



今後10年間の人の行動環境 変化が引き起こす不動産価値 の増加の可能性

アーバンシステム管理(株)

坂田和哉

2016年



目次

◆ 今後10年間の人の行動環境の変化

- 1) 人の行動効率が約2倍改善(技術的变化)
- 2) 経済競争力が約2倍強化(経済的变化)
- 3) リスク回避度の拡大(哲学的変化)

◆ 結論

- 1) 今後10年間で不動産価値は増加の可能性あり
- 2) 特に、首都圏の物流不動産の価値増加が顕著になる可能性あり

付録：「今後30年間の東京の倉庫需要の未来予測シナリオ」
(添付資料参照)



今後10年間の人の行動 環境の変化

質問です

- ◆ 現在、あなたの身の回りでインターネットに接続されている機器は何個あるでしょうか？
- ◆ では、10年後は何個になっているでしょうか？
- ◆ 去年1年間で、忘れ物や勘違い等のうっかりミスや、また、実はもっと効率的な方法があったのに気付かなかった等で無駄にした時間は合計で一体何時間あったでしょうか？



予想される回答

- ◆ 現在、あなたの身の回りでインターネットに接続されている機器は何個あるでしょうか？
「2～3個」
- ◆ では、10年後は何個になっているでしょうか？
「現在の約10倍になると予想されている」
- ◆ 去年一年間で、忘れ物や勘違い等のうっかりミスや、また、実はもっと効率的な方法があったのに気付かなかった等で無駄にした時間は合計で一体何時間あったでしょうか？
「わからない」
- ◆ インターネットに接続される機器のことをIOTという。IOTとはInternet of things、「もののインターネット」という専門用語であり、今後、色々なところで聞くこととなる単語になるでしょう。今後、10年間でIOTは約10倍に拡大すると予想されている。つまり認識できる人の行動情報のデータ蓄積が現在の約10倍に増加し、現在では「わからない」無駄な行動も「わかる」ようになり管理できるようになると予想されている。
- ◆ また、人が知覚する現実環境をコンピュータやインターネットにより拡張する技術、およびコンピュータにより拡張された現実環境そのものをARという。ARとは「Augmented Reality」という専門用語であり、和訳は拡張現実という。ARの具体例の一つがゲームの「ポケモンGO」であり、今後、拡張現実(AR)も頻繁に聞くこととなる単語になるでしょう。ARがゲームだけでなく日常生活に普及することにより人がリアルタイムで認識できる情報が格段に増加すると考えられます。



今後10年間の行動環境の変化 – その1

「人間の行動効率が約2倍改善(技術的变化)」

- ◆ 2015年～2025年までの約10年間は、生活や仕事の労働集約的作業や無駄な行動が相当減少する可能性あり。理由は、「もののインターネット(IOT)」が拡大しインターネットに接続される機器の数が増え、「拡張現実(AR)」によりリアルタイムで情報管理が可能となり労働集約的作業や無駄な行動が減少する。それにより行動効率が相当改善する可能性がある。
- ◆ 労働集約的作業や無駄な行動を減少させる為には、日々の行動を記録し問題を見つけ修正する必要がある。その為に必要なものは何よりも日々の記録された行動情報のデータ蓄積である。IOTが現在の約10倍に拡大することにより、今後10年間で行動情報の蓄積が現在の約10倍に増加し、ARによりその情報をリアルタイムで活用可能になる可能性あり。
- ◆ 行動情報の増加により、情報増加分の最低でも約1割程度は行動効率が改善する可能性が考えられる。つまり、情報が10倍増加すれば、1000%の一割、約100%は改善する。
- ◆ 従い、今後10年間で人間の行動効率はIOTやARの拡大により現在よりも約2倍改善する可能性がある。



