

フィンテックに続き 注目される不動産テック

一橋大学大学院経営管理研究科 特任教授 **藤田 勉**



藤田 勉氏

■ 1. なぜ、今、不動産テックなのか

人工知能（AI）革命の重要な成長分野として、フィンテックに次いで、今後、不動産テックが注目される。米国を中心に、ウィーワーク、エアビーアンドビーなど世界の不動産テック企業が急成長している。そして、ソフトバンクグループ（SBG）は、不動産テックの世界最大の投資家であり、世界の不動産テック業界のリーダーとして注目される。

不動産業界は中小企業が多く、かつデジタル化が遅れているので、長期的にテクノロジーやビジネスモデルの革新などによって、今後大きく成長する可能性が高い。不動産テックが広がりを見せている背景として、①世界的な不動産価格とオフィス賃料上昇、②低金利の長期化、③AIの発達に伴うコスト低下、が挙げられる。

現在の不動産テックの展開領域は、以下に分けられる（注1）。

1. 取引

不動産情報を低コストでマッチングするサービスである。ジローやレッドフィンが代表的な企業である。不動産売買・賃貸の検索・仲介以外にも、ウィーワークやエアビーアンドビーといったシェアリング・エコノミーも含まれる。

2. 評価

AIによるビッグデータ解析により、不動産の評価情報を分析・提供するサービスである。

(図表1) 主要都市のプライムオフィス賃貸コスト上昇率上位10

都市	国	ドル/平方ft/年間	前年比 (%)	東京(丸の内・大手町) =100
1 シンガポール	シンガポール	114.3	17.3	68
2 アトランタ (バックヘッド・ミッドタウン)	米国	50.1	14.2	30
3 バンクーバー	カナダ	52.3	12.9	31
4 サンフランシスコ (ペニンシュラ)	米国	116.3	12.7	69
5 香港 (九龍)	香港	208.7	10.1	124
6 ベルリン	ドイツ	47.9	10.1	29
7 ワシントンD.C.	米国	98.0	8.5	58
8 ハンブルグ	ドイツ	43.2	8.4	26
9 アバディーン	英国	63.8	7.7	38
10 グラスゴー	英国	61.9	6.7	37
東京(丸の内・大手町)	日本	167.8	2.0	100

(注) G7、香港、シンガポール対象、同一都市は最上位の地区のみ。2019年Q1時点。

(出所) CBREグループ

コスター・グループやCBREグループが代表的な企業である。

3. 業務

モバイル端末やツールを活用して、不動産業務フローの効率化や生産性向上を図るサービスである。コンパスが代表的な企業である。

オックスフォード大学は、次世代の不動産テック (Prop Tech 3.0) の分野として、スマート不動産 (不動産の運用を容易にするテクノロジーベースのプラットフォーム)、シェアリング・エコノミー、不動産フィンテック (不動産売買・賃貸を支援する企業部門)、AI、ブロックチェーン (分散型台帳技術) を挙げている (注2)。

2. 世界的に上昇する不動産コスト

不動産テックが有望である最大の根拠の一つが、世界的に、主要都市のオフィス賃貸コストが上昇していることである。前年比上昇率は、シンガポール17%、サンフランシスコ (ペニンシュラ) 13%、香港 (九龍) 10%、ニューヨーク (ミッドタウン) 7%と高い。東京 (丸の内・大手町、2%上昇) の賃貸コストを100とすると、香港 (セントラル) 192、ニューヨーク (ミッドタウン) 117と賃料水準が高い。

一方で、米国でも、シカゴ、ボストン、ワシントンDCでは賃料が低下している。ニューヨークのマンハッタンではミッドタウンは上昇しているが、ダウンタウンは下落してい

(図表 2) 世界の主要な不動産テック上場企業

(10億円)	国	事業内容	時価総額	純利益	過去5年 株価騰落率
コスター・グループ	米国	商業不動産情報提供	2,474	26	328.2%
CBREグループ	米国	事業用不動産サービス・投資	1,961	117	71.9%
ジロー・グループ	米国	不動産・住宅情報・売買のプラットフォーム	1,127	-13	—
ジョーンズ・ラング・ラサール	米国	不動産投資管理会社	829	53	17.8%
リアルページ	米国	不動産関連サービス	650	4	288.0%
リージャスグループ	スイス	レンタル・シェアオフィス	456	16	117.9%
ケネディ・ウィルソン・ホールディングス	米国	不動産投資会社	338	17	8.0%
レッドフィン	米国	不動産サービス	181	-5	—
マーカス&ミリチャップ	米国	不動産投資サービス	143	10	35.1%
RE/MAXホールディングス	米国	不動産仲介サービス	97	3	-0.8%

