

特集 不動産テックの動向

不動産 Tech の実務と法律

TMI 総合法律事務所 弁護士 成本 治男
なりもと はるお

1. はじめに

金融分野における FinTech（金融とテクノロジーを合体させた造語）と同様、不動産分野においても、アメリカでは既にインターネットその他の ICT や人工知能（AI）などのテクノロジーやビッグデータを活用した多くの新しいサービスや企業が存在しているところ、日本でも遅ればせながら様々な種類の不動産テック（Real Estate Tech）ビジネス・企業が近時登場してきている状況にある。しかしながら、これもまた FinTech と同様、アメリカで成功しているビジネスモデルがそのまま日本においても妥当するとは限らず、日本の不動産マーケットの特性や法制度、実務慣行、ニーズ、さらには国民性などを考慮したうえで、ビジネスモデルを検討する必要がある。本稿では、日本において近時非常に活発化している不動産クラウドファンディングを中心に、様々な種類の不動産テックサービスの概要と関連する法律・法的問題点を紹介する。

2. 日本における不動産テックサービスの類型

(1) 不動産クラウドファンディング

「クラウドファンディング」とは、法律上の定義があるわけではなく、「新規・成長企業と投資家をインターネットサイト上で結びつけ、多数の投資家から少額ずつ資金を集める仕組み」などと定義されることもあるが¹、実際には、「新規・成長

企業」に限らず、特定の事業・プロジェクトや目的に対する資金を集める場合や、投資目的ではない資金提供を募る場合も含まれ、その範囲は広範である【図表 1】。本稿の不動産テックの文脈においては、「不動産を対象とした投資に対する出資をインターネット上で多数の投資家から小口化された形で募集・勧誘する仕組み」というような意味合いで使用することとする。

① ソーシャルレンディング²

ソーシャルレンディングとは、本来的には、インターネット上のプラットフォームを通じて、資金の貸し手と借り手を仲介し、金銭消費貸借の形で資金を募る形態を意味するが【図表 2-1】、日本では、貸し手となる個人投資家に貸金業法上の貸金業の登録が必要になってしまう可能性が高いことから、実際には【図表 2-2】の形のよう、「事業者が行う貸付事業に対する匿名組合出資」という元本保証のない法形式で資金を募っているのが現状である³。

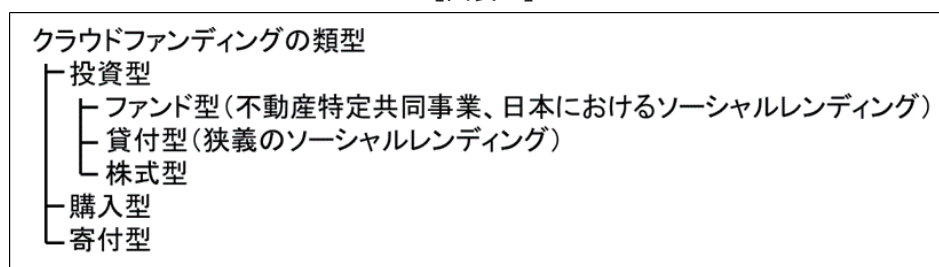
企業へのリスクマネーの供給のあり方等に対するワーキンググループ報告』2 頁

² P2P レンディング、あるいは、貸付型クラウドファンディングなどとも呼称される。

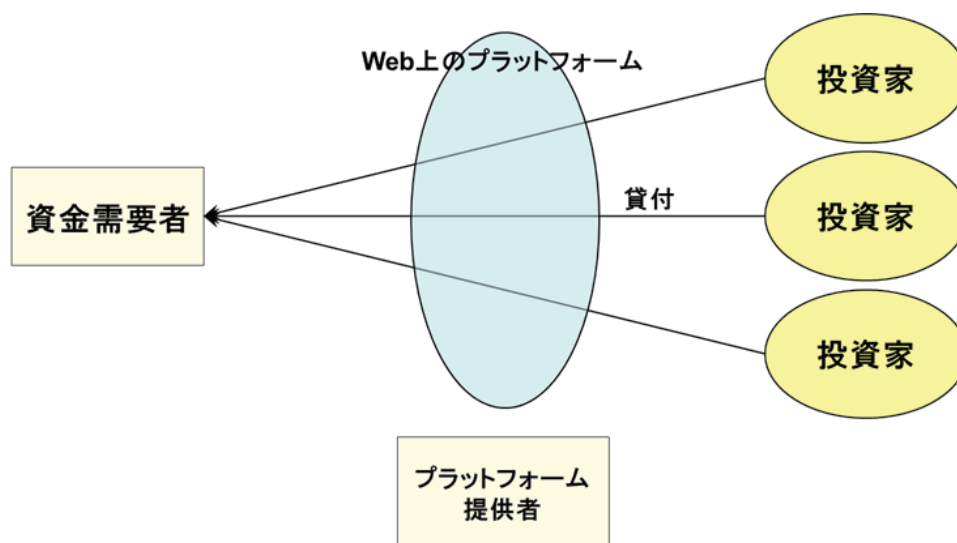
³ 国内不動産を担保対象とするものとして『LC レンディング』（<https://www.lclending.jp/>）や『OwnersBook』（<https://www.ownersbook.jp/>）など、海外不動産を担保対象とするものとして『ガイアファンディング』（<https://www.gaiafunding.jp/>）や『アメリカンファンディング』（<https://www.americanfunding.jp/>）など

