

日本における不動産テックの進展可能性

Does Technology Change Real Estate Business?

谷山智彦^{*}, 伊藤嘉盛^{**}, 巻口成憲^{***}, 川口有一郎^{****}Tomohiko Taniyama^{*}, Yoshimori Ito^{**}, Shigenori Makiguchi^{***}, Yuichiro Kawaguchi^{****}

* 株式会社野村総合研究所

** イタンジ株式会社

*** リーウェイズ株式会社

**** 早稲田大学商学大学院

近年、金融業界におけるフィンテック (FinTech) に続き、世界的に不動産業界でも不動産テック (Real Estate Tech) への注目が高まっている。そして日本でも、人工知能 (AI) 等の技術革新やビッグデータの増大を背景として、伝統的で保守的と言われた不動産業界にイノベーションを起こそうとする起業家たちが登場している。本稿は、日本不動産金融工学学会 (JAREFE) 定期大会 (2017年2月25日) において開催した、標記のパネルディスカッションの概要を報告するものである。

Keywords: 不動産テック (Real Estate Tech), 人工知能 (Artificial Intelligence), ビッグデータ (Big Data)

1. 勃興する不動産テックの現状

近年、FinTech (フィンテック) というバズワードがメディアを賑わせている。ディープラーニング (深層学習) によって第3次のブームを迎えた人工知能、オープンデータやIoTの進展に伴うビッグデータの増大、ブロックチェーンなどの技術革新、そしてシェアリングエコノミーやAPIエコノミーと呼ばれる新しい経済圏の登場などを背景として、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国内外で次々と登場している。

このような金融業界における FinTech の動きに留まらず、不動産業界においても人工知能やビッグデータを活用した動きが広がりつつある。これは「不動産テック (Real Estate Tech, Property Tech)」などと呼ばれ、不動産に係るオープンデータの整備やビッグデータ解析技術の目覚ましい進歩を背景として、新しい付加価値を創出したり、生産性を高めたりする「不動産を変えるテクノロジー」が続々と登場している。

従来の不動産業界は、保守的で変化に乏しく、イノベーションも遅いと言われてい

た。実際に、金融・保険市場から見て、不動産市場が遅れていると言われる要因の一つが「デジタル化」である。産業別のデジタル化指数を見ても、最もデジタル化が進展している金融・保険業界に対して、不動産関連の産業は軒並み低位に位置しており、もはや「時代遅れ」の産業となりつつあると言える。日本では「不動産と金融の融合」と言われて十数年が経過し、海外でも今や FIRE Economy (Finance, Insurance, and Real Estate) とされるものの、金融・保険業界と不動産業界の間には「デジタル・デバイド」という大きな格差が存在しているのが現状である。

このような伝統的で保守的な不動産業界に対する警鐘として、もしくはテクノロジーを活用した伸び代の大きさを魅力に感じて、無数のスタートアップ企業が不動産業界でも破壊的なイノベーションを起こしつつある。実際に、近年では、不動産テクノロジー企業が続々とベンチャー・キャピタルからの出資を受けて急成長を遂げている。これらの不動産テクノロジー企業に対するベンチャー投資額の推移を見ても、2013年