

不動産の流通とイノベーションが 社会や経済を支える大きなインフラになる



柳川 範之 氏

東京大学大学院経済学研究科・経済学部教授
東京大学連携研究機構
不動産イノベーション研究センター機構長

柳川 範之(やながわのりゆき)氏

中学卒業後、父親の海外勤務の都合でブラジルへ。ブラジルでは高校にいかず独学生活を送る。大検を受けたのち慶応義塾大学経済学部通信教育課程入学。同過程卒業後、1993年東京大学大学院経済学研究科博士課程修了。経済学博士(東京大学)。慶応義塾大学経済学部専任講師、東京大学大学院経済学研究科・経済学部助教授、同准教授を経て、2011年より現職。

内閣府経済財政諮問会議民間議員、東京大学金融教育研究センター・フィンテック研究フォーラム代表。一般社団法人スマートシティ・インスティテュート代表理事など。

主な著作物に『日本成長戦略 40歳定年制』(さくら舎)、『東大教授が教える独学勉強法』(草思社)、『東大教授が教える知的に考える練習』(草思社)、『40歳からの会社に頼らない働き方』(ちくま新書)、『法と企業行動の経済分析』(日本経済新聞社)など。

東京大学は学内7部局が参画して不動産分野について研究する「不動産イノベーション研究センター」(略称CREI)を昨年4月に設立しました。学内が分野を越えて連携し、不動産を研究するための拠点を設けるのは日本の大学では初めてとなります。CREIでは適切な不動産流通市場を形成していくための研究も進めています。CREIの代表を務める東京大学大学院経済学研究科・経済学部教授の柳川範之氏にCREIの狙いや今後の研究内容などを聞きました。

——学内が分野を越えて連携し、不動産を研究する拠点を設けたCREI発足の意義は何でしょうか。

柳川氏 不動産に関する学術的な研究関心の高まりが大きな背景としてあると思います。経済学、工学、公共政策など、さまざまな学問分野で不動産に関する関心が高まって学術的な研究が進んできたことを背景に、それぞれが独立して行うより連携した方がお互いの知見も高まっていいだろうとなり、学部をまたがった連携研究機構という形で発足し

ました。学問的に不動産がクローズアップされるようになったのは、現実の社会や経済、技術分野で不動産のインパクトが大きくなってきたためだと思います。

私の分野である経済学では、マクロ経済の変動と不動産価格は非常に大きな関係があることがわかってきました。また、不動産の取引市場というマーケット面で見たときに、不動産がより適切な価格で取引されることは経済全体にとっても非常に重要だということに関心も強くなっています。経済学だけでなく、工学や都市工学においても、スマートシ

ティなどが議論されており、データを活用した都市づくりやエリア開発などについて、学術的に研究していく必要性が高まっています。

適切な不動産流通市場をつくるために 経済学的な知見とデジタル技術を活用

——不動産流通に関する主な研究テーマや今後の活動について教えてください。

柳川氏 適切な不動産流通市場をつくることは、社会における資産活用にとって非常に重要だと言えます。社会全体の中で不動産流通市場は大きなウェイトを占めているはずですが、株式市場などと違って不動産は個性が高く、さまざまな特徴があるため、市場で需要と供給が一致するように価格を決めればいいという単純な価格形成ではないと考えています。いろいろな制度整備を行うに当たっても学術的な蓄積が必要です。そのため、法律や政策に関する見解などに加えて、マーケットメカニズムをうまく機能させるための取引市場のあり方に関する経済学的な知見、そしてさまざまなデジタル技術を活用することで、よりしっかりとした流通市場がつくられるよう研究を進めています。

