

## 特集にあたって

石島 博（中央大学）

この度、オペレーションズ・リサーチという伝統があり格式の高い学会の機関誌にて、不動産ファイナンスおよび関連領域の特集を組んでいただけるという貴重な機会を頂戴し、衷心より感謝を申し上げます。

不動産は日本の国富の77%を占める大きな資産である。持ち家を保有する家計にとって家は最大の資産である。賃貸住宅に住んでいる家計にとって賃料は生活費の大部分を占める。そうした資産としての性質も一方で、不動産は生活や経済の基盤でもある。日常生活を営み、ビジネスをするための空間としての性質も持っている。また、通勤・通学に便利な立地や、快適に利用できる期間を反映した築年数は住まい選びの条件である。一般化していえば、空間・立地・築年数といった不動産が提供する物理的な属性の束を私たちは、長期間にわたって利用している。

このように、不動産はキャッシュフロー（お金の出入り）を生むと同時に、長期間にわたって物理的に利用できるという2面性をもつ特異な資産である。前者のみの性質をもつ、株式や債券といった金融資産とは、共通点もあるし、相違点もある。こうした2面性を理解すべく、ファイナンス理論と不動産経済学を融合しつつ拡張した学術体系を、理論と実証の両側面から確立しようとするのが「不動産ファイナンス」であるといえる。

近年、不動産ファイナンスは大規模&オルタナティブデータやAIを融合させつつ、「不動産アナリティクス」と呼ぶべき新たなフェーズへと進化しつつある。それは、不動産に関する高品質なサービスや商品を、テクノロジー、特にICTを利用して提供する「不動産テック (PropTech)」と呼ばれるビジネスの学術的な背景も提供する。

さらに、不動産の開発・運用・投資において、金銭的なリターン追求と同時に、環境・E、社会・S、ガバナンス・Gといった要素を考慮すべきという「不動産ESG」あるいは「サステナブル不動産」というべきアプローチが現れた。サステナブル不動産は、この数年間で、急速に拡大・浸透・実施されており、2050年の脱炭素社会の実現に向け、今後のメインストリーム

となるであろう。

不動産ファイナンスおよび関連領域のその面白さと挑戦を、不動産ESG、不動産テック、不動産データ、不動産証券化の観点から、各分野を代表する以下の方々にご執筆いただくというのが本特集の趣旨である。

- 『不動産投資とESG』  
トーマツ・高木大輔氏
- 『不動産テックの生態系と展望—不動産ビジネスのイノベーションを目指して—』  
ビットリアルティ&野村総合研究所・谷山智彦氏
- 『不動産市場分析におけるオルタナティブデータの活用可能性と展望』  
ニッセイ基礎研究所・佐久間誠氏
- 『不動産証券化市場における投資インデックスの整備と発展』  
不動産証券化協会・澤田考士氏

小職も本特集の導入と結びとして、『不動産ファイナンスのすすめ』と『不動産とファイナンス、テック、アナリティクス、教育をめぐる挑戦』を執筆させていただいた。

不動産ファイナンスの分野は、社会科学の一分野と括られることも多いが、いわゆる学際的な領域である。もちろん、オペレーションズ・リサーチによるアプローチも可能である。そして重要なことは、世界に近いという印象である。筆者は、毎年お正月に米国で開催されているASSA（全米社会科学協会連合）を構成するAREUEA（全米不動産都市経済学会）に参加している。論文発表の機会を得るのは非常に競争的である。とはいえ、AREUEAは理工学分野を含め、さまざまな学術的背景をもった研究者が集う学際的なコミュニティである。日本人研究者も活躍しているAREUEAは、国際ネットワークの構築にも積極的であり、世界各国の学術団体と共同で国際大会を毎年開催している。来年2022年8月第1週には東京で、AsRES（アジア不動産学会）が、中央大学・JAREFE（日本不動産金融工学会）・AREUEAとの共催で、国際大会を開催予定である（URL: <https://www.jarefe.com/>）。『サステナブル不動産』が大会テーマである。AsRESと

JAREFE の両会長として小職がホストを務めさせていただくので、この機会に是非、読者の皆様にも積極的にご参加をいただければ幸いである。ひいては、当分野における日本人研究者の参入に微力ながらも貢献

したい所存である。

最後に本特集をご提案・ご担当いただいた、中央大学理工学部・生田目崇先生、および東海大学情報通信学部・大竹恒平先生に改めて御礼を申し上げたい。