¹ 平成 25 年 12 月 25 日付け『金融審議会 新規・成長

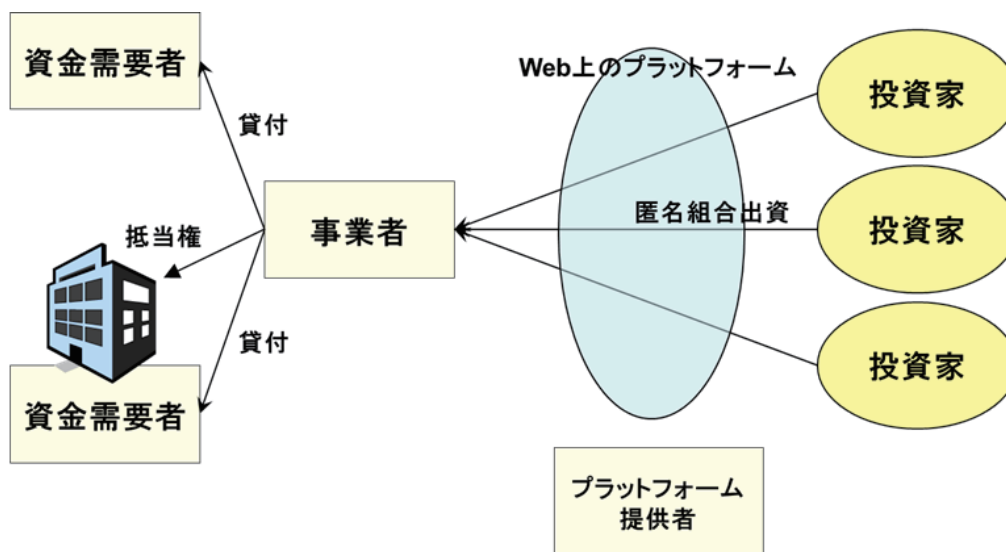
【図表 1】



【図表 2-1】



【図表 2-2】



1) 許認可

プラットフォーム提供者（＝媒介者）は、業として匿名組合出資の私募の取扱いを行うものとして、第二種金融商品取引業の登録が必要と解される⁴。なお、出資額の50%超の額を金銭の貸付けを行う事業への出資を行うものは「電子募集取扱業務」に課される規制の一部の適用が除外されている⁵。

事業者（＝営業者兼貸主）は、本来は匿名組合出資持分の私募（自己募集）⁶を行うものとして第二種金融商品取引業の登録が必要となる場所、第二種金融商品取引業者であるプラットフォーム提供者に私募の取扱を委託することで登録不要となる。また、原則として、業として貸付を行うものとして貸金業の登録が必要となる⁷。但し、子会社等のみに対して貸付を行う場合は貸金業も不要となる^{8,9}。

投資家は、特に許認可は不要である。但し、出資対象事業である貸付に係る借入人が特定されている場合には、投資家が実質的に融資判断を行っている（したがって投資家に貸金業法が適用される）との懸念が行政庁から指摘されているようであり、この点から実務的には、事業者の貸付の対象となる債務者の匿名化と、貸付の複数化という対応が行われている。確かに、貸金業法において貸し手に貸金業登録を要求する趣旨の1つとしては、貸し手による借り手に対する取立行為を規制するという目的もあり、かかる観点から言えばソーシャルレンディングにおける投資家においても事実上そのような規制を課すべき要請も認められないではないと思われる。しかし、貸付債権等が証券化された投資商品の場合など、借入人が特定