(注) 1ドル110円換算、2019年7月末時点。

(出所) ブルームバーグ、各社資料

る。つまり、需要は一部のオフィス集積地に集中しているのである。

上昇している都市の共通点は、周辺の経済成長力が高く、その上、高機能オフィスを求める巨大グローバル企業の集積地という点である。巨大グローバル企業が集積すれば、金融、法務、会計、税務、IT、サービス（宿泊、飲食など）も集積するため、オフィス賃貸コストは必然的に上昇する。高所得者が集積すると、住宅コストも上昇する。結果として、企業にとって、不動産コストはますます上昇するが、これを解決する手段の一つが不動産テックである。

■ 3. 世界の上場不動産テック企業は米国に集中する

世界の不動産テック企業は、米国や中国が圧倒的に多いが、上場企業のほとんどは米国である。なお、米国には日本の三菱地所や三井不動産のような総合不動産デベロッパー（商業用、住居用を開発、販売）は存在せず、分業が進んでいる。

米国で不動産テックが普及しつつある理由の一つがデータベースの整備である。米国では、不動産テックにより、不動産関連の情報の可視化、集約化、共有化が促進されている。その結果、特に、一般消費者と不動産業者の情報の非対称性が縮小に向かっている^(注3)。

全米リアルター協会（NAR）傘下にあるMultiple Listing Service（MLS）は、メンバーである不動産業者向けに、物件情報、業務支援、顧客管理サービスなどの各種サービスを提供する。売り手の依頼から、原則、24時間以内の入力が義務付けられているため、不動産取引情報がほとんど網羅されている。

(図表3) 世界の不動産テック、建設テックユニコーン (ソフトバンクグループ投資先太字)

企業	国	事業内容	企業価値 (10億円)
ウィーワーク	米国	コワーキングオフィス	5,170
エアビーアンドビー	米国	民泊仲介プラットフォーム	3,223
贝壳找房	中国	不動産賃貸プラットフォーム	1,100
コンパス	米国	不動産仲介プラットフォーム	704
ホームリンク	中国	不動産仲介プラットフォーム	638
居然之家	中国	家具販売、内装	627
自如 (Ziroom)	中国	不動産賃貸プラットフォーム	495
オヨ・ルームズ	インド	ホテル予約サイト	473
ハウズ	米国	住宅建築のプラットフォーム	440
オープンドア	米国	中古不動産の売買プラットフォーム	418
カテラ	米国	建設サプライチェーン	110

(注) 1ドル110円換算、2019年7月末。

(出所) CB Insights

上場不動産テック企業のうち、時価総額が2兆円強と最も大きいのが、コスター・グループ (1987年創業) である。主に、商業不動産業界と業界関係者向けの情報、分析、オンライン・マーケットプレイス (アパートメント賃貸・商業地のリスティング) のサービスを提供している。上場不動産テック企業のうち、純利益が1,000億円強と最も大きいのが世界最大の事業用不動産サービス企業であるCBREグループ (1987年創業) である。グローバルな不動産情報の提供、分析に強みがある。

両社は、従来の不動産会社が情報サービス企業化したものであるが、以下は、創業時からITの活用に注力してきた不動産テック企業である。

ジロー・グループ

全米最大の物件検索サイトであるジロー (2004年設立) は住宅価格を査定するシステム (ゼスティメイト) を有し、推定価格を無料で公開している。不動産仲介業者と賃貸業者からの広告収入が売上の77%を占める (2018年度)。ユニークユーザーが月間1.6億 (2018年Q4平均) と世界最大である (注4)。

レッドフィン

レッドフィン (2002年創業) は物件価格の検索サービスを提供するが、売上高の83%が不動産仲介手数料である (2018年12月期)。エージェントを直接雇用し、住宅用不動産業をコア事業とする。不動産テックを活用して業務効率化し、手数料の還元や割引を行う。住宅購入者は、一取引当たり平均2,100ドル節約し (2018年)、住宅販売者の手数料は1~1.5%だと通常の半分である。

■ 4. 巨大化する世界の不動産テックユニコーン企業

世界の不動産テックでは、ユニコーン（企業価値1,100億円以上の未上場企業）上位2社（ウィークとエアビーアンドビー）が図抜けて大きい。さらに、企業価値上位10社中4社がソフトバンクグループの投資先である（詳細は後述）。上場企業と異なり、中国などアジア企業が多い。

