

不動産市場異聞-34  
極端な事例による構成

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

新型コロナによって社会は大きな影響を受けているが、一方で極端な論調も多い。「テレワークが当たり前の働き方になる」「東京離れが進み東京一極集中が終わる」「都心の大規模オフィスやタワマンが暴落する」といったものである。

こうした主張には必ずしも根拠があるとは限らず、「極端な事例による構成 ECF : Extreme Case Formulation」と呼ばれる表現手法であることも多い。

◎個別事例の安易な一般化

ECF とは、「必ずタワマン市場は暴落するだろう」と断定的に表現したり、「こんな事例がありました。だからこうなります」と誇張するような表現を指す。もっと簡単に言えば「個別事例を安易に一般化すること」である。

例えば、コロナによるテレワークで地方に移住したひとの事例をもって、「地方への移住の流れが生まれています」としたり、東京都の一時的な人口減少をもって、「東京一極集中が終わります」としたり、廃墟となったマンションを見つけてきて、「これからマンションの大量廃墟が始まります」と論じることである。

こうした手法は、ネットだけではなく、新聞やテレビでの報道でもよく見られるが、個別事例が全体を表しているとは限らないことに、十分な注意が必要である。

学術研究でも特定の領域では、個別事例の収集に力を入れ、それがあたかも社会全体の問題であるかのように主張することもあるようだが、本来は、全体の傾向が判断できるだけのデータと事例を集め、その中から事例を抽出すべきであって、ECF とは順番が逆なのである。

◎意見と事実の区別

個別事例の安易な一般化とは違うが、単なる意見を、さも事実かのように表現する場合も少なくない。例えば、「これからの住宅ではコミュニティの形成が大切になる」というようなものである。本人は、確かにそう思っているのかもしれないが、世の中のみんながそう思っているという事実が証明されているわけではない。

また、同じような事例に地方や郊外への移住がある。アンケート調査で地方や郊外の移住を考えているという回答が得られたとしても、それは回答者の意見であって、実際に移住したという事実ではない。移住を考えているという意見をもって、人の流れが生まれるはずだということにはならず、解釈もまた単なる意見であることも多い。

様々な調査には、意見を聞いているものと行動を聞いているものが混在しており、意見を集計したものなのか、行動を集計したものなのか、更には、明確な結果なのか、結果ではなく解釈なのかを見極める必要がある。

◎事実の正しい認識

個別事例の一般化、意見と事実の区別に十分注意したとしても、事実だと思っていたこと

が実は事実ではなかった、ということもある。

例えば、不動産の分野でも全国に空き家が 800 万戸以上、率にして 13.6%ある、ということは事実だと思われているが、実は住宅・土地統計調査の誤差は非常に大きく、自明の事実とは必ずしも言えない。同様に日本の中古住宅流通比率が 13.5%と低いことや、日本の住宅寿命が 30 年程度である、という常識も事実とは限らない。これらの数値には反証となる調査や研究が既にあるからである。

事実だと思っていたことが、実は事実ではなく、間違った常識として広まっていることも少なくないのだ。

(2020 年 1 月 12 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