された投資商品は他にも存在しているのであり、上記趣旨の観点のみからソーシャルレンディングにおいて債務者の匿名化と貸付の複数化を必須のものとするのは過度の規制ではないかとも思われる。むしろ、投資家に対する情報開示の観点からは債務者や対象不動産を特定した上で出資を募る方が望ましいように思われ、また、貸付先や資金使途について不適切な説明・運用・広告がなされていた事例¹⁰も指摘されているところである。この点、例えば既に事業者が融資実行済みの案件である場合や事業者が貸付義務を既に負っている場合など、事業者が独自に融資判断を行ったと言えるような場合であれば、匿名化・複数化をしなくとも投資家に貸金業登録が必要とされるおそれはないと解する解釈の余地もあり得るものと考えられる。また、立法論としては、例えば、個人が一定額以下の金額を法人に対して融資する場合については貸金業に該当しないこととするなどの手当てを講じることも検討に値するものと思われる。

なお、例えば、第三者が独自の融資判断に基づいて融資実行した後の貸付債権を事業者が買い取る形（投資家はその貸付債権の買取資金を出資する形）であれば、当該事業者も、ひいては投資家も、当該貸付債権の債務者が特定されていたとしても貸金業登録は不要と考えられる。しかしこの場合は、事業者が行っているのは「金銭の貸付けを行う事業」には該当せず、したがってプラットフォーム提供者が「電子募集取扱業務」や「電子申込型電子募集取扱業務」に該当してしまうこととなり、出資対象事業について一定の審査¹¹を行わなければならないなど義務が加重される点に留意が必要である。

⁴ 金融商品取引法第2条8項9号

⁵ 金融商品取引法第29条の2第1項6号、金融商品取引法施行令第15条の4の2第7号、金融商品取引業等に関する内閣府令第8条10項、

⁶ 金融商品取引法第2条8項7号へ

⁷ 貸金業法第2条1項

⁸ 貸金業法第2条1項第5号、貸金業法施行令第1条の2第6号

⁹ 実例として『キャッシュフローファイナンス』（<https://www.cf-finance.jp/>）など

¹⁰ 株式会社みんなのクレジットに対して関東財務局から行政処分（1ヶ月間の業務停止命令）が下された事例や、日本クラウド証券株式会社に対して関東財務局から行政処分（業務改善命令）が下された事例など

¹¹ 金融商品取引業等に関する内閣府令第70条の2第2項3号、一般社団法人第二種金融商品取引業協会の定める「電子申込型電子募集取扱業務等に関する規則」第29条など

2) 電磁的方法による書面交付の可否

金融商品取引法上は、不動産特定共同事業法と異なり、既に現行法において、投資家の承諾を得ることにより、契約締結前交付書面や契約締結時交付書面を電磁的方法によって交付することが可能となっている¹²。

3) 募集・勧誘における人数要件

匿名組合出資持分については、出資を受けた金銭の50%超を有価証券投資にあてない限り、開示規制の対象外とされている¹³。したがって、投資家が500名以上となるような募集・勧誘であっても公募には該当せず、有価証券届出書は不要となる。但し、投資家が500名以上となるような勧誘を行う場合には、契約締結前交付書面をあらかじめ内閣総理大臣に届け出なければならない¹⁴。

② 不動産特定共同事業

不動産特定共同事業法に基づく匿名組合出資を募集する形での出資を勧誘する形態である^{15 16}【図表3】。現時点では、契約成立前書面などの書面を現実に交付する必要があることから、いわゆるクラウドファンディングの形態で不動産特定共同事業を行っている事業者は存在しないが、後述のと

おり法改正によりクラウドファンディングに対応するよう整備される予定であることから、今後は不動産特定共同事業の枠組みでクラウドファンディングを行うことも予想される。

1) 許認可

事業者が、投資家から匿名組合出資の形で出資を受け、その出資金をもって不動産の売買や賃貸などの不動産取引を行い、当該不動産取引から生じた利益を投資家に分配するという不動産特定共同事業（いわゆる第1号事業）を営む場合には、不動産特定共同事業法上の許可を得る必要がある。かかる第1号事業の許可のためには、資本金要件（1億円）や宅建業免許、人的構成要件などが必要とされる。不動産特定共同事業（第1号事業）に係る匿名組合出資持分は、金融商品取引法上のみなし有価証券から除外されているため¹⁷、事業者もプラットフォーム提供者も第二種金融商品取引業は不要となる。