ウィーク

ウィーク（2010年創業）は、世界528拠点で52.7万人の会員にシェアオフィス（コワーキングオフィス）を提供している（2019年6月末時点）。10～15年の長期のオフィスビル賃貸借契約を負い、それを会員に月単位で転貸する。マンハッタンやロンドンで、最大のテナントとなっている^{（注5）}。日本でも、東京都心5区の貸床面積で、ウィークは日本リージャス（TKPが買収）に次いで、2番目の規模である^{（注6）}。イノベーションエコノミー（テクノロジー産業など）に属する会員は米国で83%、世界で76%と多い^{（注7）}。2018年の売上高は18億ドルと前年比で2倍の水準となったが、純損失が19億ドルと損失が2倍に拡大した^{（注8）}。

シェアオフィスとオンライン事業のプラットフォームを併せ持つことがウィークの強みである^{（注9）}。ウィークは、入退室管理、会議室予約などの会員向けアプリWeOSを持つ。社会保険、福利厚生、スタートアップ支援、プログラミングスクール、シェア賃貸などサービス領域を多角化している。短期賃貸は景気変動に左右されやすいので、ウィークは、大企業にターゲットして長期安定性を目指す方向にある^{（注10）}。

買収戦略にも強い。2017年に、ビル建設のコミュニケーションプラットフォームであるフィールドレンズ、4,400万の会員を持つイベント予約サイトのMeetupを買収した。ソフトバンクグループは、ウィークの筆頭株主であり、子会社のウィーク・チャイナ、フィールドレンズなどに出資している。

エアビーアンドビー

エアビーアンドビー（2008年創業）は民泊仲介のサービスを提供している。世界191ヵ国以上、約10万都市で600万件を超える宿泊施設が掲載されている。徴収する手数料は、ホストが3%、ゲストが0～20%（清掃料金、付加価値税がかかる場合もある）である。

ただし、違法民泊やホテル業界への影響などが問題となり、規制を強化する国や地域が出てきた。そこで、エアビーアンドビーは新事業を展開している。ニューヨークではホテル業に進出し、ロックフェラープラザなどで都市型宿泊施設を開業する。フロリダなどで、

(図表 4) 日米の不動産業界の違い

	日本	米国
システム	REINS	MLS
営業員の資格取得制限	5分の1以上(営業員5名に対し、有資格者1名)	全員必須
物件情報の網羅性	一般媒介契約は任意	物件として出たものはすべて掲載
物件情報の入力期限	専属専任売買契約は締結後5日以内、専任媒介契約は締結後7日以内	原則24時間以内
閲覧対象	不動産業者のみ	MLSリスティングシステム: 不動産業者のみ、パブリックMLSリスティングシステム: すべて(個人情報情報は省略)
物件入力義務に関する罰則	厳しいとはいえない	警告、罰金、メンバーからの除外措置
データエクスチェンジ、共通データ仕様	なし	多くのMLSがIDX(Internet Data eXchange)に対応。共通データ仕様RETSによりAPI利用可能。

(出所) 赤木正幸、浅見泰司、谷山智彦編著『不動産テックを考える』(プログレス、2019年)186頁参照。

アパートメントを開業している。借主は、民泊物件として第三者に貸し出すことが可能である。また、海外で、不動産仲介大手のセンチュリー21などと提携している。

オープンドア

オープンドアは“iBuyer”の先駆者である。“iBuyer”とはAIの価格査定ツールを活用して売り手から物件を直接買い取り、その後、転売することを指す^(注11)。売主は、仲介よりも早く物件を売却することが可能である。オープンドアの場合、売り手は、2日以内にオファーがあり、10日から60日以内に取引が完了する。

■ 5. 日本における不動産テックの展望

IT革命やフィンテックが遅れて日本にも普及したように、不動産テックも日本にタイムラグを置いて普及するであろう。日本の不動産業界はデジタル化が遅れており、消費者との情報格差により、ビジネスが成立しているとも言われる。日本の不動産業界のIT資本投入は、米国の不動産業界の1割程度に過ぎない^(注12)。言い換えれば、不動産テックが活躍する余地が大変大きい。

日本独自の不動産テック成長要因である空き家問題にも注目したい。日本の空き家は、846万戸(空家率13.6%)と2018年に過去最高を記録している。また、金融機関が支店を大きく削減している。このように、空き家や遊休不動産など、不動産テックを地方で活用する余地は大いにある^(注13)。国土交通省は、2018年度より、空き家の流通促進などに向けて、VRやスマートロックなどの新技術を活用した先進の取り組みを対象に1件200万円を上限に支援する^(注14)。

