

ビッグデータで見る不動産市場の未来 —不動産バブルは繰り返すのか?—

清水 千弘

目 次

1. はじめに
2. ビッグデータは将来を予測できるのか?
3. 人口減少と高齢化がもたらす地価下落
4. 老朽化マンションの増加とスラム化
5. 勝者と敗者
6. 日本は誰に扉を開けばよいのか
7. 新しい不動産投資資金

1. はじめに

本日は「ビッグデータで見る不動産市場の未来」と題して講演する。私はもともと金融は専門ではなく、ビッグデータや交通システムの分析等に関わってきた。1994年頃からAIの勉強を始めた。

当時はディープラーニングの根幹にあるニューラル・ネットワークや回帰木が注目された時期で、米国ボストンの住宅価格をどのエンジンが上手に当てることができるのかという開発を、ヒューレット・パッカドやIBMが競っていた。最も測定が困難な対象の一つが不動産であった。私もこうした開発に参加したいと思い、不動産のビッグデータを扱うことになり、機械学習の研究を始めた。

そもそも不動産について関心があったわけではない。

現在私が所属している日本大学はアメリカンフットボールの強豪であるが、アメフトもビッグデータ解析の対象になっている。この他テニス、水泳等のスポーツでビッグデータ分析が行われている。本日は私の研究分野で不動産を分析するとどのようなことが言えるのか、データから見た市場という観点で話を聞いてほしい。

私は2017年9月に帰国したが、それまではシンガポール国立大学不動産研究センターに所属していた。同大の不動産学部は恐らく世界最大の不動産学部だろう。そこで不動産解析や機械学習等のリサーチ・メソドロジーを教えていた。まずビ



清水 千弘 (しみず ちひろ)

日本大学スポーツ科学部教授、マサチューセッツ工科大学不動産研究センター研究員。1994年東京工業大学大学院理工学研究科博士後期課程中退、東京大学博士（環境学）。専門は、指数理論・ビッグデータ解析・不動産経済学。麗澤大学、ブリティッシュ・コロンビア、首都大学東京、シンガポール国立大学等を経て、16年より現職。主な著者に、『市場分析のための統計学入門』朝倉書店（16年）、『不動産市場の計量経済分析』朝倉書店（唐渡広志との共著（07年））など多数。

(本稿は2017年10月25日に日本証券アナリスト協会で開催された講演会の要旨である。)