

不動産市場異聞-16
不動産テックの概況と課題

大東建託賃貸未来研究所・AIDX ラボ所長・麗澤大学客員准教授 宗健

スタートアップを含む様々な企業が不動産テックに取り組んでいるが、GAFGA のような存在感を発揮する成功例はいまだ見られない。その背景には、不動産領域のビジネスとしての特殊性と個人情報保護法を中心とする制度上の課題がある。

◎不動産テックの種類と技術

類型には様々なものがあり、マッチングプラットフォームとしては、ポータルサイトを代表例とする広告プラットフォームがあり、売り手と買い手の直接マッチングや、駐車場や空きスペースのマッチングといった新業態もある。

取引プロセスに関するものでは、クラウドでの物件管理システム、IT 重説のためのシステム、内覧のための VR、チャットボットや音声応答システム、家賃や価格の推計などがあり、同一画像の判断や画像への自動タグ付けといったものもある。

マーケティング関連では、地図情報を活用した GIS サービスや、効率的な広告配信のための DMP やリコメンドといったものもある。IoT 関連では、スマートロックやスマートスピーカー、家電のスマホでの制御等もあり、お金周りでは家賃の電子決済やエスクロー、クラウドファンディングといったものもある。さらに、工事現場へのロボットやセンサーの導入、RFID による部材管理などもあり、登記情報や取引情報へのブロックチェーン適用等も提案されている。

こうした場面で活用されている技術は、画像認識 (DeepLearning による判別)、音声認識 (音声のテキスト変換)、データを使った判別と推測 (古典的な回帰系と DeepLearning 系に分かれる) といったものであり、システム等から入手できないデータを取得するためにセンサー等が組み合わせられる (これは一般的には IoT と言われる)。

◎課題はデータ整備とネットワーク性

もともと国交省の個人情報保護ガイドラインでは、物件情報は登記情報等と照合すれば容易に個人を特定できることから個人情報と定義されていた。

そのため、プライバシーマーク制度では禁止されていたオプトアウトによる個人情報の利用と矛盾があったが、2017 年の改正個人情報保護法の全面施行により、国土交通省ガイドラインが廃止されたため、この矛盾は解消されている。

また、特定の個人を識別できないようにした匿名加工情報については、一定のルールの下で本人同意がなくとも利用が可能になっている。このように不動産テックで必要となる各種情報の利用については制度の整備が進んでいる。

一方で、個人情報ではないとしてもポータルサイトやレイズズのデータについては、一定の制限があり自由な利用はできない。実際、レイズズでは「二次利用等の不正利用防止の為」CSV データのダウンロード機能を廃止することを決定している。

こうしたデータや登記情報、取引情報などは不動産テックの基盤となるものであり、それをどのように整備するかは重要な課題である。しかし、データの生成には当然コストがかかっており、これらのデータを無償で利用できるようにするべきかについては議論がある。ビジネスモデルとしては、データの取得にコストを支払ってでも成立するものであるべきだろう。

また、不動産事業の多くは単独の事業者でビジネスが完結することは少なく、事業者間の人的ネットワークに依る側面が極めて強い。そしてそのネットワークはトヨタとパナソニック、NTTの資本提携があったように、不動産業界から拡張されていく。テクノロジーへの取り組みは、事業分野をも拡張して考える必要があるのだ。

(2020年4月21日掲載)

■プロフィール

そうたけし・87年九州工業大学卒後リクルート入社。リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、リクルート住まい研究所長を経て現職。博士(社会工学)筑波大学・ITストラテジスト