

# Robotics Report

新たな常識のはじまり

## 不動産と小売業界はAI活用でどう変わるのか

nikko am  
fund academy



AI(人工知能)のユースケースが着々と増えつつあります。これまで、医療や自動運転、スマートファクトリーなどへの利活用が広く報じられてきましたが、ほかの分野でもAIを積極的に活用しようという気運が高まっているようです。そこで今回は、不動産と小売り分野での状況を見てみようと思います。

### ■ 不動産テックの主役はAI

不動産とテクノロジーを融合させ、業界の課題や商習慣を変革することを「リテック(ReTech: Real Estate Tech)」といい、日本では「不動産テック」と呼ばれています。中でも、AIを活用した「不動産の仲介業務」や「価格査定」、「融資・信用判定」などが注目されています。最近では、投資用不動産を対象として、家賃の下落率や数年後の不動産売却益といった将来の予測をする業務システムを開発した企業も現れています。この業務システムは、当該企業が約10年にわたり集めた物件のビッグデータを基に、AIを活用して「投資効果を予測」するもので、不動産会社や金融機関からも引き合いが増えているようです。

今後は、「不動産の管理」や「接客」業務にもAIが活用される可能性がありそうです。現在、施設内に取り付けられたセンサーなどから得たデータを基に、機器の故障や施設内の異常などを検知・予測するAI技術が開発されており、今後、不動産管理に利用されていくとみられます。また、チャットボット(自動会話プログラム)や遠隔ロボットを使った、顧客対応の効率化や合理化も図られるかもしれません。



※写真はイメージです

日本の不動産業界は属人的な業務がほとんどを占める旧態依然とした産業である、と評する業界関係者もあり、さまざまな業務をAIを始めとしたテクノロジーで代替できる余地は多く残っているといえそうです。

### ■ インストア・アナリティクスとAI

ここ数年、小売業で実用化が進んでいるのが、「インストア・アナリティクス」と呼ばれる、実店舗における顧客動態分析です。これまで主流であった販売時点情報管理システム(POSシステム)は、消費者行動分析に必要なデータなどが取りにくい点が課題とされています。一方、インストア・アナリティクスを取り入れると、来店客数や顧客属性(性別や年齢層など)、店舗内外で顧客が歩いた経路などを画像認識し、その大量のデータをAIで解析して可視化することによって、よりの確な販売促進企画や最適な店舗運営が可能になると考えられます。

このサービスのAI開発に携わる関係者らは、店舗内で得たデータは際限なく紐づけることができると言います。ただ、こうしたAI開発企業は近年増加傾向にあるため、クライアントの売上増に直結するであろうデータをうまく選び出し、最適な組み合わせを提供するAI開発ができるかどうか、事業存続の分かれ道になりそうです。



※写真はイメージです

一方、これらのAI開発を内製化した、九州を拠点にスーパーマーケットなどを展開するトライアルホールディングスのような企業もあります。同社は、福岡市内の店舗に他社製AIカメラを導入・検証を行なった後、全国店舗に本格展開するために、小型で低コストの自社製AIカメラ約1,000台の量産を完了したと発表しました。ほかにも、百貨店やアパレルなどの大手小売業者が、店舗にAIカメラの導入を開始しているとの話もあります。

今後、インストア・アナリティクス分野において、AIカメラなどを使ったシステムやソリューションの普及がさらに進むと期待されます。

上記銘柄について、売買を推奨するものでも、将来の価格の上昇または下落を示唆するものでもありません。また、当社ファンドにおける保有、非保有、および将来の個別銘柄の組み入れまたは売却を示唆するものでもありません。

(当レポートは、株式会社ロボティアの情報をもとに日興アセットマネジメントが作成しています。)

■当資料は、日興アセットマネジメントがロボティクスに関する情報についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。