なお、平成29年5月26日に成立、同年6月2日に公布され、同年12月1日に施行予定の不動産特定共同事業法の改正法においては、出資総額が一定規模以下の「小規模不動産特定共同事業」の制度を創設し、かかる小規模不動産特定共同事業を営む場合については資本金要件を緩和することとされている¹⁸。

2) 電磁的方法による書面交付の可否

不動産特定共同事業（第1号事業）に係る不動産特定共同事業契約（例えば匿名組合出資契約）を締結しようとする場合には、契約成立前及び契約成立時に一定の法定事項を記載した書面を交付する義務が定められている¹⁹。しかし、かかる書面の交付をインターネット上での電磁的方法のみにより行うことは、現行法上は認められていない。

この点、上記1)で前述した不動産特定共同事業法の改正法において、契約成立前書面等につい

¹² 金融商品取引法第37条の4第2項、第37条の5第2項、第34条の2第4項、金融商品取引業等に関する内閣府令第56条

¹³ 金融商品取引法第3条第3号柱書において、集団的投資スキーム持分（第2条第2項第5号に掲げる権利）については開示規制の対象外とされており、第3条第3号イにおいて、主として有価証券に投資するものが、例外的に開示規制の対象となる旨が定められている。

¹⁴ 金融商品取引法37条の3第3項、金融商品取引法施行令第16条の2

¹⁵ いわゆるSPCを利用する特例事業（不動産特定共同事業法第2条6項）も理論的にはあり得るが、実際にはかかる特例事業を利用した個人投資家向けの小口化商品は現時点では見当たらない。また、任意組合型の小口化商品も複数存在するが、本稿では一般的な匿名組合型の小口化商品を前提とする。なお、匿名組合型の小口化商品の場合において、現実には事業者自らのWebサイトで募集・勧誘を行っているケース（「事業者」＝「プラットフォーム提供者」）がほとんどである。

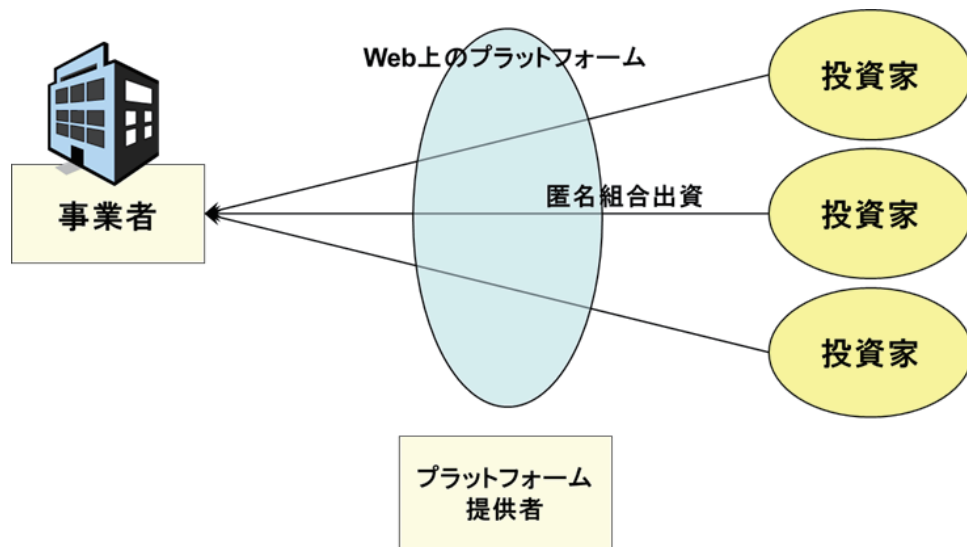
¹⁶ 『サーフシリーズ』（<http://www.sumitomo-rd.co.jp/fund/>）、『マリオンボンド』（<https://www.mullion.co.jp/>）、『TATERU FUNDING』（<https://www.tateru-funding.jp/>）など。

¹⁷ 金融商品取引法第2条2項5号ハ

¹⁸ 小規模事業における投資家の出資の価額の上限額は100万円、総額の合計額は1億円とされている。また、緩和後の資本金要件は1000万円とされている。

¹⁹ 不動産特定共同事業法第24条、第25条

【図表 3】



てインターネット上での手続に関する規定が整備され、不動産特定共同事業法に基づくファンドをいわゆるクラウドファンディングの方法で募集することが可能となる予定である。

