

【研究ノート】

不動産投資モデルについて

土地総合研究所
理事 調査部長
山邊俊明

筆者は、本誌 2002 年冬号において、「不動産投資」の概念設定等について」という小論を書き表した。本稿は、これを踏まえ、「不動産投資に係る意思決定メカニズム」について論ずるものである。

経済活動に係る意思決定は、個人、企業等が抱いている、経済の将来の動向に関する見方によるところが大きいと考えられる。各人が有するこの見方を「期待」と呼ぼう。

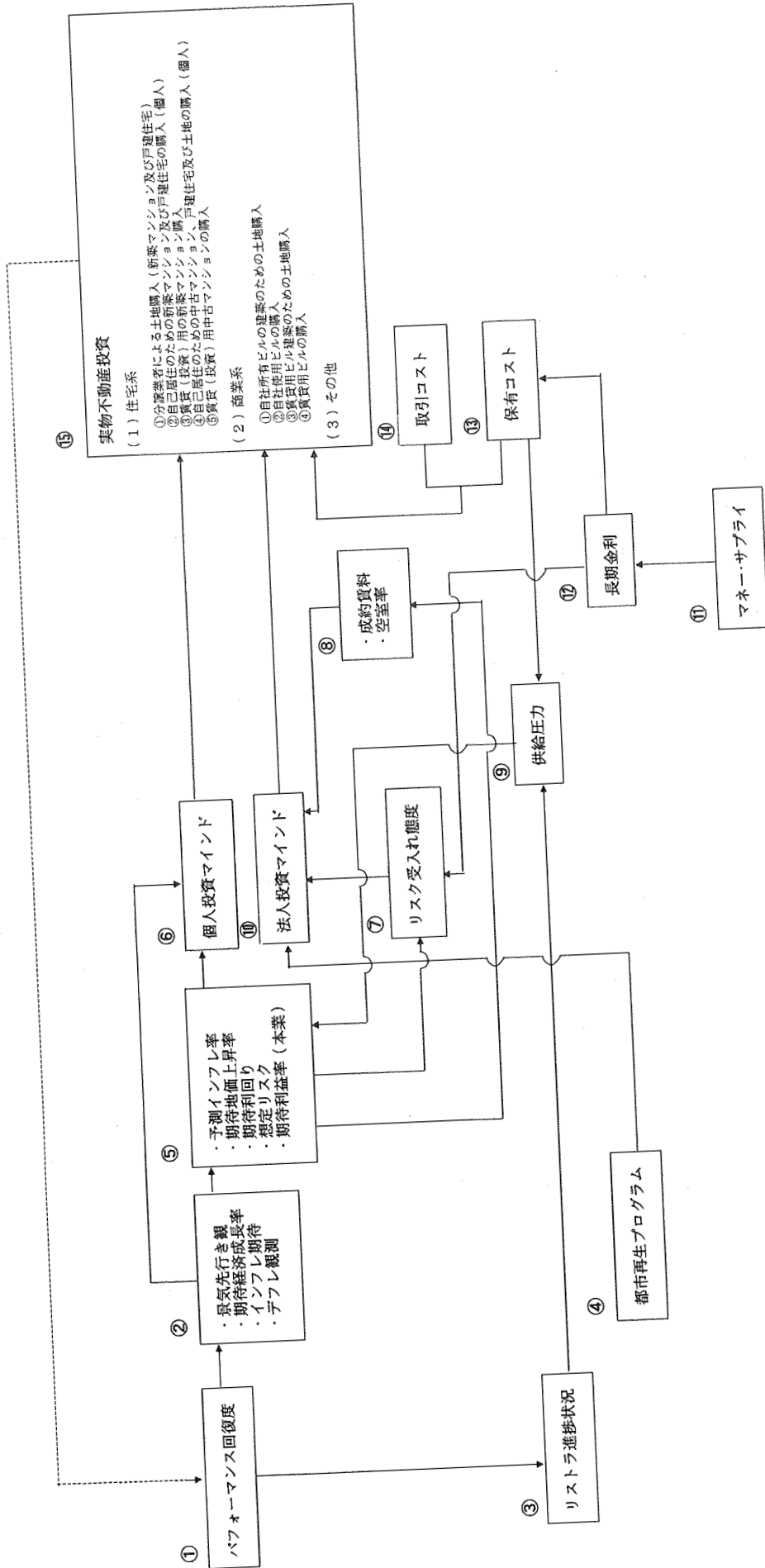
ある時点における期待は、経済主体が経済の過去から現在への推移をどのように受け止めるかによって決定されるのであるが、この受け止め方は、各主体が有する「気質」によって大きく異なる。即ち、楽観主義 vs 悲観主義、リスク・アヴォイディングであるか、そうでないか等々である。従って、各人の期待は、様々な因子によって形成されており、確率分布をなしていると考えらるべきであろう。

各人は、その期待に基づいて経済行為を行い、期待と現実（結果）について比較考量を行う。この比較考量によって次の期の期待が形成される。現実の経済活動は、こうした期待とこれに基づく経済行為のサイクルによって成立していると言えよう（毛沢東の『実践論』においては、「認識」と「実践」の間のスパイラル的な関係がテーマとなっている）。

