティティとなる等目に見えない価値をもたらしている。文化財のもたらす価値は経済波及効果と、その他の見えない価値である社会的価値（利用価値・非利用価値）*2と整理できる（図1参照）。

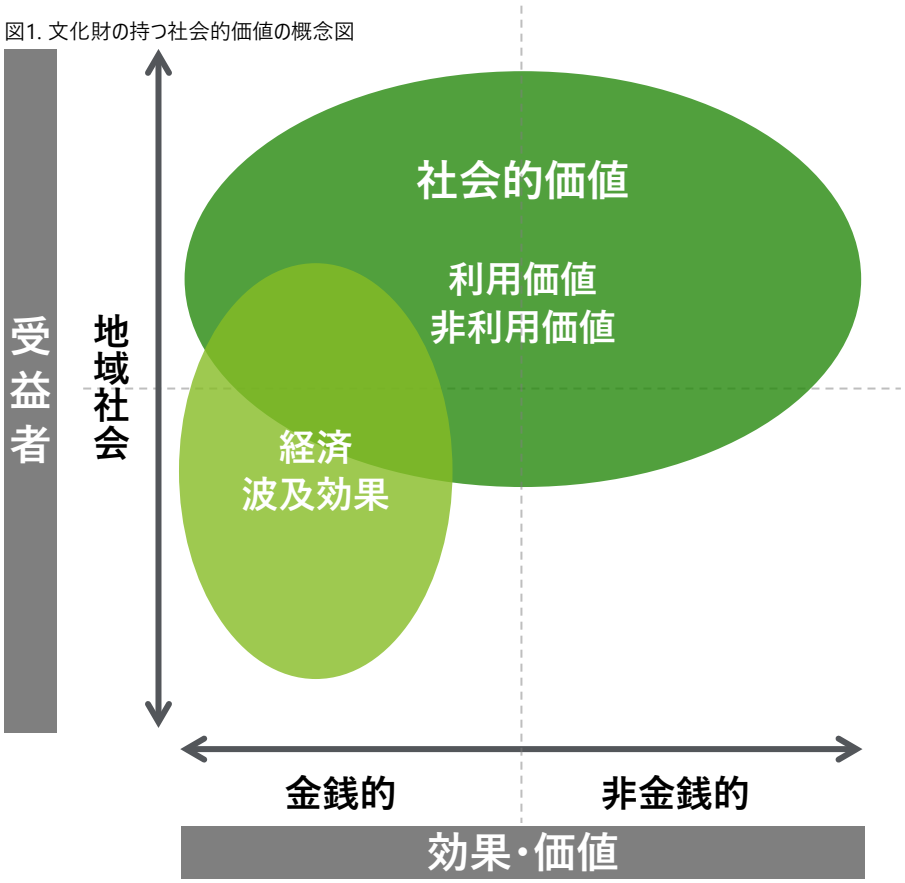
経済波及効果

経済波及効果とは、対象の財が存在することである産業の需要が新たに発生することにより、周辺産業に生産を誘発する効果である。例えば、文化財がそこに存在することにより、観光需要が生まれ、観光客の来訪による交通需要や宿泊、飲食の需要が生まれること等が例として挙げられる。

社会的価値

社会的価値とは、対象の財の存在や、財を中心とした経済活動を通じて、地域や他産業などのステークホルダーに対してもたらされる公益的価値と定義される。例えば、対象の財の存在が地域のシンボルとして、住民のアイデンティティを形成している場合、地域に価値をもたらしていると考えることができる。社会的価値はその性質により利用価値・非利用価値に大きく分類することができる。利用価値はその財を直接・間接的に利用することにより得

図1. 文化財の持つ社会的価値の概念図



出所：株式会社日本政策投資銀行「スタジアム・アリーナおよびスポーツチームがもたらす社会的価値の可視化・定量化調査」を参考にDTFA作成

*1 垣内, 岩本, 氏家, 奥山, 児玉., 文化財の価値を評価する　景観・観光・まちづくり 文化とまちづくり叢., 水曜社 2011
*2 栗山, 柘植, 庄子., 初心者のための環境評価入門., 勁草書房, 1998　なお、価値の分類は対象の財や評価の目的等により異なる場合があることに留意する必要がある