現在具体的に立ち上がっているプロ

ジェクトには、空き家などの価格形成がきちんと行われているかという研究があります。売り手が高めに出しがちではないかという業者からの声もありますが、それを感覚的ではなく、CREIで専門家がデータ分析をして本当にそうなのか、そしてそれがもたらすマーケットのひずみなどを分析していきます。不動産は放置しておくで経年で減価していきますが、その減価のスピードはどのくらいなのかという研究も行っています。今計算中ですが、ここ数年で減価するスピードが落ちてきている可能性もあります。そのことについても感覚的にではなく学問的・定量的な分析を行っています。

——これからどういう研究が有効になってくるのでしょうか。

柳川氏 データと分析に基づいて実態を把握することが重要であり、不動産流通や不動産の実態をできるだけきちんと把握することが第一だと思っています。「不動産」と一言で言っても、空き家などいろいろあります。空き家にしても、空き家になった理由はいろいろあり、人が住める空き家とそうではない空き家は違いますし、過疎地と住宅密集地とは全く実態が異なるでしょう。そういうことに関する現実の詳細なデータ収集と分析を行うことが学術的にも重要です。

今はいろいろなテクノロジーを活用することで、詳細な実態把握あるいは詳細なデータ化が可能になりつつあるので、



それをしっかりやっていくことが土台だと思っています。データベースができれば、それを利用して多くの研究者にいろいろな視点で分析や提言をしてもらえます。場合によっては国土交通省や政府がそういうデータを活用することでなんらかの政策に結びついていくこともあると思います。その土台づくりがアカデミックな研究に求められるものであり、そこに注力すべきです。ただし、データベース化だけでは、われわれとしてもミッションの半分しか果たしたことになると思いますので、具体的な政策課題についてしっかりとした分析をしていくことが重要になります。より良い流通市場をつくるのが、どう不動産の有効活用と新たな不動産を生み出すことにつながるのかという知見にも繋げていきたいと考えています。

そして、連携研究機構として違う分野の人と連携しながら研究することには大きな意義があり、一つのテーマに特定



起されれば、より市場や産業が活性化するのか、大きな視点で見て必要な支援があれば考えるというのが望ましい姿かと考えます。新しい価値を見出すことで、今まで動かなかった不動産が動いていきます。全体的に広がりを持てれば流通市場も活性化します。そこにはチャンスがたくさんあります。そういう方向性をしっかり打ち出せばいいと思います。その土台づくりを行い、学術的に伝えていくことによって投資が起こり、ビジネスの活性化や流

テクノロジーの仕掛けはいろいろあると思います。その発展形がスマートシティになります。テクノロジーをうまく使うことでまち全体を盛り上げる仕掛けができます。Maasなど、交通機関がうまく動けば有効に使える不動産もあるので、今までのような路線バスでは需要を吸い上げられなくても、オンデマンドバスがあつてきちんと運行されれば、人が行かなくなっていた場所の有効活用もあり得ます。不動産がうまく使われるようなまちづくりや知恵出しもテクノロジーで可能になれば不動産価値が上がり、うまく価格や取引に反映されていきます。そんなことも技術活用としては考えられると思っています。

CREIでは、全体としてどんなことが

通市場の活性化につながるという良循環になればいいと考えています。

不動産の価格情報で何が変わるのかを明らかにする

——不動産情報インフラのあり方についてどのように考えますか。

柳川氏 不動産価格などの情報を使うことで何が変わるのか、どんなことがより良くなるのかをしっかりと明らかにすることがCREIの一つ大きな役割だと思っています。現行のレイズデータでも何がわかり、何が不動産流通市場に貢献

できるのかということを明確にしていく必要があります。何でも情報を開示しましょうということではなく、ある種の公開情報が整備されることの意義や価値をしっかりと見せていくことが大切です。それが各事業者にとって役に立つということが見えてくれば、理解が得られる形で価格情報を整備することができると思うので、情報の蓄積・整備が流通市場の活性化につながるということについて納得できる循環をつくり出すためにも、きちんとした分析を行う必要があると思います。

その次のステップとしては、情報はムラなく集まってこそ意味があるので、なんの情報が欠けているのか、この情報があればもう少ししっかりした分析ができて、政策提言ができるということがあんならそれを明らかにしていくことが大事です。