日本では、コインパーキング（パーク24など）や貸し会議室（TKPなど）のなどのシェアリングにおいて、上場企業が誕生している。これらのテクノロジー化が進めば、日本独自の不動産テック産業が成長することが期待される。

不動産テックを普及させるためにも、不動産業界のIT投資拡大、政府によるデータの整備が不可欠である。日本のREINS（不動産流通標準情報システム）は、不動産流通機構が運営する不動産会社間で物件情報の交換を行うシステムである。しかし、登録データは不十分な状態にある。個別の物件情報は、法務局から入手するしかなく、米国のように一括してデータベースで検索できる環境にはない^(注15)。

■ 6. 世界最大の不動産テック投資企業はソフトバンクグループ

ソフトバンクグループ（SBG）は、ソフトバンクビジョンファンド（出資コミットメント額約11兆円）等を通じて、世界的に積極的な投資を行っている。SBGは世界のユニコーン価値上位企業10社中4社（ウィーワーク、コンパス、オヨ、オープンドア）の大株主である。不動産テックでは、ユニコーン5社（前述4社とカテラ）に投資している。また、中国、インドなどのアジアに積極的に投資している。

不動産業界では、三井不動産や三菱地所が不動産テック企業に出資しているが、まだ黎明期といえよう。現時点で、この分野で有力なベンチャー企業は多くない。

日本の不動産テック企業として注目されるのが、中古不動産のポータルサービス「Renosy（リノシー）」の開発・運営を行うGA technologies、不動産運用のソリューションをワンストップで提供するグローバル・リンク・マネジメント、不動産投資型クラウドファンディングのロードスターキャピタル、アパート事業のTATERUなどが挙げられる。

米国では、コスター・グループやCBREグループのようにB2Bのデータベースに強い企業、そして、ウィーワークやエアビーアンドビーのようにシェアリングに強い企業が成長している。日本では、データベースが不十分であるため、前者の成長には限界があるであろう。その点、後者は空き家や金融機関の支店数の減少など、大きなビジネスチャンスがあると思われる。働き方改革、マイナス金利などのマクロ環境もプラスである。今後、日本でも不動産テックの将来性は大きいと考えられる。

(注1) 一般財団法人土地総合研究所編『不動産テックの課題』（東洋経済新報社、2018年）40～42頁参照。

(注2) University of Oxford Research, “PropTech 3.0: the future of real estate”, April 2017

-
- (注3) 荒木康行「海外事例に見る不動産テック・不動産DX」(野村総合研究所Financial Information Technology Focus、2018年11月5日)10~11頁参照。
- (注4) 谷山智彦、竹内士郎、清水千弘「対談 不動産テックの“光と影”」(FRKコミュニケーション—不動産流通経営協会、2018年7月)3~9頁。
- (注5) 北崎朋、本間純著『不動産テック 巨大産業の破壊者たち』(日経BP、2019年)115頁参照。
- (注6) JLL「東京オフィス市場で拡大するコワーキングスペース」(2018年8月2日)
- (注7) We Work「2019年度版「グローバルインパクトに関する報告書」logo dark2019年度版「グローバルインパクトに関する報告書」(2019年4月29日)
- (注8) CB Insights, “How Does WeWork Make Money?”, May 2, 2019
- (注9) 佐久間誠「WeWorkのビジネスモデルと不動産業への影響の考察(2)—Amazonを参考にプラットフォームフォーマーという視点からの分析」(ニッセイ基礎研究所、2018年1月15日)
- (注10) CB Insights, “WeWork’s \$47 Billion Dream: The Lavishly Funded Startup That Could Disrupt Commercial Real Estate”, February 13, 2019
- (注11) 赤木正幸、浅見泰司、谷山智彦編著『不動産テックを考える』(プロGRESS、2019年)177~178頁参照。
- (注12) 荒木康行「不動産テックの潮流と活用可能性」(NRIパブリックマネジメントレビュー178号、2018年5月3日)1~6頁。
- (注13) 国土交通省「Real Estate Techサービス提供の実態と地方圏における活用可能性に関する研究」(平成28年度国土政策関係研究支援事業最終報告書、2017年)3頁参照。
- (注14) ニュースイッチ「[「ソサエティ5.0」実現へ、国土交通省は不動産業の情報化を加速する興亡・不動産—テックの衝動(8)]」(2018年06月21日)
- (注15) 一般財団法人土地総合研究所編『不動産テックの課題』(東洋経済新報社、2018年)232頁参照。

