

# 不動産テックで進化する不動産取引の世界 (3)

## —不動産登記簿から世の中の動きを探知する③

### 富裕層の動向を察知しよう—

**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。  
<https://www.torus.co.jp/>

### 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。

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。今回は、不動産登記簿のビッグデータから得られるメリットについてお話ししたいと思います。

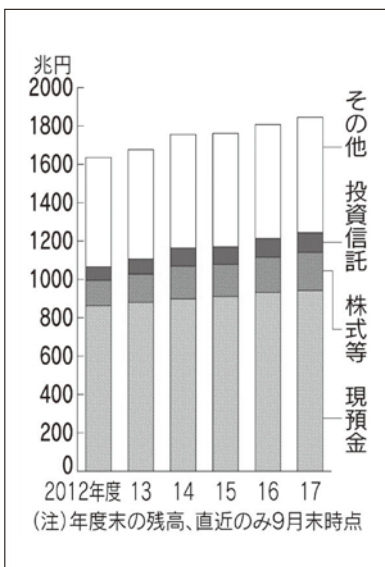
今日お話しするポイントを先に申し上げますと、「富裕層を見つけることは難しい。さらには富裕層と話ができるタイミングを見つけることは、もっと難しい。だからこれまでは予め豊かな人脈を築いている人や組織しか、富裕層へのアプローチはできていなかった。しかし、不動産登記のビッグデータがあれば、これが

見える化されて有用なマーケティングツールになるだろう」ということです。以下、その詳細についてご説明したいと思います。

### 2. 富裕層の動向をつかむ

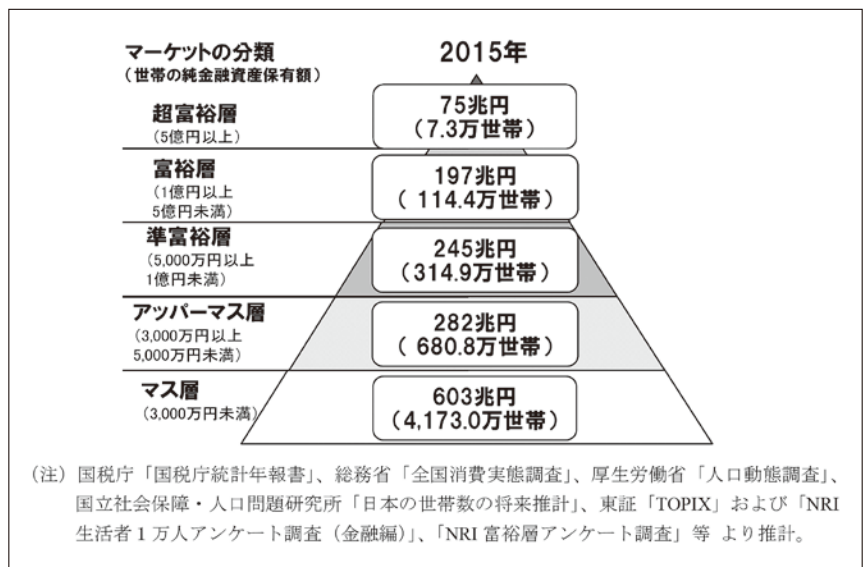
日本の個人の金融資産の合計は、1,800兆円にのぼると言われています（図表1）。またNRI（野村総研）の推計によれば、金融資産1億円以上の富裕層の資産総額は、260兆円です（図表2）。金融資産額5,000万円以上も含めると、約500兆円の資産を保有していることとなります。併せて日本人の資産家の多くが高齢者であり、そして高齢者の多くが不動産を使って効率的に資産形成をしてきた経緯を考えると、金融資産以上のストックが不動産にあると考えて差し支えないで

図表1 家計の金融資産



出所：2017年3月17日付日本経済新聞

図表2 純金融資産保有額の階層別にみた保有資産規模と世帯数 (NRIより)



出所：野村総合研究所