

不動産市場異聞-27

AI が推定する不動産の現在価値と将来価値

大東建託賃貸未来研究所・AIDX ラボ所長・麗澤大学客員准教授 宗健

近年、AI（人工知能）に関する関心が高まっており、より広い概念としてのDX（デジタルトランスフォーメーション）への取り組みも広がっている。

その中でも、不動産の価格や家賃をAIによって推計するといった取り組みが幾つか見られ、銀行融資や投資判断にも使われるようになってきている。しかし、過去のデータから今を推計することと、将来を推測することは大きく違う。

◎現在価値は過去から推計できる

今は過去の延長であり、過去のデータを適切に処理すれば、現在の価値を推計することはそこまで難しいことではない。不動産の場合には、一つとして同じものがなく一物一価であるため、駅からの距離や面積、敷地形状、建物の築年、設備といった条件を加味して価値を推計する必要がある。

その手法として古典的な回帰分析によるものや、機械学習（ML：Machine Learning）や深層学習（DL：Deep learning）などがあり、一定の精度のモデルを作ること自体は比較的容易にできるようになっている。

ただし、どのように推計用のデータを集めるかは大きな課題であり、ネット情報をクロウリングしたりするケースもあるようだが、ネット上のデータをどこまで自由に商用利用して良いのかについては議論がある。

また、マンションの価格やアパートの家賃については、ある程度のデータが集められるため推計モデルを作るとは可能だが、土地や戸建住宅、商業ビルなどは推計のために十分なデータを集めることが難しく、今のところ実用に耐えるシステムを作るとは難しいようである。

◎未来は過去のデータから推測できない

未来といっても、明日や来月、来年といった期間程度であれば、現在のトレンドを伸ばしていけばそこまで大きな誤差になることは無い。また、リーマンショックや現在の新型コロナのような予測できない突発的な変化は、そもそも織り込むことができない。また、土地や戸建住宅や商業ビルといった現在価値そのものを正確に推計できないような対象の場合は、当然だが将来価値の予測はもっと難しい。

また、現在価値を将来価値からの割引率から求めるという考え方もあるが、現在のデータから将来の価値を推測し、現在価値に戻すという循環論法的な問題も発生する。

現実的に行われようとしているのは、家賃の将来予測だろう。これは銀行融資の審査や、投資家の投資判断に極めて重要な情報になりうるからである。銀行や投資家にとって、10年後や20年後の家賃への関心は極めて高い。

このとき良くある誤解は、現在の築20年は新築に比べて15%家賃が安いから、今の新築も20年後には15%家賃が下がるだろう、というものがある。これは一見正しいように

も見えるが、ここには大きな誤謬がある。統計的には外挿と呼ばれる問題で、この20年の変化が今後20年も続くかどうか分からないということである。

実際、筆者の研究でも築年の経過による家賃の下落は直線ではなく、築年が新しいほど下落の角度が緩やかになっていることが示されている。この傾向が続くとすれば20年後の家賃は、過去の傾向ほど下がらない可能性もある。

築年経過による家賃の下落は、設備の老朽化、建物品質が年々向上してきたことによる陳腐化、外観や内装の経年劣化等が組み合わされたものであり、その関係はまだよく分かっていない。

更に、不動産の価格は、人口動態や経済状況からも強く影響を受けるが、そのような変数は現在価値推計には組み込まれていないが、将来価値の推測には組み込む必要がある。

未来は必ずしも現在の延長にあるわけではないのだ。

(2020年9月29日掲載)

#### ■プロフィール

そうたけし・87年九州工業大学卒後リクルート入社。リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、リクルート住まい研究所長を経て現職。博士(社会工学)筑波大学・ITストラテジスト