られる価値であり、例えば文化財への入場や鑑賞が挙げられる。非利用価値は、存在するという情報や後世に残すことにより得られる価値であり、上述した地域住民のアイデンティティへの貢献や、歴史的な建物の保存が挙げられる[*3]。

経済波及効果および社会的価値の分析方法

経済波及効果の分析

経済波及効果は、当該財の存在する国・地域等の産業連関表を用いて分析することができる。算出にあたっては、公開情報やインタビュー等により当該財がもたらす経済活動を特定する。

社会的価値の分析

社会的価値は目に見えない価値であり、また当該財を取引する市場を持たないケースがあることから、消費者が得ている効用への対価を観測することが難しい場合がある。そのため、社会的価値の分析においては、当該財の利用者がどれだけの効用を感じているか（支払意志額：Willingness to Pay）をアンケート調査等を用いて分析するなどの手段が用いられる[*3]（図2参照）。分析の手法としては、当該財により影響を受ける消費行動に関する需要曲線を推定し、当該財により生じる消費者余剰の変化分を求める「消費者余剰法」、アンケート等を用いて評価対象の財に対する支払意志額を受益者に尋ねることで価値を推定する「仮想市場評価法」等がある。

小田原城址公園の社会的価値分析

デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザリー（以下、DTFA）では、小田原市観光課、小田原城総合管理事務所の協力を頂き、小田原城址公園に関するアンケートを実施し、社会的価値の分析を行った。

小田原城とは

小田原城は1500年以降に戦国大名小田原北条氏の居城となってから、関東の中心拠点となった神奈川県小田原市に存在する城である。豊臣秀吉の来攻に備えて城下を囲む総構を完成させ、日本最大の中世城郭に発展した。
江戸時代には、稲葉氏が城主となってから大規模な改修工事が始められ、近世城郭として生まれ変わり、箱根を控えた関東地方防御の要衝、また幕藩体制を支える譜代大名の居城として、幕末まで重要な役割を担ったものの、明治3年に廃城となってほとんどの建物は解体され、残っていた石垣も1923年の関東大震災により崩れ落ちてしまった。
現在の小田原城跡は、本丸を中心に「城址公園」として整備され、1960年に天守閣が復興、次いで1971年には常盤木門、1997年には銅門、2009年には馬出門が復元されたものである。なお、本丸・二の丸の大部分と総構の一部が、国の史跡に指定されている[*4]。