3) 募集・勧誘における人数要件

上記1)で前述したとおり、不動産特定共同事業（第1号事業）に係る匿名組合出資持分は金融商品取引法上のみなし有価証券から除外されているため、当該匿名組合出資持分の勧誘・募集については、金融商品取引法上の開示規制は適用されない²⁰。したがって、当該匿名組合出資持分の勧誘・募集において、投資家が500名以上となるような勧誘・募集であったとしても、金融商品取引法上の「募集」（いわゆる公募）には該当せず、有価証券届出書等の作成義務は生じない。また、不動産特定共同事業法においては、勧誘・募集の人数等に係る制限やその他の開示規制は規定されていない。この点は多数の投資家から少額の資金を募るといふクラウドファンディングに適しているといえよう。

③ 今後の課題

1) 経済的対価以外の特典等の付与

本来、非常に多数の個人等の投資家から少額ずつの資金を集める仕組みであるクラウドファンディングは、純粋な利回り目的だけでなく、何らかの事業や目的に対する「支援者」や「ファン」から資金拠出を募ることに適した仕組みである。

この点、例えば、アメリカの大手クラウドファンディング企業によるサービスでは、純粋な利回り目的や資金調達目的だけでなく、投資家に対して開発されるホテルやレストランの「オーナー」として優遇割引等といった経済的対価以外の特典を付与するもの²¹や、正式なプロジェクトになる前の段階でのテストマーケティング機能をデベロッパー事業者に提供するもの²²もある。

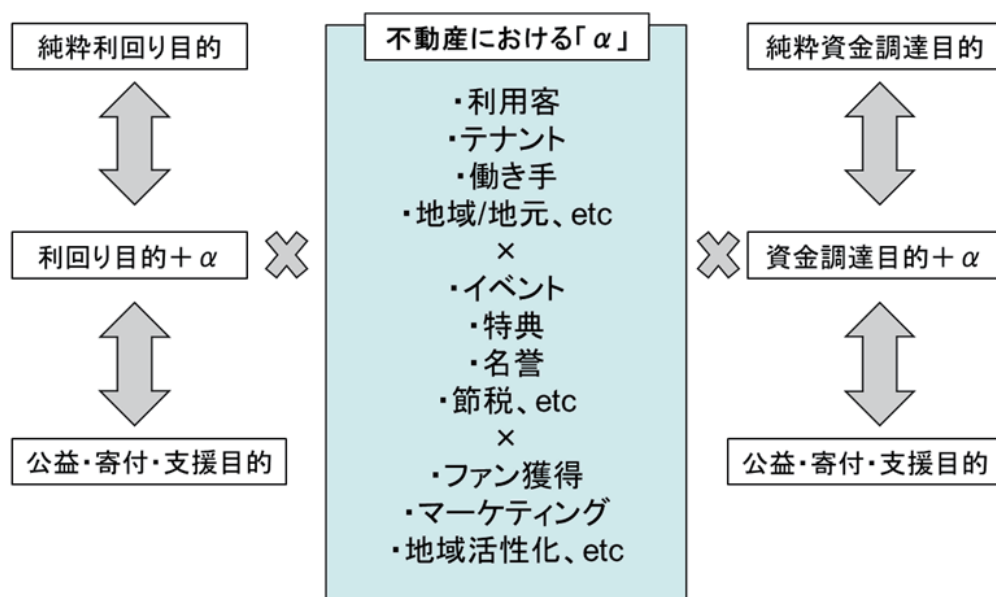
このように、日本でも、今後、例えば、地方創生や地域活性化、公的不動産の活用などの文脈において、必ずしも収益性が高いとはいえない物件やプロジェクトであっても、その地域の住民や地元出身者であったり、当該不動産におけるサービス（医療関係サービスや保育関係サービスなど）

²⁰ なお、SPCを利用する特例事業（不動産特定共同事業法第2条6項）に係る匿名組合出資持分は金融商品取引法上のみなし有価証券に該当する点、留意が必要である（金融商品取引法第2条2項5号ハ）。

²¹ 『Realty Mogul』（<https://www.realtymogul.com/>）

²² 『FUNDRISE』（<https://fundrise.com/>）。なお、FUNDRISEは、アメリカの3 World Trade Center開発プロジェクトの開発資金の一部として25億ドルをクラウドファンディングで調達したと報道されている。

【図表 4】



の利用者や利用予定者など、利回り目的以外の資金拠出をする動機を有し得る層の個人に対して「利回り+アルファ」という形でのリターンを提供するようなファンドも出現することが期待されるところである²³【図表 4】。

