

## 新時代における不動産評価に求められるもの

成蹊大学経済学部教授 井出多加子

不動産価格は中期的に、実体経済を映す鏡である。土地という限られた空間が、どのように利用されて人々の働きと暮らしが営まれているかを端的に表す。日本経済は、①少子高齢化、②自然環境リスクの激化、そして③グローバル経済の進展という構造変化の真ただ中にあることは、多くの識者が指摘する通りである。

経済の構造変化を受けて、不動産の評価も大きく変わることが求められている。平成 26 年 5 月に不動産鑑定評価基準等が一部改正され、③グローバル経済に対応するため、証券化対象不動産に係る制度が整えられ、国際基準との整合性が図られた。しかし、①少子高齢化と②自然災害リスクについては、まだまだ課題が多く残されている。

日本の不動産価格をみると、人口増加期には住宅地価格が、景気拡大期には商業地価格が上昇してきた。1990 年代始めのバブル崩壊後地方圏で景気が低迷し、商業地価格は持続的に下落してきた。働く機会を求めて、地方圏から三大都市圏へ若年人口が流入し、商業地や準工業地でも高層マンションが建てられるようになった。人口減少問題が深刻になる中で我々が実感したことは、不動産価格の趨勢は人口動態で決まり、人口動態は地域の経済活動や雇用そして公共サービスと切り離せないことである。

### 『自然環境の激変と不動産価格』

この冬、TVでは西日本と北日本を中心とする「記録的大雪」による被害が大きく報道されている。大雪だけでなく、集中豪雨、土砂災害など自然環境の激変は、人口減少地域に容赦なく追い打ちをかける。また、大都市圏の開発の進んだ地域であっても、災害が他人事でないことは広島のと土砂災害で明らかになった。

自然災害のリスクと不動産価格の関係は、東日本大震災以降大きく注目され、南海トラフ大地震の被害想定が発表されると、大規模災害の影響に関する調査研究が行われた。しかしながら、大規模地震への一般の関心は薄れつつあり、不動産価格への影響も軽微にとどまった。大規模災害は、あまりにも多くの地域に同時に影響を与える事象で、それを個別の価格差に反映させることは極めて困難という面も見逃せない。

ところが、集中豪雨や土砂災害、大雪などの多発する自然災害は、局所的・非同時的に発生する。深刻な自然災害の多発を受けて、ハザードマップの整備と避難訓練をより強力に進める施策が進んでいる。自治体の中には、更に進んだ災害リスクの情報提供も始めた。かなり確率の高い災害情報が明らかになると、消費者の居住選択を通じて不動産価格に影響が出始めている。

災害リスクの公表については、不動産価格の下落や人口流出などをおそれ、慎重にすべきという議論が根強い。しかし、上記の情報提供を行った自治体では、高リスクの地域で住宅地価格が下落したものの、対策を取った物件については高い価格で取引されているという。この事例は、情報を提供することの重要性と、適切な対策を施すことで消費者や企業の信頼を得ることができれば、価格は下落しにくいことを示している。

## 『オープンデータとICT』

このような経済の急速な変化や自然災害をうけて、不動産価格評価にも情報通信技術ICTを活用することが急務である。ところが、地価公示をはじめとする不動産鑑定の世界では、まだまだICTの活用は進んでいない。笹子トンネルなどの悲惨な事故を受けて、インフラの維持管理に関するデータベースの作成が本格的に始まった。米国のように、橋梁や下水道などの個別インフラの健全度を公表することも検討されている。インフラや地域の経済的・地理的状況に関するオープンデータの活用が進むと、今までバラバラになっていた情報が地図上で3次元的に統合され、一般の国民に強い現実味をもって提示されるだろう。海を越えた海外からも、容易に情報が入手できるようになる日もそう遠くない。このようなオープンデータとICTの動きは、不動産の価格形成に大きく影響することは間違いない。

一部の地域で、一時的な価格の過剰反応もおこる可能性がある。評価にたいする国民の目も厳しくなる。しかし、過去の様々な出来事を蓄積して後世に伝えることで、より評価の信頼度を高めることができる。市場の動向を冷静に見つめつつ、社会インフラとして、信頼される不動産価格の評価制度を整備していくべきである。