小田原市が取り組む主要な施策

小田原市は、貴重な文化財の小田原城跡を一層親しんで頂くと共に、長く後世に伝えていくことを目的として本格的な史跡整備に取り組んでいる。

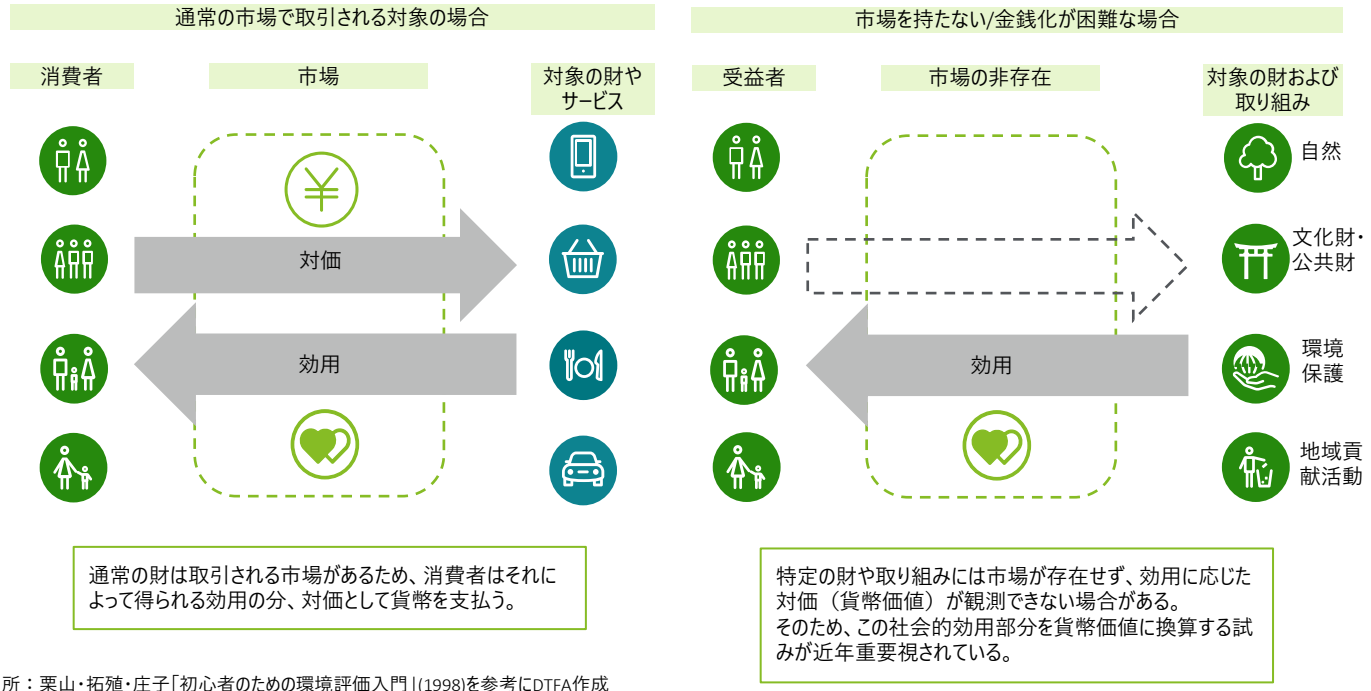
小田原駅・小田原城周辺のまちづくり

小田原城址公園には、年間325万人（令和元年実績）の観光客が訪れている。銅門や馬出門の復元、天守閣やNINJA館のリニューアルと城址公園内の整備が進み、史跡としての魅力が向上すると共に、観光客誘致に大きな期待がもたれている。
小田原城の整備が進む中、小田原城を訪れた観光客の周辺地区への回遊が課題であることから回遊促進のため、小田原駅・小田原城周辺の整備が進められ、お城通りには、広域交流施設・ミナカ小田原、正規登城口の前には、観光交流センターがオープンし、三の丸ホールも9月にオープンした。
このような拠点をつなぎ、回遊を促すとともに、引き続き小田原城址公園の整備を進め、観光資源を活用し、更なる交流人口の増加と観光消費額の拡大、地域経済の活性化を目指している。

史跡小田原城跡保存活用計画

国指定の史跡である小田原城跡の価値をあらためて明確にするとともに、課題を整理し、今後の保存・活用・整備をさらに推し進めるべく、令和3年3月に新たに史跡小田原城全体に係る取組の基本方針となる「史跡小田原城跡保存活用計画」を策定している。今後は、これに基づき戦国時代と江戸時代、2つの顔をもつ貴重な史跡の価値を適切に保存し、計画的に活用していくこととしている[*5]。

図2. 社会的価値における支払意志額の推定の概念図



出所：栗山・拓殖・庄子「初心者のための環境評価入門」(1998)を参考にDTFA作成
*3 栗山, 柘植, 庄子., 初心者のための環境評価入門., 勁草書房, 1998
*4 小田原城ホームページ（https://odawaracastle.com/）
*5 小田原市., 史跡小田原城跡保存活用計画., 2020 (https://www.city.odawara.kanagawa.jp/global-image/units/462516/1-20201214154056.pdf)

分析結果

本件は、小田原城や小田原市のHPで国指定史跡に位置する小田原城址公園に関するWebアンケートを周知し、訪問者等800名以上からの回答により、社会的価値の分析を行った。

