

不動産テックで進化する不動産取引の世界 (4)

—AIで何が変わるのか—

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

不動産ビジネスを大きく変える可能性をもつ不動産テックについて解説する本連載。今回は不動産テックの根幹をなす技術である人工知能（AI）について、不動産との関係とともに紹介していきます。

AIについては新聞やテレビニュースなどの一般メディアを通じて、多くの方が耳にしたことがあるはずです。今、世界中の研究機関や企業、そして政府機関がAIの開発にしのぎを削っています。文部科学省によると、官民合わせてのAIへの投資は日本だけで年間6,000億円以上が投じられています。AI研究の最前線であるアメリカでは7兆5,000億円以上、中国でも1兆円以上が研究、開発に注ぎ込まれています。それほど、将来AIの進歩が人々の生活やビジネスを変えると期待されているのです。

将来だけではなく、すでにAIは商品化されており、皆さんが持つスマホにもAIを使った機能があります。「Hey! Siri 今日の天気を教えて」などと呼びかけると、答えを返してくる、音声応答による機能がそれです。その他に、自動車の自動運転、またプロ将棋棋士とロボットとの対戦なども身近なAIと言えるかもしれませんね。

しかし、このような、人間のように考えたり、言葉を返してくれたりする機能だけがAIの本質ではありません。そんなものとは比べものにならない、とてつもなく大きな可能性を秘めています。その意味を理解していただくために、AI開発の歴史から振り返ってみましょう。

2. AI研究は3度目のブーム

実はAIが注目されるのは、ここ数年のことだけではありません。実は過去にも2度、大きなブームが来ています。

最初のブームは約60年も前にまでさかのぼります。

1956年に行われた研究者達の会議、ダートマス会議が発端となりました。この会議では機械が言語を使う方法や人間にしか解けない問題に取り組むことの可能性などが議論されました。ここで歴史上初めて人工知能（Artificial Intelligence）という言葉が使われたとされています。

当時はまだ世界最初のコンピュータとされるENIACが誕生して10年ほどしか経っておらず、コンピュータの可能性を知る人もほとんどいませんでした。その中で、AIについての研究が始まったのは驚くべきことです。

この時に取り組まれたのが、推論・探索問題というものでした。例えば迷路をスタートからゴールまでたどり着くための知恵の使い方です。迷路の進むべき分岐をa、b、cなどと記述して、一つ一つ解いていくのです。

これには大きな障害がありました。解きたい問題を迷路のように明確に分岐して、記述できれば正確な答えをはじき出すことができます。しかし、現実の世の中で起きている問題は数個の分岐で表せるほど単純なものは、ほとんどありません。この技術や考え方は、自動車の運転やクイズ問題の解答、人の顔の判別など複雑な処理が必要なものには応用できませんでした。あっという間にAIブームは終わりました。

次のブームは1980年頃に起きます。この時のブームは、第1次ブームで壁になった現実社会の問題を解くことに主眼がおかれしました。

米・スタンフォード大学で5～6年かけて開発されたエキスパートシステムMYCINが注目されます。このシステムは伝染病の血液疾患を診断することができました。患者にいくつかの質問をし、回答を入力すればどういった感染症にかかっているかを導き出し、適切な抗生物質を推奨するようにデザインされていたのです。患者の体重などから、治療薬がどのくらい必要かも教えてくれるのです。