2) 犯罪収益移転防止法に基づく本人確認手続

不動産特定共同事業法に基づき不動産特定共同事業を行う者やソーシャルレンディングにおけるプラットフォーム提供者である第二種金融商品取引業者は、犯罪による収益の移転防止に関する法律（以下「犯罪収益移転防止法」という。）に定める特定事業者に該当するため、それぞれ当該クラウドファンディングに関する業務に係る取引を投資家との間で行う場合には、犯罪収益移転防止法に従った本人確認手続を行う必要がある²⁴。

この点、個人との間でインターネットによる非対面取引を行う場合における本人確認方法として

は、電子証明書を利用する方法²⁵を除けば、メール等で本人確認書類の送付を受けた上で当該本人確認書類に記載されている個人の住居宛に取引関係文書を書留郵便等の転送不要郵便物等として送付する方法又は本人限定郵便により取引関係文書を送付する方法のいずれかによらなければならない²⁶、オフラインでのやり取りが必須となっている。

非常に多数の個人等の投資家から少額ずつの資金を集める仕組みであるクラウドファンディングでは、すべての手続きがネットを介して完結することが望ましく、また、今後クロスボーダーで海外投資家からの資金拠出を募る可能性を検討するにあたって、現状の犯罪収益移転防止法に従った本人確認手続きが阻害要因となり得る面は否めず、今後、金額等による免責基準等を含め改正を期待したいところである²⁷。

3) 仮想通貨等による出資・分配

匿名組合出資型の不動産特定共同事業において

²³ 現在においても、例えば、京町屋の改修・活用を目的とするファンドにおいて、投資家に対して、対象事業の売上に応じて分配金が分配されるとともに、京町家を改修した事業者から和 cultura（茶道・華道）の体験、ランチ、宿泊などの招待券等が特典として付与されるというファンドも出てきている。

²⁴ 犯罪収益移転防止法第 2 条 2 項 21 号・26 号、犯罪による収益の移転防止に関する法律施行令第 6 条 1 号・10 号、第 7 条 1 項 1 号リ・ワ

²⁵ 犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則第 6 条 1 項 1 号ト・チ・リ

²⁶ 犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則第 6 条 1 項 1 号ロ・ホ・ヘ

²⁷ この点、金融庁は、平成 29 年 6 月 21 日付けで、オンライン手続のみで本人確認できるよう、FinTech に対応した効率的な本人確認の方法などについて議論・検討を行うための研究会を設置した。

もソーシャルレンディングにおいても、投資家による出資の対象は「金銭その他の財産」であることが前提とされている²⁸。

この点、ビットコインなどのいわゆる仮想通貨の法的性質論は未だ不確定ではあるものの、「財産」に該当する可能性は高いように思われる²⁹。そうだとすれば、仮想通貨をもって出資を行い、仮想通貨で利益配当を行う、というファンドも想定され得るし、さらにその場合にはブロックチェーン技術によるスマートコントラクトを用いるなどして分散型・自律型の不動産ファンドをネット上に組成することも理論的には考えられ得る。このような仮想通貨を用いた取引の場合の法的な取扱いだけでなく、源泉徴収義務の有無などの会計上・税務上の取扱いについても早急に検討する必要があるように思われる。

（２）賃貸・売買・開発のマッチングプラットフォームサービス

① 主に個人をターゲットとして、不動産の売り手と買い手との間での売買や、貸主と借主の間での賃貸借を、web上でマッチングさせるサービス³⁰が典型的な類型である。この類型においては、従前の一般的な水準よりも低額の手数料や無料とすることで顧客を取り込もうとする戦略がとられていることが多いように見受けられる。

単純な売買や賃貸の他にも、様々な請負工事の発注者と請負人とをマッチングさせるサービス³¹、いわゆる「居抜き物件」として退去することを希望する現テナントと居抜きのまま入居することを希望するテナント候補とをマッチングさせるサー