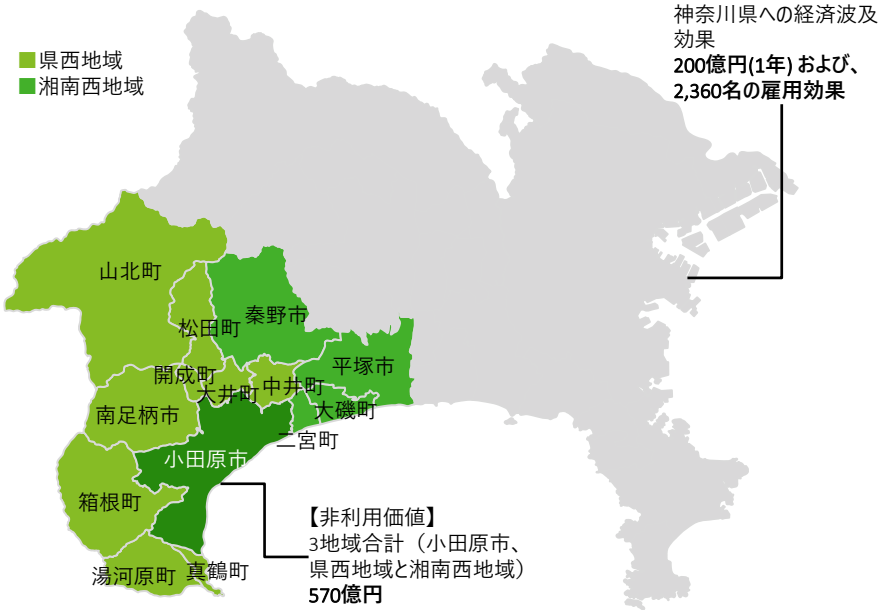
経済波及効果

経済波及効果は、小田原城址公園での経済活動（観光、催事、運営・管理）に関する創出需要の及ぼす効果を神奈川県の産業連関表を用いて分析した。結果、小田原城址公園での創出需要による1年間の経済波及効果は約200億円、雇用効果は約2,360名と分析された。これは小田原市に事務所や工場が存在する企業等の雇用者数や売上規模および小田原城址公園の運営コストと比較して同等あるいはそれ以上の経済効果を地域に創出していることとなる。特に外国人観光客の消費単価が高いことから、ポストコロナにおいて、外国人観光客の呼び込みに向けた観光資源の再開発や、その中での小田原城址公園の貢献が期待される。

社会的価値

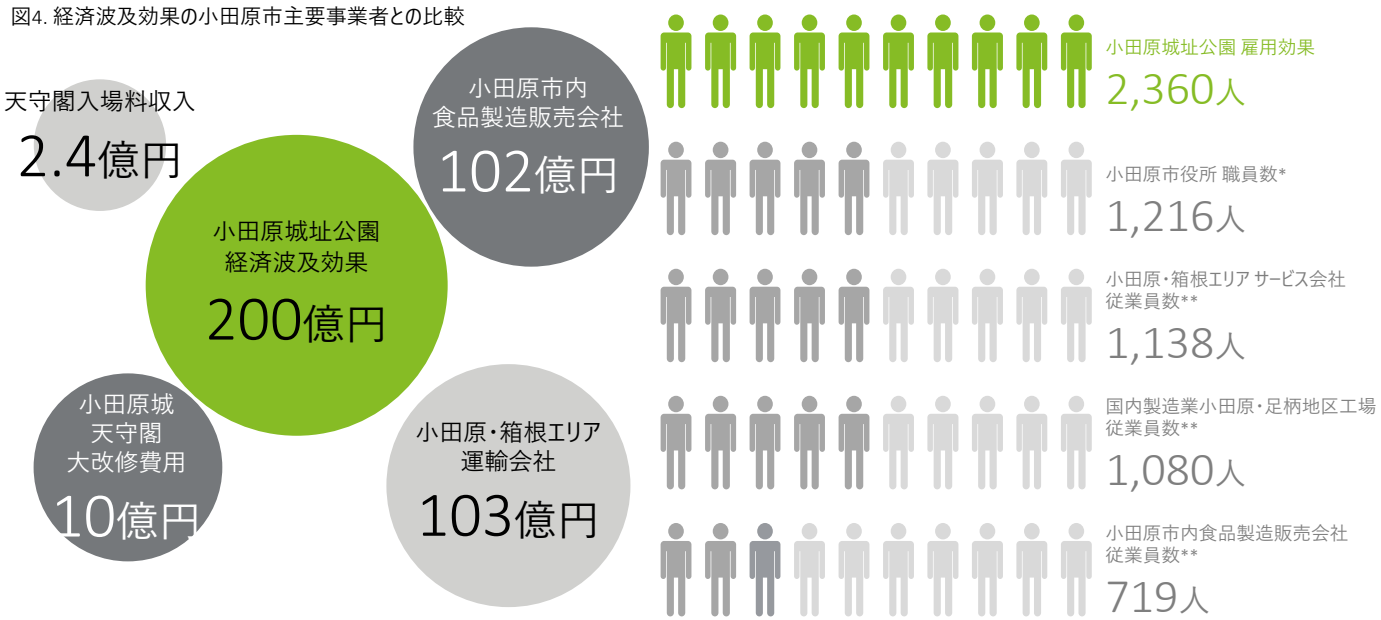
社会的価値は、小田原城址公園に関するアンケートの結果を統計モデルを用いて分析し、小田原城址公園の存在に対する支払意志額を推定することで分析した。対象地域は小田原市および、社会見学等を含め訪問経験のある住民の多い地域である県西地域・湘南西地域とした。結果、3地域における社会的価値は合計570億円、訪問者の社会的価値は95億円と分析され、大半は非利用価値と分析された。