質問です

- ◆ 一日が24時間から48時間に増えたらどうなる？
- ◆ 言いかえると、一日で出来ることが現在の2倍に増えたら経済競争力は減る？増える？





今後10年間の行動環境の変化 – その2

「経済競争力が2倍に強化される(経済的变化)」

- ◆ 今後10年間で行動効率が2倍改善されるとはどういうことか？ それは一日に処理できる仕事量が2倍に増えることと等しいことになる。
- ◆ つまり、現在と比較した場合、10年後は現在に比べて約2倍の仕事量を処理できることになる。
- ◆ 単純に考えて、それは10年後の経済競争力がIOTやARの拡大により、現在の2倍に強化される可能性を示している。
- ◆ 経済競争力が強い地域と弱い地域では経済資本である不動産価値はどちらの方が高い？ 当然、経済競争力の強い地域である。歴史的にも、経済競争力と不動産価値は比例している。従い、今後10年間で時間比較した場合には、経済競争力が現在より約2倍に強化されることにより、経済資本である不動産価値も現在より高くなる可能性がある。

注) 経済競争力と経済成長は比例関係にあるが同水準ではない。経済競争力が2倍になったとしても、経済成長はプラス成長はするが成長幅が単純に2倍になるわけではないことに注意が必要。但し、経済競争力が2倍に強化されれば、成長幅は単純に2倍とまでは言えないが当然に経済成長もプラス成長することが予想される。

今後10年間の行動環境の変化 – その3

「リスク回避度の拡大(哲学的変化)」

- ◆ 利益を得た人はリスクを嫌う？ それともリスクを好む？
- ◆ 答えは皆さんの想像と違ってリスクを嫌うことになる可能性がある。
- ◆ 経済ノーベル賞理論であるダニエルカーネマンのプロスペクト理論やジョージアカロフのレモン理論によると、利益を認識した人間の行動は意外にも直感に反してリスクを取らない行動になり、損失を認識した人間の行動は逆にリスクを取る行動になり易い。ラスベガスに通う客層やパチンコに通う客層の数が圧倒的に富裕層よりも貧困層が多いこと、また、含み益がある株式は気軽に売れるが、含み損がある株式は売りにくい(つまり現金よりもリスクの高い株式を保有し続ける)ことなどからも、利益を認識した人間程、結果として相対的にリスク回避的な行動になり易いことがわかる。
- ◆ つまり、今後10年間で時系列相対で経済競争力が2倍になり現在よりも利益を認識することになれば、世の中全体の平均的リスク回避度は現時点よりも上昇することになる(リスクを甘く見積もらずにより慎重に的確な判断を行う)。言いかえると、人々は現在よりもより慎重になりじっくり考えより適正なリスク評価(資産評価)をするようになると予想される。





結論

結論

- ◆ 今後10年間で不動産価値は増加の可能性あり。

IOTやARの拡大により今後10年間で、現在より、人間の行動効率が約2倍改善し、経済競争力が時系列相対で約2倍強化されることで、経済資本である不動産価値も増加する可能性がある。

- ◆ 特に、首都圏の物流不動産の価値増加の可能性あり。

上述の通り、今後10年間で総じて約2倍に経済競争力が増加することで不動産価値も増加する可能性がある。その一方で、人々がよりリスク回避的になることで資産の個別選択に関しては、現在よりも甘い見積もりをせずにより適正に行われることが予想される。従い、全体としては価値が増加する可能性ある不動産資産の中でも、資産選択はよりの確になり、相対的に魅力度の高い資産の価値増加はより顕著になり、逆に低い資産の価値減少も顕著になると考えられる。つまり、不動産市場の中でも、昨年の講演会で説明したように今後需要拡大が望まれる東京の物流不動産は、魅力度がより明確に市場で認識されることになりより顕著に価値が増加する可能性がある(昨年の講演内容は添付資料参照)。

PS: 湾岸エリア不動産の需要動向への影響としては、東京オリンピック、カジノ法案及び地震要因などを考慮しておく必要がある。詳細は個別にてご相談ください。

