

マクロウオッチャー

[7]

資産運用において、資産を複数の投資先に分散して投資することは、リスク対策の基本的な方法となっている。経済動向と連動してしまわないように、投資先を不動産・株式・債券に分散させる「財産3分法」という考え方がある。不動産・株式・債券の値動きの相

関は弱いために、それらに分散して投資をすることで、経済動向によって保有資産が値下がりするリスクは低くなる。

不動産の値動きを理解するには、不動産市場の理解が欠かせないが、不動産市場は次の3つのような情報に関する課題をこれまで抱えてきた。



ボルテックス
安田 憲治

◇やすだ・けんじ 一橋大学大学院経済学研究科修士課程修了。大手企業企画営業部門で、統計学を活用した最適営業データの自動算出システムを開発。現在、株式会社ボルテックスにて、財務戦略や社内データコンサルティング、コマの執行に携わる。多摩大学社会的投資研究所客員研究員。麗澤大学都市不動産科学研究センター客員研究員。

1つめは、情報の量の不足である。かねてから、不動産市場は「オフィスや住宅の価格などについて情報が少なく、他の市場と比べて不透明で非効率的な市場である」と言われてきた。建物や土地の性能を十分に知ることができなかったり、より廉価な物件の探索や情報取得に高い費用が発生したりするなど、情報の量が不足していることによって透明性と効率性が損なわれてきた。

2つめは、実勢との乖離である。不動産価格には、専門家によって値付けされた不動産鑑定評価額や成約にいたった取引価格などが存在する。不動産鑑定評価額は広く浸透しているものの、取引価格は原則非公開であり、そして両者の金額に差異が生じているとの指摘が続いてきた。取引価格

不動産市場と指数

の情報量が不足するなかで、政府は公示地価や路線価といった公的な不動産鑑定評価額を開示してきたが、取引価格と乖離していることが分かってくると学会などから「政府が市場を誘導しているのではないか」といった疑念を持たれてしまうこともあった。

3つめは、情報の信頼度である。構造偽装問題や欠陥住宅に象徴されるように、開示されている情報そのものを信頼できなくなる事象が、これまで数多く発生してきた。

以上のような課題を抱えてきたため、日本に限らずどの国においても、不動産価格が「どの時点から」どの程度「上下したか」について正確な情報を把握できず、当然ながら各国間の比較もできない状況が続いてきた。しかし、国際的な取引量が増えて政策連携の重要性が高まり、「不動産価格が大幅に上昇した後」の不況は、長期にわたり、落ち込む規模も大きい」といった研究結果も出てきた。そして、不動産価格指数の整備の重要性は多くの関係者が合意可能なレベルまでに到達し、06年のOECDとIMFが共催したワークショップを皮切りに国際間で比較可能な不動産価格指数の整備が進められるようになった。

不動産価格指数の整備・開発を進めているのは、国際機関だけではなく、日本でも不動産に関連する新しい指数が登場してきている。例えばウォーカビリティ・インデックスは、暮らしやすいの観点から徒歩圏内の施設充実度を評価する指数であり、国土交通省が主導するプラトリー（日本全国の3次元都市モデルの整備・活用・オープンデータ化プロジェクト）に反映されるなど、活用の幅が広がっている。

不動産にかかる指数は、商業不動産（オフィスや商業施設など）・住宅ともに、「価格の情報」「賃料の情報」「その他の情報」と大きく3つのカテゴリーに大別される。機械学習（データを分析する方法のひとつ）が近年著しく進展していることなども相まって、今後各カテゴリーにおいて新しい指数が開発され発展していく可能性は十分にある。

不動産にかかる指数の発展により、不動産市場の透明化や、不動産市場を通じて世の中の景気をよりクリアに理解していきけるようになることが、いま望まれている。