図3. 地域別経済波及効果・社会的価値



【利用価値】
天守閣訪問者:60万人
消費者余剰および取引価値 95億円

図4. 経済波及効果の小田原市主要事業者との比較



出所：各社の有価証券報告書、ホームページ等よりDTFA作成

* 2021年4月時点、行政職職員のみ
** 会社ホームページより

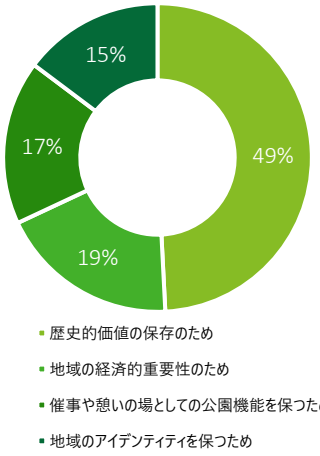
注1: 経済的価値分析に使用した経済モデルは現実の経済構造を単純化し表現したものである。当該モデルは本資料発行時点での最新の公開情報に準拠しており、経済変数間の関係は変化する可能性がある。
注2: 経済波及効果と企業の売上高もしくはその他費用等は概念が異なるものであり、単純に比較できるものではないが、規模の比較のために掲載している。
注3: 社会的価値分析においては、コロナ禍の影響により、想定される訪問者のすべてにアンケート調査を得られておらず、小田原城址公園の社会的価値を正確に反映しきれておらず前提条件および仮定が異なれば、分析結果が大きく相違する場合がある。本件で実施したアンケート結果の分析は、今般の新型コロナ・ウィルスの感染拡大による影響を必ずしも網羅的かつ正確には勘案しておらず、拡大しつつある新型コロナ・ウィルスの状況や、世界経済等により影響を受ける可能性がある。

小田原城址公園の社会的価値の源泉は地域住民へのアイデンティティ形成および歴史的価値にあると分析された

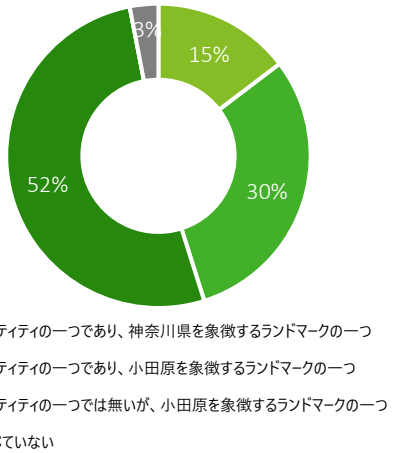
算出された支払意志額は、現在（2021年8月時点）の小田原城天守閣への入場料を上回っており、訪問者や地域住民が入場料以上の価値を小田原城址公園に感じていることがわかる。

また、アンケート回答結果によると、近隣住民が地域のアイデンティティ・ランドマークとしての価値を見出していること、また歴史的価値を見出していることが社会的価値の源泉と考えられる（グラフ1, 2参照）。

グラフ1.小田原城址公園の維持等に寄付などを支払うと考える理由に対する回答



グラフ2. 小田原城（小田原城址公園）の地域における重要性に関する印象に対する回答



社会的価値を可視化することにより適切な資源配分の実現が可能となる

社会的価値の見える化とその活用

上記小田原城址公園のケースのように、経済学的手法を用いて市場で測ることが難しい価値を分析することにより、利用者がその財のどのような要素に価値を感じているのか、またその金額がいくらかを可視化することができる。本ケースでは、アンケート等のプロセスを通じ、市場価値とは異なる社会的価値が分析されたことで、そのシンボルとしての存在が可視化されたものと考えている。

