

不動産テック：不動産と金融と情報技術の融合によるイノベーション

PropTech: Innovation driven by fusion of Real Estate, Finance, and Information Technology

谷山 智彦

Tomohiko Taniyama

ビットリアルティ株式会社 / 株式会社野村総合研究所
Bit Realty, Inc. / Nomura Research Institute, Ltd.

近年、第4次産業革命 (Industry 4.0) や超スマート社会 (Society 5.0) の実現に向けて、人工知能やビッグデータ、IoT (モノのインターネット) やブロックチェーン (分散型台帳) などのテクノロジーに注目が集まっている。そして、これらの日進月歩で進化するテクノロジーを用いて、利便性・汎用性が高く、コスト競争力があり、新しい付加価値を創出するサービスがさまざまな業界で登場している。

実際に、金融業界では、これらの新しいテクノロジーを活用した「フィンテック (Fintech)」が話題になっているが、金融以外の分野においても「クロステック (X-Tech)」と呼ばれる広がり急速に広がりつつある。その動きは、ともすると保守的で伝統的だと揶揄されることもある不動産業界も例外ではなく、「不動産テック (PropTech)」と呼ばれる新しい不動産サービスが国内外で次々と登場している。

それでは、そもそも不動産テックとは何だろうか。不動産業界における従来のデジタル化や IT 活用と何が異なるのだろうか。今後の不動産業界は、不動産テックによって、どのような姿に生まれ変わるのだろうか。本稿では、不動産テックの概要、人工知能とビッグデータに基づいた不動産データサイエンスの新展開、そして今後の方向性について示す。

Keywords: 不動産テック (PropTech), フィンテック (Fintech), 人工知能 (Artificial Intelligence), ビッグデータ (Bigdata), データサイエンス (Data Science)

1. 不動産テックとは何か？

ここでは、谷山(2018)で示した不動産テックの定義を踏まえ、不動産テックとは何かについて簡単に整理する。まず、不動産テック (PropTech) とは、不動産 (Property) とテクノロジー (Technology) を組み合わせた造語である¹。しかし、その本質は、単純に不動産業務において情報技術 (IT) を利用するということではない。現在でも、

多くの不動産会社は自社ホームページを開設しているし、その業務において当然インターネットや電子メールを利用している。

不動産業界としても、不動産会社間で物件の情報交換を行うコンピュータ・ネットワーク・システム「REINS (レインズ)」が稼働したのは 1990 年である。当時はパソコンよりもワープロ専用機の方が売れていた時代であり、当初は REINS のホスト・コンピュータに FAX で接続する必要があったが、現在ではパソコンの普及に伴い、当然ながらインターネット接続が大半を占める。つまり、日本国内の不動産業務においてもデジタル化は進んでおり、決して情報技術 (IT) が利用されていないわけではない。

それでは、この数年で新たに注目されつ

¹ 不動産テックは、英語では Real Estate Tech, RE Tech, PropTech, Real Estatech, CRE Tech などと、さまざまに表記されることが多いが、本論文では近年グローバルに一般的に用いられる「PropTech」という記述を用いている。なお、フィンテックは造語としての FinTech から、一つの単語としての Fintech へと、グローバル標準として一般化されつつあるものの、PropTech に関しては未だ造語としての意味合いが強いため、現時点においては Tech を大文字として表記している。