

不動産市場の常識を疑う-1 ～なぜ常識を疑う必要があるのか～

宗 健
大東建託賃貸未来研究所長

◎AIによって仕事が無くなる？

AIによって多くの仕事が失われるという記事を見たことがあるのではないだろうか。元となった論文は、通称オズボーン論文と言われているオックスフォード大学のオズボーン准教授とフレイ博士の共著”The Future of Employment (2013)”であり、日本についての分析は野村総合研究所から「日本の労働人口の49%が人工知能やロボット等で代替可能に」として2015年12月に発表されている。

一連の研究では、不動産関連で無くなる職業として、寄宿舍寮マンション管理人・建設作業員・サッシ工・測量士・駐車場管理人・ビル施設管理技術者・ビル清掃員などが挙げられているが、このリストを見て私は大きな違和感を抱いた。本当にこれらの職業がAIによって無くなるのか？と。とはいえ、オックスフォード大学の研究成果だからなるほど、と納得された方も多いと思う。

しかし、実はこの研究には各分野の科学者・研究者・実務家から極めて強い批判が巻き起こり多数の反論・反証がなされ、現在では学術的にはほぼ完全に否定されている。論文の後半では確かに高度な統計的手法が駆使されているのだが、AIによって特定の職業が置き換えられるかどうかの基本的な判断は、「職業に関する専門家」ではなく職業の詳細についての理解度が明確ではない「AI研究者」によって下されていることが、その大きな理由である。実際には、ある職業が丸ごとなくなることは少なく、仕事の一部がAIによって代替されていく、というのが正しい理解になる。30年前までは誰もが電卓で計算していたものが、エクセルに置き換えられたように。

◎常識が社会損失を生む可能性

AIによって仕事の中身が変質していくことが事実だとしても、AIによって多くの職業が丸ごと失われる、という根拠のない予測がなかば常識・通説となっている感がある。もしも、このままAIによって多くの職業がなくなるという科学的には否定されている予測を元に政策検討がなされ、民間を含めて多くの投資が行われるとすれば、それは社会的な損失であり、もっと優先順位の高い取り組みが抑制されてしまう可能性がある。間違った常識は、社会に損失を生む可能性があるのだ。こうした可能性はなにもAIに限った話ではない。不動産市場にも同様の可能性がある。

◎常識を正すことの難しさ

オズボーン論文を批判することは易しいが、後年否定されたとしても研究者が研究成果を発表すること自体は非難されるべきことではない。科学研究とは先人の研究成果を基盤にして、それを否定し新しい知見を生み出すことが、進歩だからである。ノーベル賞を受賞した京都大学の本庶特別教授が「ネイチャー、サイエンスに出ているものの9割は嘘で、10年経ったら残って1割だ」「教科書を簡単に信じず、自分の目で」とコメントしたのは慧眼なのである。

しかし、オズボーン論文のようなキャッチーな話題がメディアを賑わせたあと、実はそれが間違いだったとしても、正しい事実が報道されることはほとんどない。記事の作成プロセスにしても、記事の方向性をある程度決めたいうえで、それに沿った専門家へ取材を行うことが多いように感じられ、記事の方向性とは違う研究成果があったとしても、それが取り上げられ得ないこともある。メディアは大きな影響力を持つことを自認し、「正しい事実」を報道すること、影響の大きな話題については、もしその事象が否定されることが明らかになったのであれば、商業的合理性が許す範囲で、正しい事実を報道する（訂正する）責務があるはずなのである。

◎事実と意見は区別されているか

世の中には多くの「有識者」と呼ばれる人々が様々な意見を披露し、様々な本が出版されて一定の社会的影響力を持っている。では、これらの意見や本の内容は、事実なのだろう

うか、それとも意見なのだろうか。我々が注意しなければならないのは、「事実のように表現された意見」と「科学的根拠に基づいた事実」を区別することである。

昨今、世界ではEvidence based Policy Makingという考え方が導入され、政策や企業の経営方針は、できるだけ科学的根拠に基づいた、事実に基づいた政策・経営方針を選択しようという流れになっている。この時「事実」と「意見」を区別することは判断に極めて大きな影響を及ぼす。事実と意見を区別することは、訓練を受け経験を積んだ研究者にとっては当たり前のことであっても、一般社会では必ずしも重要視されていない。研究者は、自分たちの研究成果と考え方・スタンスについて、もっと社会との接点を持ち働きかけを行う責務があるはずなのである。

◎不動産市場にある常識

不動産分野でも、疑われるべき常識はいくつもある。例えば、空き家問題の事実認識に関するものでは、空き家は全国で800万戸あり都市部でも大量の空き家が存在しており、大きな社会問題だ、というものがある。中古住宅に関しても、その流通比率はわずか13.5%に過ぎず、日本は新築偏重の市場であり、消費者にも新築偏重の価値観が浸透しているというものがある。さらに、日本の住宅寿命は30年程度と欧米に比べて極端に短く、スクラップ&ビルドが繰り返されている、というものもある。この3つの「常識」については、いずれも科学的な研究成果としての反証が示されている。

この連載では、先に挙げた3つの常識だけではなく、様々な「不動産市場の常識」に対して、研究者による科学的根拠を示しながら、正しい「事実」を提示していく。それは、不動産市場を適切に正しく発展させていくための出発点になると確信しているからである。

◎対立ではなく共通の目標を

不動産市場に関する常識では、自ずと対立構造が生まれる。例えば空き家問題に関しては「これだけ空き家があるのに需要を無視して相続税対策のためにアパートを建てるのは商業資本主義の行き過ぎである」という批判があり、一方では「新築着工は、空き家があるにしても需要とニーズがあるためであり、老朽化物件の建替えなど住宅品質の向上にも繋がっている」という主張もある。ここに、空き家は言われるほど多くはないという「事実」を提示したとしても対立が収束するとは限らない。空き家問題については、もはやある種のイデオロギー論争の側面を帯びているためでもある。

このような対立を解消するためには、より高い次元での議論の土台が必要になる。この連載では科学的根拠を基にした「事実」を提示するだけではなく、不動産だけではなく「住まい」という観点から、人々に対してどのような共通目標を提示できるのか、についても仮説を提示していく。そのキーワードは「幸せ」である。

◎複数の視点を持つ

不動産は、個々人の資産に占める割合が高く、すでに崩壊したとはいえ地価が上がり続ける土地神話があったことなどから、その経済的側面が必要以上に強調されてきた。特に住まいについては、経済的な資産価値だけではなく、住むことができる（使える）という機能価値があり、さらに思い入れや思い出といった情緒価値もある。一見不便な中山間地域の古民家におじいさん、おばあさんが一人で住み続ける理由はここにある。

経済合理性で考えればコンパクトシティというコンセプトに従い市街地に誘導したいと考えることもあるだろうが、それがおじいさん、おばあさんにとって幸せなのかは自明ではない。医学的な観点からは、自律した生活ができている状態であれば、環境を変えない方が健康を維持できるという指摘もある。

このように不動産を経済的、工学的な視点を中心に考え語る時代は終わりつつあり、医学や福祉といった視点に加え、ある種の哲学的視点も必要になってきたのではないだろうか。常識は変わりつつあるのだ。

住宅産業新聞（2018.10.25）