三つ目のポイントはどこまでが公開情報であるべきか。公開情報とそれぞれの人が持っている情報があるので、どこまでを公開情報にするかという線引きの議論がこの先出てくると思います。ここからは私見ですが、経済学者としては、価格情報は基本的に幅広く知られた方がみんなに重要なシグナルになるので開示され方がいいと思っています。ただし、不動産は個別性が強いので、どんな条件の不動産がどういう価格なのかを細かく検討しなくてはいけない分野です。原理原則を明らかにしたうえであべきデータ整備の姿を考え、データ

の活用の仕方をわれわれが整備する必要があると思っています。データをうまく使って価格を出す方法を科学的にやっていきます。海外でも行われていますが、日本でもそこはCREIが先陣を切って行い、それができたときに、本当に開示が必要な情報は何かを世の中に逆に問いかけたいと思います。

実態がよくわからないと、過度の期待と過度の心配を持つ人ができます。ですから、この種の情報がわかったときにできることや、起きることを科学的に示すことが重要です。われわれのミッションの第一はそこだと思っています。その結果として、この情報がこう使われるのであれば問題だとか、それだけでは全く役に立たないという意見が実態に基づいた評価になります。実態がない中で心配し過ぎたり期待し過ぎたりするのはなく、実態はこうだというのを見せてそこを積み重ねていくことで正しい理解と正しい評価をできるようにするのが重要であり、それが学問の一つの役割だと思っています。

今開示されている情報でできることはどういうことなのか、どんなメリットがあるのか、不足部分が開示されることで何ができるのか、ということを明らかにして、そのうえで問題が出れば改善すべきです。

——不動産流通の未来像とFRKへの期待をお願いします。

柳川氏 これからの日本にとって、不動産の有効活用や高度な活用は決定的に重要になると思っています。冒頭申し上げたように経済学的には不動産の果たす役割はかなり大きいと認識されてきています。戦後からほとんどの日本人は持ち家を得るために働いているという部分がありましたので、個人の資産形成において不動産の果たす役割はものすごく大きい。また、多くの人がオフィスで働いていることを考えるとオフィス環境の整備も重要です。現在はコロナをきっかけにしてリモートワークや二地域居住などが出てきており、空き家対策も含めて各地域の不動産がどれだけ有効活用されるのか二地域居住や二地域就労の大きなカギだと思います。これだけ長寿化が進むと、自分の地元に戻ってそこで貢献できるようになりたいという人も多くなります。そうすると、不動産の地域経済における役割はより一層、大きなものになるでしょう。

経済の大きな発展や人々の暮らし方・働き方の変化を支えるのは、家が確保できるか、適切なオフィスがあるかということが引き続き重要であり、不動産流通がしっかりしていないとその地域に行きたくても行けません。そう考えると、暮らしや働き、個人レベルだけでなく企業活動も含め、不動産ができるだけ有効活用されることが非常に重要になります。

有効活用を促すためには、不動産仲介事業者ができるだけ良いマッチングをして有効活用できる不動産が流通する



ことが不可欠です。この部分は社会や経済を支える非常に大きなインフラだと思います。FRK 会員のみなさんの役割はすごく大きいし、変化の時代だからこそ、新しい場所に住みたい、新たなオフィスにしたいという希望が実現されるためには、流通市場がきちんとあることが一層重要になると思います。

こうした話を説得力ある形でお話するには、流通市場の役割を学術的にしっかり研究成果として出すことだと思いますし、人々の生活や経済活動にどんな成果が出るのかを、数値やデータで示すことは重要です。具体化しデータ化された分析結果を示すという役割を果たす。不動産流通、仲介の役割をデータ解析の結果として出せれば非常に大きな説得力になると思いますので、このCREIを起点として学問的な研究を進めることができます必要だと思っています。