一つの例としては、社会的インパクトを意図した投資の投資効果や、費用対効果の分析等を行うことが可能となる。例えば、文化財の保存・維持に対する費用としてどの程度の金額が許容され得るのか、また市場からの資金調達の可能性としてどのような制度設計がありうるのか、その他関連政策の検討等に役立てることが可能である。

さらに、経済波及効果を用いて文化財を活用した観光業の活性化やイベントの開催が地域経済にもたらす経済波及効果や、ポストコロナの環境において外国人観光客を呼び込んだ場合の経済波及効果等を分析することで、観光政策の意思決定に活用することが考えられる。

また、民間企業において取り組むESGに対する活動が社内外のステークホルダーに与える効果や、その他の非営利団体（NPO、NGOやスポーツクラブなど）の活動により近隣のステークホルダーに与える効果などの分析を行うことにより、企業のESG活動に対する投資対効果を貨幣単位で測定することも可能である。

企業や公共団体、非営利団体等によるESG活動が活発化する中、このような社会的価値分析の活用余地が拡大していくと考えられる。

留意事項：本サマリーレポートは小田原市との合意のもと作成されたものであり、第三者により利用されることを想定しておらず、閲覧者等に対して注意義務または契約上の義務を負って実施されたものではありません。したがって、当社は、本サマリーレポートに関連する業務に関して、閲覧者等に対して裁判上または裁判外を問わずいかなる義務または責任も負いません。また、閲覧者等は、本サマリーレポートの受領または閲覧によって本サマリーレポートに依拠する権利およびこれを引用する権利を含むいかなる権利も取得しません。閲覧者等は本サマリーレポートに記載された一定の前提条件・仮定および制約について受容するとともに閲覧者等による本サマリーレポートの利用および利用の結果に関するすべての責任を閲覧者等自身が負います。

本件に関するお問い合わせ先

デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザリー合同会社(DTFA)

DTFAでは、経済学的手法を用いた経済的・社会的価値評価や、政策の費用対効果分析等に取り組んでいます。実際の業務依頼だけでなく、取材、寄稿、出版、講演や、本サマリーレポートの詳細等にご興味ある場合は、以下のアドレスまでご連絡をお願いします。

dtfa.koho@tohmatsu.co.jp

バリュエーション・モデリング・エコノミクスサービス統括パートナー
サイモン メイザー

バリュエーション・モデリング・エコノミクスサービスパートナー
中道 健太郎

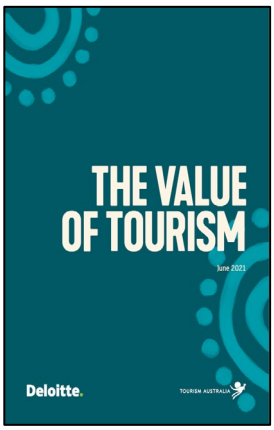
バリュエーション・モデリング・エコノミクスサービス
シニアヴァイスプレジデント
長谷部 智一郎

バリュエーション・モデリング・エコノミクスサービス
エコノミスト/シニアアナリスト
若菜 俊之

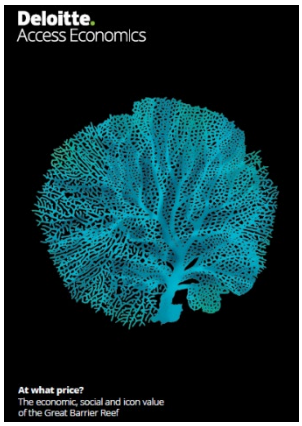
デロイトの専門性：社会的インパクト分析に関する実績

グローバルのデロイトネットワークでは、世界主要拠点に多数のエコノミストを有し、公共部門や主要業界の有力企業に対し、先進的な経済学上の知見や手法を活用したサービスを提供しています。以下は直近のレポートの一例となります。