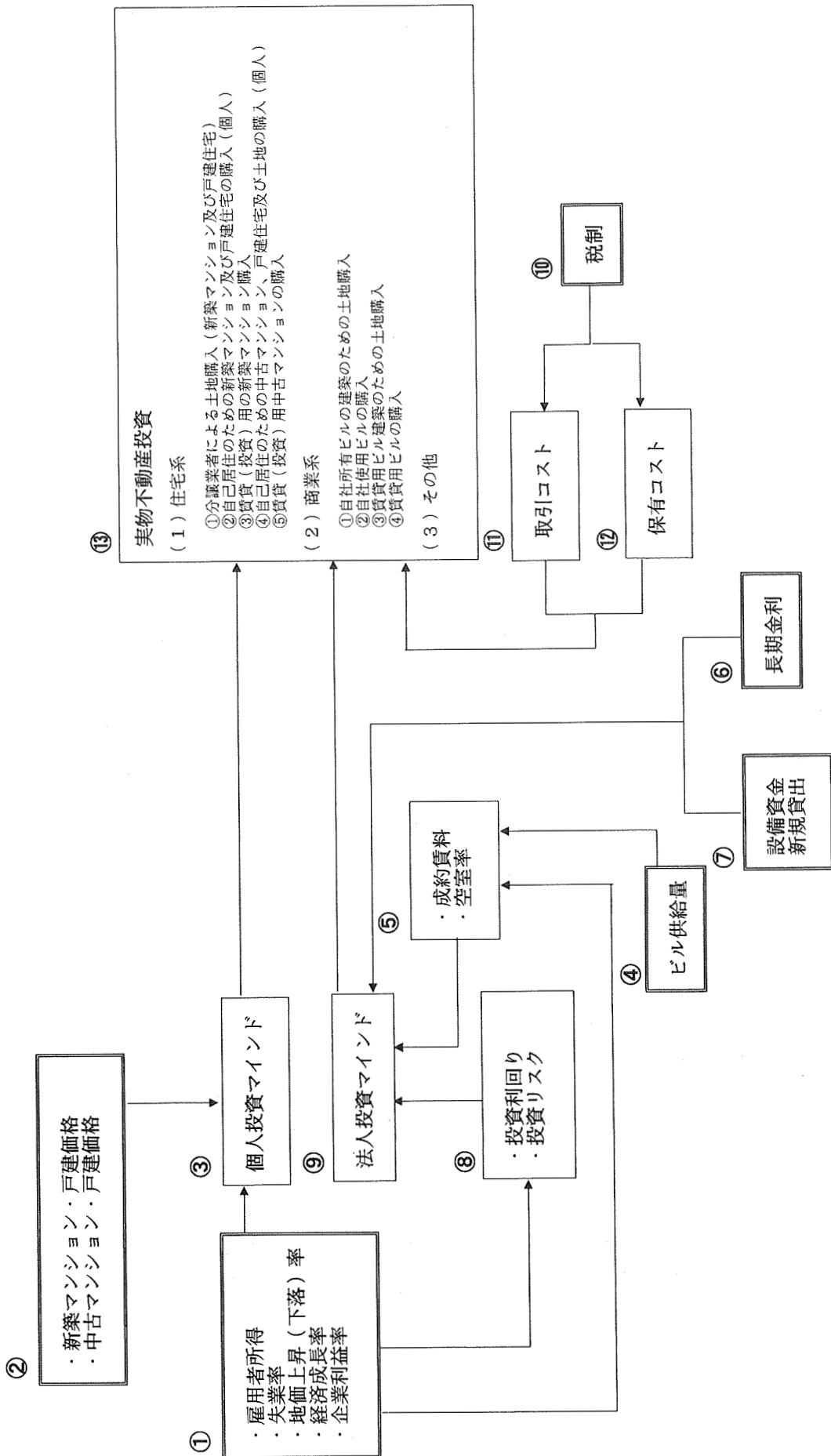
不動産投資についても、上に述べたことは、成り立っているものと考えられる。但し、モデルを作成する場合、主体ごとに異なる期待を確率分布として把握し、これを織り込むことは、モデルの規模、操作性等を勘案すれば、事実上不可能である。何らかの意味での集計された「平均値」によらなければならない。従って、各主体が有する期待がある値の近傍でまとまっている場合には、モデルは、作成しやすく、また、モデルによる予測も精度が高くなるであろうと考えられる。

次ページに掲げたモデルの概念図は、こうした考え方を下にして、作成したものである。「理想型」に近いものであるが、現段階において直ちに取り掛かることは、膨大な作業量を要すること等を考えると、事実上困難であろう。その次のページには、これを簡略化し、通常モデルに近いものを掲げた。こういったものから取り掛かり、その成果が明らかになった段階で、これを発展させ、理想型への接近を試みるのが現実的であると考えられるのである。

不動産投資予測モデルの概念図(素案)



不動産投資予測モデル(プロトタイプ)の概念図(素案)



は、外生変数を表す。