

## 「不動産経済分析研究会」：今後の研究テーマ

清水千弘

(シンガポール国立大学不動産研究センター教授)

### 1. 生き残る不動産市場の条件?

人口減少・高齢化が進む中で、日本の不動産市場は生き残ることが出来るのであろうか。また、東京に代表される大都市は、国際的な競争に勝つことが出来るのであろうか。このような問題に答えるために、近年、Superstar Cities に代表されるような研究が報告されてきている。

### 2. AI は不動産市場にどのような影響をもたらすのか?

近年、AI が各産業分野の生産性を改善するのではないかとといった議論が様々な分野で指摘されるようになってきている。AI は日本経済、不動産市場に対してどのような影響をもたらすのであろうか。また、AI を用いることで不動産業の生産性は改善するのであろうか。

### 3. 税制・政策変更は不動産市場にどのような影響をもたらすのか?

不動産市場は、税制・土地利用計画制限などの政策変更によって、強い影響を受ける市場の一つである。バブル期を振り返れば、土地の供給制約が不動産バブルを助長したといった研究が報告されている。そして、そのように供給制約を強めていた要因として税制・土地利用規制が指摘されている。当時は、土地に対する需要が増加している局面であったが、人口減少が進む中では、土地に対する需要が低下してきている。そのような中で、相続税の強化に代表される政策変更は、不動産市場に対してどのようなインパクトを与えるのであろうか。

### 4. 不動産価格の変化が家計の資産選択に与える影響

不動産価格の変動は、家計の資産選択行動に対してどのような影響を与えるのであろうか。または消費行動に対してどのような影響をもたらされるのであろうか。不動産経済における多くの研究が不動産価格を説明することに終始してきたが、その価格変動が経済に対してどのような影響を与えるのかについて研究することの意義は大きいものとする。