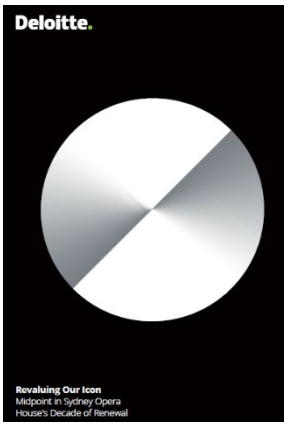
「オーストラリアにおける観光業の価値に関する調査」



「グレートバリアリーフに関する社会的インパクト分析」



「シドニー オペラハウスに関する社会的インパクト分析」



「日本のターニングポイント～気候変動アクションが経済の先行きを左右する」

Deloitte.
デロイト トーマツ

デロイト トーマツ グループは、日本におけるデロイト アジア パシフィック リミテッドおよびデロイトネットワークのメンバーであるデロイト トーマツ合同会社ならびにそのグループ法人（有限責任監査法人トーマツ、デロイト トーマツ コンサルティング合同会社、デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザリー合同会社、デロイト トーマツ税理士法人、DT弁護士法人およびデロイト トーマツ コーポレート ソリューション合同会社を含む）の総称です。デロイト トーマツ グループは、日本で最大級のビジネスプロフェッショナルグループのひとつであり、各法人がそれぞれの適用法令に従い、監査・保証業務、リスクアドバイザリー、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザリー、税務、法務等を提供しています。また、国内約30都市以上に1万名を超える専門家を擁し、多国籍企業や主要な日本企業をクライアントとしています。詳細はデロイト トーマツ グループWebサイト（www.deloitte.com/jp）をご覧ください。

Deloitte（デロイト）とは、デロイト トウシュ トーマツ リミテッド（“DTTL”）、そのグローバルネットワーク組織を構成するメンバーファームおよびそれらの関係法人（総称して“デロイトネットワーク”）のひとつまたは複数を指します。DTTL（または“Deloitte Global”）ならびに各メンバーファームおよび関係法人はそれぞれ法的に独立した別個の組織体であり、第三者に関して相互に義務を課しまたは拘束させることはありません。DTTLおよびDTTLの各メンバーファームならびに関係法人は、自らの作為および不作為についてのみ責任を負い、互いに他のファームまたは関係法人の作為および不作為について責任を負うものではありません。DTTLはクライアントへのサービス提供を行いません。詳細はwww.deloitte.com/jp/aboutをご覧ください。
デロイト アジア パシフィック リミテッドはDTTLのメンバーファームであり、保証有限責任会社です。デロイト アジア パシフィック リミテッドのメンバーおよびそれらの関係法人は、それぞれ法的に独立した別個の組織体であり、アジア パシフィックにおける100を超える都市（オークランド、バンコク、北京、ハノイ、香港、ジャカルタ、クアラルンプール、マニラ、メルボルン、大阪、ソウル、上海、シンガポール、シドニー、台北、東京を含む）にてサービスを提供しています。

Deloitte（デロイト）は、監査・保証業務、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザリー、リスクアドバイザリー、税務およびこれらに関連するプロフェッショナルサービスの分野で世界最大級の規模を有し、150を超える国・地域にわたるメンバーファームや関係法人のグローバルネットワーク（総称して“デロイトネットワーク”）を通じFortune Global 500®の8割の企業に対してサービスを提供しています。“Making an impact that matters”を自らの使命とするデロイトの約312,000名の専門家については、（www.deloitte.com）をご覧ください。

本資料は皆様への情報提供として一般的な情報を掲載するのみであり、デロイト トウシュ トーマツ リミテッド（“DTTL”）、そのグローバルネットワーク組織を構成するメンバーファームおよびそれらの関係法人（総称して“デロイト・ネットワーク”）が本資料をもって専門的な助言やサービスを提供するものではありません。皆様の財務または事業に影響を与えるような意思決定または行動をされる前に、適切な専門家にご相談ください。本資料における情報の正確性や完全性に関して、いかなる表明、保証または確約（明示・黙示を問いません）をするものではありません。またDTTL、そのメンバーファーム、関係法人、社員・職員または代理人のいずれも、本資料に依拠した人に関係して直接また間接に発生したいかなる損失および損害に対して責任を負いません。DTTLならびに各メンバーファームおよびそれらの関係法人はそれぞれ法的に独立した別個の組織体です。

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

© 2021. For information, contact Deloitte Tohmatsu Group.

IS 669126 / ISO 27001