

*Current*

## IT 技術の不動産業界へのインパクト

三井物産戦略研究所 IT フロント推進センター 村田 良一

### 対岸の火事ではない楽天 vs TBS 問題

不動産業界は活況を取り戻しつつある。先行指標としての株式市場では、1部上場仲介業者銘柄がここ3年で10倍近く上昇し、実体経済である地価も、今年15年ぶりに東京都区部全体で上昇に転じた。不動産を金融商品化する手法として登場したJリートやプライベートファンドも、この2年間でそれぞれ5倍の2.5兆円、6倍の3.3兆円へと成長した。

注意すべきは、今回の不動産価格上昇の背景に収益還元法の定着があり、これがIT技術の進展と重なるため、不動産と同時に業者の二極分化（淘汰）を早めてしまうことだ。

ITの登場により企業勢力図が劇的に変わることは、創業からわずか8年の楽天が1兆円を超える時価総額を背景に、売上、利益規模では何倍にもあたるTBSを飲み込もうとする現実に象徴されている。しかし、楽天の基本的なビジネスモデルは、それまでのeコマースと変わらない情報マッチング機能であり、不動産仲介の中核機能と同じものである。

この事実、不動産業界においても大きな変化が訪れようとしていることが示唆される。

### 不動産業界が直面する2つの二極分化

収益還元法では、これまで主流であった取引事例比較法と異なり、個々の不動産の収益最大化と投下資本の最小化が重要となるため、所有者による一層の知恵と努力が求められる。不動産を少しでも有利に活用するためには、多くの見込み客への訴求が必要となるが、実

際には両直を狙う業者が多いため、物件情報のオープン化はなかなか進まなかった。

だが、この業界慣習を打ち崩す不動産検索サイトが急速に普及しはじめている。アパマンショップやエイブルなどの老舗に加え、楽天が出資する「HOME S」やライブドア不動産といった新興勢力は、本来の情報マッチング機能にブログや内見を補完する映像配信サービスを付加することで、着実に利用者を伸ばしている。

その告知効果の大きさは、落札価格が当初見積価格の4倍になった東京都のネット公売に表れている。りそな銀行では、住宅ローン担保物件の回収手段としてネットオークションの利用を決めた。消費者の認知度向上に伴い、流通市場におけるITの浸透は加速度的に普及し、これまで「情報の非対称性」の中で禄を食んでいた業者は、物件数と機能を強化し続けるこの情報の輪の中に加わるか否かの判断を迫られ、業界の淘汰再編は一層進むだろう。

一方でネットの普及は、不動産所有者にチャンスだけでなく危機ももたらす。消費者がいつでも簡単に代替物件を探すことが可能となるため、物件自体の魅力を高めておかなければ、それまでの水準維持は難しくなり、不動産の二極分化も加速することになる。

IT技術のオープン化と楽天急成長の秘密  
不動産業界が直面するこの変革は、ITをはじめ金融、建築業界などではすでに起きてい

る。キーワードはオープン化であり、それこそまさに IT 技術普及のきっかけとなった。

IT 産業では、これまで大手ベンダーといわれる一握りの企業が、「プロプラエタリ - 」といわれる自社独自の技術でシステムを構築し、高額な導入費と保守運営費による収益モデルを築いてきた。1990 年代後半からは、業界標準とされるオープン化された技術が普及したため、これら特定の企業による囲い込みは難しくなり、企業再編とビジネスモデルの再構築が進んだ。

一方で、楽天などの新興企業は、この「情報の非対称性」の消滅により、少ない投下資本でそれまで以上の高性能システムを活用し、飛躍な発展を遂げることができた。ちなみに、楽天市場のホームページの最後尾には、オープン化技術の世界的な普及に貢献したサン・マイクロシステムズの名が控えめに貼付されている。

IT 技術がオープン化して身近になった今、IT に関する適切な知見さえあれば、特別なビジネスモデルを持たなくとも、他に先んじた行動を起こすことで大きなチャンスをつかむ時代が拓けたわけだ。

#### 業際による価値創造を目指す JVCC

今後どういった IT 技術が不動産分野で活用されるか。私は、無線 LAN<sup>1)</sup>、iDC/ASP<sup>2)</sup>、シンクライアント<sup>3)</sup>に注目している。

この 3 つの技術の組み合わせは、所有者には不動産の利用効率の向上、テナントには IT 関連運用経費の合理化をもたらす。無線 LAN と IP 電話の組み合わせにより構築されるフリーアドレス型オフィスは、オフィスワーカーの生産性を高めると同時に、空間の利用効率を 20% 以上高める。また、シンクライアントの導入と iDC(データセンター)の活用は、

ハイセキュリティを確保しながら IT 関連運用コストを 30% 程度削減する。これらの効果はどちらも実質的な単位賃料の引き上げにつながる。

金融という観点からは、新築面大ビルの確保が難しくなる中で、ファンド市場の安定的な成長のためには組入対象となる物件の確保が急がれる。中古・中小ビルのリノベーション時にこれらの IT 技術を採用すれば、高利回りが期待できるため、対象不動産として再評価されよう。

IT 技術の応用範囲は、アイデア次第で業務、商業など用途を問わず広がるため、いち早く導入し、活用できるビルオーナーは高い資産価値を得られるはずだ。収益により不動産の価値が決まる今こそ、不動産分野に IT をはじめ金融、建築といった業界の枠組みを超えた知恵を結集し、わが国固有の価値 (Value) 創造を図るべきである。

弊社では、上記業際メンバーにより構成される JVCC (Japan Value Creation Consortium) を組成し、新しいビジネスモデル構築を目指している。

<sup>1)</sup> 有線ケーブルを使わず、電波や光などの無線で通信を行う LAN のこと。

<sup>2)</sup> iDC (Internet Data Center) とは、e コマースや ASP 事業を行うためのサーバのホスティング拠点。ASP (Application Service Provider) は、iDC などでアプリケーションを一括稼働し、インターネットを利用してその機能を配信する事業者のこと。

<sup>3)</sup> Thin Client: 企業の情報システムにおいて、社員が使うコンピュータ (クライアント) に最低限の機能しか持たせず、サーバ側でアプリケーションソフトやファイルなどの資源を管理するシステムのこと。