

Monthly Report

2018.9

今月のトピックス

不動産テック

10年くらい前に、「セカンドライフ」というオンラインゲームが流行ったのを覚えてますでしょうか。

バーチャルの都市空間で自分の分身が第2の人生を楽しむというものです。現実さながらのビジネス、恋愛、消費行動も可能で、専用の通貨（リンデンドル）も存在していました。しかも現実のお金（米ドル）とも交換可能で、仮想の「渋谷」や「六本木」の土地取引で巨額の利益を得た人のニュースは社会的にも話題になりました。大手企業が「セカンドライフ支店」を出店していたくらいブームになったのですが、いつの間にか廃れていってしまいました。その理由は様々言われていますが、結局のところ、第2の人生として没入できるほどのクオリティではなかったということでしょう。参加方法、使用言語、画面解像度、キャラの可愛さ、プレイヤーの数…など、リアリティに乏しければ、没入感を得られずに飽きられてしまうのです。



それから技術革新が進み、仮想現実（VR）の技術を不動産にも活かそうという機運が高まりました。「遠隔地にいながら室内見学ができる」とか、「リフォーム後の完成イメージを掴める」というものですが、残念ながら今ひとつブレイクしていません。これは、人間の脳がそこに映された景色を「現実のように見えるが本質は異なる」と認識してしまうため、不動産に関わる重要な意思決定をしにくいからと考えられます。仮想と現実の間に「本当の景色は違う」という判断が割り込む余地がないくらいに高いクオリティをもったVRである必要があるとすれば、もうすこし時間がかかるでしょう。

では、VRではなく拡張現実（AR）はどうでしょうか。こちらも「セカイカメラ」というアプリケーションがいつか注目されました。VRが仮想の世界を映し出すのに対し、ARとは現実空間にデジタル情報を付加して映し出すものです。iPhoneに「セカイカメラ」をダウンロードして、例えばレストランを見ると、そのお店の営業情報や評価がラベリングされて映るのです。

私も不動産の売買営業をしていたとき、「セカイカメラ」を使ってみました。お客様を現地で物件案内している時に、提案しているマンションの過去の売買事例や、現在の売出し事例と一緒に映り込んでくるので、リアルタイムですごく説得力のある営業ができ、感動したくらいです。この「セカイカメラ」も今はありません。膨大な情報量を制御できずオーバーフローしてしまったこと、それを整理するためにエネルギーを費やすほど、マーケットのニーズと文化がなかったことが原因と考えられています。



技術的な問題はクリアできるであろう今、ARはVRよりも大きなポテンシャルを有しているかもしれません。実際、社会的にもARの普及が望まれており、ドライバーの運転補助や、医師の手術技能向上など、様々な産業分野でARを用いたサービスが芽生えてきています。不動産分野における「セカイカメラ」の復活も待ち遠しいところです。

またITは既存サービスだけでなく、モノとも融合しました。「IoT」と呼ばれるもので、外出先からエアコンをON・OFFしたり、トイレで体調管理をしたりできる時代です。どんどん暮らしを便利にしていく「IoT」は、もっぱら「住まい」「ライフスタイル」において機能するため、不動産ビジネスとの相性はとても高いのです。AIスピーカー付きの賃貸住宅が増えてきているのも顕著な例でしょう。不動産賃貸業もリーシングの差別化において、eコマース企業と何かを開発していくことを求められることも遠くないのです。

技術革新は、情報伝達の方法やライフスタイルを快適にするアイテムを作り出していきましたが、不動産の取引方法にあらたな仕組みをもたらすには至っていません。おそらくは、不動産という財を持つ、個性・希少性・秘匿性といった特徴と、日本人のメンタリティが壁になっているものと思われます。

この壁に対し、ITをもって何かのインパクトを与えることができるようになれば、新たな展開が生まれるかもしれません。

興味をもって見守っていききたいですね。

おおばやし



STAR MICA **STARMICA** Asset Partners

東京都港区虎ノ門4-3-1 城山トラストタワー28階

スター・マイカ・アセット・パートナーズ株式会社

TEL:0120-938-834 e-mail smap@starmica.co.jp

売却物件募集中

※1棟物件、区分所有マンションなど
ご依頼お待ちしております。