ビス³²、買い手候補にアパート経営の提案をしつつ土地の売り手と買い手をマッチングさせるサービス³³など、様々なマッチングサービスが存在する。

② 「媒介」の概念

宅地又は建物の売買や賃貸の代理や媒介を業として行う場合は、宅地建物取引業法上の免許が必要となる³⁴。この点、「媒介」の定義は宅地建物取引業法上規定されていない。裁判例上は、「当事者の一方の依頼を受け、当事者間にあつて宅地建物の売買、交換、貸借の契約を成立させるためにあつてせん尽力するすべての事実行為を指称する」³⁵などと定義される。具体的にどのような行為が「媒介」に該当するかについては、「例えば取引物件の探索、物件情報の提供、売却広告、権利関係等の調査、現地案内、契約当事者の引き合わせ、取引物件等に関する説明、取引条件の交渉・調整、契約締結の立会い等、契約成立に至る尽力行為をいう」との見解³⁶があるが、かかる見解も上記列举された行為のうち1つでも行えば直ちに「媒介」に該当すると解しているわけではないようであり、「宅地建物の売り情報、買い情報を提供するだけの行為は情報提供行為であり、契約当事者の間に立って契約の成立に向けた交渉、あつてせんをするものでない限り、法2条2号にいう媒介には該当しない」と述べている³⁷。関連する行政判断としては、「業者が受ける報酬のうちから、当該業者に情報を提供したことにより謝礼を受ける『タネ屋』の行為は、宅地建物の取引行為に直接関与するものではないから宅地建物取引業には該当しない。業者と共同して取引行為に関与し独自に手数料を受領する等の行為を反復して行う場合は宅地建物

²⁸ 不動産特定共同事業法第2条3項1号、商法第535条、第536条2項

²⁹ 片岡義広「仮想通貨の規制法と法的課題(上)」NBL No.1076 (2014年) 58頁以下など。

³⁰ 売買のマッチングサービスとしては、『おうちダイレクト』(<https://realestate.yahoo.co.jp/direct>)や『カウル』(<http://housmart.co.jp/>)がある。賃貸のマッチングサービスとしては、『officee』(<https://officee.jp/>)、『ノマド』(<https://nomad-a.jp/>)がある。

³¹ 『ツクリンク』(<https://tsukulink.net/>)

³² 『店舗市場』(<https://tenpoichiba.jp/>)

³³ 『Tateru』(<http://www.tateru.co/>)

³⁴ 宅地建物取引業法第2条2号、第3条1項

³⁵ 東京高裁平成19年2月14日判決(東京高等裁判所(刑事)判決時報58巻1~12号7頁)

³⁶ 岡本正治・宇仁美咲『[改訂版] 逐条解説宅地建物取引業法』(株式会社大成出版社、2012年) 68頁

³⁷ 岡本正治・宇仁美咲『[改訂版] 逐条解説宅地建物取引業法』(株式会社大成出版社、2012年) 70頁、71頁

取引業を営むものと認められる。」というものがある³⁸。私見としては、単なる情報提供や掲載（情報検索機能の提供を含む。）や情報・意思表示の伝達・授受という限度であれば、原則として「媒介」には該当しないと解するべきと考える。

③ 重要事項説明の IT 化

国土交通省から平成 27 年 1 月 30 日付けで公表された「IT を活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会 最終とりまとめ」に従って、平成 29 年 1 月末まで賃貸取引及び法人間取引における IT³⁹を活用した重要事項説明の社会実験が行われた。その実証実験結果等を踏まえて、国土交通省から平成 29 年 3 月に公表された「IT を活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会とりまとめ」で、賃貸取引については、平成 29 年度に、IT 重説を実施する際に遵守すべき事項等の明確化、宅建業者への周知等の準備措置を実施した後、本格運用に移行することが適当であるとされ、賃貸取引に係る IT 重説の本格運用は平成 29 年 10 月を目途に開始されると結論付けられている⁴⁰。

但し、留意しなければならないのは、上記運用になって可能となるのは、重要事項の説明義務の履行を IT を利用して行うことに留まるのであり、重要事項を記載した書面の交付が電磁的方法によりなされることを可能とするものではないという点である。かかる重要事項説明書の交付自体を電

磁的方法によりなされることを可能とするためには宅地建物取引業法の改正を要するものと考えられる。

（３）不動産価値評価・情報検索サービス

① 独自のアルゴリズムやディープラーニング AI によって、様々なオープンデータや各社の過去の取引情報などを基に、不動産の現在価値や成約価格などを推定・算出するサービスである⁴¹。さらに、賃貸に出した場合の賃料額や将来の再販売価格なども推定・算出するサービスや、投資利回りなどの情報もあわせて提供するサービスもある⁴²。

② 不動産鑑定業

「不動産の鑑定評価」とは、不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいうとされている⁴³。この点、AI 等によって不動産の現在価格等を算出するサービスも不動産鑑定業に該当してしまいそうであるが、「不動産鑑定業」とは、自ら行うと他人を使用して行うとを問わず、他人の求めに応じ報酬を得て、不動産の鑑定評価を業として行うことをいうとされているため⁴⁴、報酬を得ないで不動産の経済価値を判定・表示するのであれば「不動産鑑定業」に該当しないと解することが可能と考えられる。

