

不動産テックで進化する不動産取引の世界(5)

—GISの可能性—

木村 幹夫

株式会社トラス 代表取締役

対談：柴崎 亮介

東京大学空間情報科学研究センター教授

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にとどまらない大きな可能性のある技術“GIS”の可能性について、東京大学の柴崎亮介教授を招いてお聞きします。

GISとはGeographic Information Systemの略称です。日本では地理情報システムと呼ばれています。人口や建物、交通量など地表で起こっている様々な事柄をコンピュータ上の地図に表す技術です。

柴崎教授はGIS研究の第一人者で、日本のみならず世界中のGIS研究を指導する立場の方です。今回も忙しい合間を縫って『不動産フォーラム21』のために、対談にご参加いただきました。

2. データがものを言う時代

木村：柴崎教授はGISという世界を作ってきた、草分けのような存在です。取り組もうとしたきっかけはなんだったのでしょうか？

柴崎：人の活動に注意して世の中を見渡すと、個々人は好き勝手にいろいろなことをしていますよね。それなのに大きな街ができたり、街の中心地に集中して高層ビルが建ったりします。少し引いた視点でみると、何か法則性があるように見える。なぜそうなるのだろう。この疑問から研究を始めて、今も続けていますね。

木村：人の動きや都市の成り立ちという問題は経済学や社会学からアプローチしていくことが多いように思います。情報科学から考えたのはなぜですか。

柴崎：結局は数値を計算しなければ本当かどうかは確かめられないのですよね。家やビルができる時は、必ずお金を出して建てる人がいます。その人が何の目的で建てるのか、どれくらいの資産を持っているのか、

【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/>

【しばさき・りょうすけ】建設省土木研究所勤務の後、1988年東京大学工学部助教授、1991年同大学生産技術研究所助教授を経て、1998年より同大学空間情報科学研究センター教授。

何歳くらいなのかななどの細かい情報がそれぞれにあります。そして、もちろん法律の範囲内で計画が決まります。そういった細かいことも全てデータを集めて、それをもとにした方が、エビデンスがあって圧倒的に正確ですよ。え。だったらそっちから研究していこうと思いました。

3. GISが引き起こす不動産ビジネスの変化

木村：GISによって不動産ビジネスはどう変わるのでしょか。

柴崎：よく聞かれる質問ですが、不動産ビジネスがどう変わるかは、はっきりとはわかりません。ただ今の世の中は、GPSや衛星画像、携帯電話の3Dモデル、Googleストリートビューなどの膨大な情報が集積されています。これをどうやって生かしていくかは研究者とビジネスパーソンが一緒になって考えていくべきだと思います。はっきりと言えることは、誰が、どこに、どのくらい住んでいて、どこに移動していくか、将来はどうなるかといった基本的情報が整備されていけば、いろいろな使い道があることは間違いありません。

木村：人口動態が予測できれば、不動産開発の計画などに大きな影響があるでしょうね。

柴崎：研究者の側から気になるのは、情報が集積され



対談する木村幹夫氏（左）と柴崎亮介教授