

# 不動産テックで進化する不動産取引の世界 (1)

## —不動産登記簿から世の中の動きを探知する①—

木村 幹夫

株式会社トラス 代表取締役

【きむら・みきお】2003年、株式会社トラス (<https://www.torus.co.jp/>) を設立。不動産登記簿を集約したビッグデータを構築し、不動産ビッグデータ、AIを活用したマーケティング支援を行う。MIT (米国マサチューセッツ工科大学) コンテストでファイナリスト。2018年、NY国連本部で不動産テックと社会の持続的発展について解説。

### 1. はじめに

皆さまこんにちは。株式会社トラスの木村です。

いま、情報化の波が世の中を大きく変えようとしています。昨今マスコミからの情報には、フィンテックや人工知能、ブロックチェーンといった新しい考え方が言及されない日はありません。

不動産業務の本質は情報産業であるため、業務のプロセスのみならず、お客様との関係性やライバル他社との競合関係など、業界全体が大きく変わり、そして再構築される可能性が高まっています。

このシリーズでは、不動産業界に強く影響を与えそうな基礎技術をピックアップし、皆さまに分かりやすく解説することを目的といたします。

### 2. コンピュータとIT (情報技術) の進化について

コンピュータの歴史は約70年です。最初は軍事用でした。原爆の開発に携わったノイマン博士が弾道計算のために開発したものが、はじまりです。これが商業に転用されるようになったのが、1960年代です。金融機関で利用されている、大型汎用機です。メインフレームとも呼ばれます。IBM社のシステム360が普及に火をつけました。そこから30年は、大型汎用機の時代です。コンピュータを利用するのは大企業のみ、という状況でした。コンピュータは高額でした。大企業と政府を結ぶオンライン回線も高額で、とても中小企業や一般の個人が手を出せるものではなかったのです。

転換期は1990年代でした。個人で利用できる手ごろで安価なPCが普及しはじめ、そこにインターネットの普及が重なりました。

1995年以降のインターネットの普及は、私達が取得できるデータの種類と量を爆発的に増やしました。そ

してコンピュータの計算スピードは、この間にも格段に向上しました。これが、人工知能 (以下、AI) 革命の下準備を整えました。

ネットワークだけではなく、端末の普及にも目を見張るものがあります。

皆さんがお手元にお持ちのようなスマートフォンが爆発的に普及したのが2010年以降です。一人ひとりの手のひら上に、(昔であればスーパーコンピュータと言って差し支えないパワーの) 計算力が乗っているのです。銀行の支店ひとつ分の処理能力は、スマホの中に入っていると言えるでしょう。

このそれぞれがインターネットでつながる時代になっています。

そして今後はさらに小さな単位の機器が、相互にインターネットでつながる時代になると言われています。IoT (Internet of Things) と呼ばれています。IoTは不動産業界に大きな影響を与えるでしょう。

様々に分散された情報を統合し、通貨のような価値情報までインターネット上で扱える、ブロックチェーンという技術が生まれています。これも不動産業界を大きく変える台風の目の一つです。

このように、コンピュータの普及は、私達が日々接しているお客様自身と、そしてお客様と不動産業界とのつながり方そのものを大きく変えようとしています。したがって不動産業界としても、ITの進化を学びこれを積極的に活用していくことが必要になります。

### 3. ITが不動産業界に与える影響はどんなものか

不動産業界は、物件の調査・仕入れから始まり、お客様へ適切な不動産を提供し、そして必要に応じて管理まで行います。非常に幅広い業務範囲をカバーしています。ITの進化が不動産業界に与える影響は様々