③ 不動産投資顧問業

不動産の売買に関する助言を行うことを業として行う場合、「不動産投資顧問業」に該当し得るが、この不動産投資顧問業は任意の登録制度である⁴⁵。

³⁸ 昭和 38 年 10 月 8 日建設計第 108 号建設省計画局長から大阪府建築部長あて回答

³⁹ パソコン、スマートフォン、タブレット端末などを利用したテレビ会議やテレビ電話など、動画と音声と同時にかつ双方向でやり取りできるシステム等をいうものとされている。

⁴⁰ なお、法人間売買取引については、社会実験を継続実施することが適当であり、その後の検証検討会において検証の結果、必要な対策をとること等で問題ないと判断され、かつ、新たに懸念される点が生じなかった場合は、本格運用に移行する、とされている。また、個人を含む売買取引については、平成 29 年度に開始する賃貸取引の本格運用の実施状況、法人間売買取引の社会実験の検討結果を踏まえて、社会実験又は本格運用を行うことを検証検討会において検討することとする、とされている。

⁴¹ 『GEE0』(<http://geeo.otani.co/>)、『プライスマップ』(<http://www.homes.co.jp/price-map/>)、『IESHIL (イエシル)』(<https://www.ieshil.com/>)、『マンションバリュー』(<https://mansionvalue.jp/>) など。

⁴² 『Gate.』(<https://gate.estate/>)、『VALUE』(<https://value.heyazine.com/>)、『ハウマ』(<https://www.how-ma.com/>) など。

⁴³ 不動産の鑑定評価に関する法律第 2 条 1 項

⁴⁴ 不動産の鑑定評価に関する法律第 2 条 2 項

⁴⁵ 「不動産投資顧問業を営もうとする者は、この規程の定めるところにより、国土交通省に備える不動産投資顧問業者登録簿に一般不動産投資顧問業者又は総合不動産投資顧問業者としての登録を受けることができる」

したがって、不動産投資顧問業の許認可等が強制されるものではない。

（４）データ分析・解析サービス

売上向上やコスト削減等の目的で、店舗内に設置した多数のカメラの画像を分析して得られる来店者数や店内の滞在動態、顧客属性などの店舗内データとPOSなどの既存データを基に人工知能を活用した店舗解析を行うサービスなどがある⁴⁶。

（５）業務効率化サービス

主に不動産業者等の事業者向けに、不動産物件情報のフィルタリングサービス（情報監視・管理業務の効率化サービス）⁴⁷や不動産管理クラウドサービス⁴⁸など、業務の効率化を支援するサービス類型である。

（６）VR（ヴァーチャルリアルティ）技術

VR技術と不動産は比較的親和性が高いと考えられるが、例えば、更地の状態や建築中の物件でも現地で建築予定の建物が実際に建っているように見学することができたり、ベランダやルーフバルコニーから見える景色を見るシステムを提供するサービス⁴⁹などである。

3. おわりに

日本における不動産テックサービスは、まだまだ黎明期といって差支えない段階かと思われるが、大きな流れとしてはインターネットその他のICT技術やAI等のプログラム等によって従来の不動産業界における常識を超えるサービスや業務形態

が開発されていくであろうことは否定し難いように思われる。あとはその開発・発展のスピードがいかほどになるかという問題であると考えられ、そのスピードに関わる要因としては、既存の不動産業者（特に大手事業者）の発想や態度が（すなわち、業界内の「人」が）いかに不動産テックというものに正面から取り組んでいくかということと、不動産物件情報等の情報・データの収集の問題をはじめとした環境整備（法的制度・解釈を含む）の問題があると思われる。今後は、国内の異業種事業者や海外の事業者による国内不動産マーケットへの事業参入もあり得るところであり、そのような局面に対応するためにも迅速な対応が不動産事業者及び政府当局の双方に期待されるところである。

とされている（不動産投資顧問業登録規程第3条）。

⁴⁶ 『ABEJA Platform』(<https://service.abeja.asia/>)

⁴⁷ 『data terminal』(<http://terminals.jp/product/dataterminal.html>)

⁴⁸ 『プロパティデータバンク』(<http://www.propertydbk.com/>)

⁴⁹ 『みらいえ360』(https://miraie-net.com/360/?utm_source=yahoo&utm_medium=cpc&utm_campaign=360)、『FINE』(<http://www.fine-d.co.jp/service/housingvr.html>)、『SHOWRISE』(<https://oh.openhouse-group.com/company/news/news20160527.html>) など。