

## 不動産鑑定業務に欠かせない、精度の高い住宅地図。 自社システムへの組み込みにより業務改革を実現。



(左から) 鑑定・証券化部 課長:西川 潤 氏 / 鑑定・証券化部 次長:川井 祐二 氏 / 常務取締役:野上 哲 氏  
鑑定・証券化部:小口 智子 氏 / システム開発部 部長:西坂 拓也 氏 / システム開発部:田中 貴 氏

### 大和不動産鑑定株式会社 様

一般の商品と異なり、土地等の適正な価格評価にきわめて高度な専門性と情報力が問われる「不動産鑑定」。1966年の創業以来、その不動産鑑定評価に精通し、独立した鑑定評価機関として中立・公平な立場でさまざまな不動産評価情報サービスを提供する「不動産の総合コンサルタント」である。不動産鑑定評価、固定資産システム評価、建築エンジニアリングサービス、補償コンサルタント、まちづくりコンサルタントなど、土地や建物とその権利に関わるさまざまなコンサルティングを行っている。

<http://www.daiwakantei.co.jp/>

多様化・高度化する不動産鑑定業務では、さまざまな地図情報が必要となっています。不動産鑑定業界の民間最大手である大和不動産鑑定株式会社様では、「ZNET TOWN API/CGI」をご導入いただき、業務にご活用されています。

[取材: 2017年3月]

### 自社開発のWEBアプリに組み込みが容易で、現場での効率的な鑑定調査業務を実現

震災で、境界すらわからない住宅地の鑑定調査を、効率よく行いたい

#### 導入前の業務課題

- 建物が残っていないため、場所の確定に時間がかかる
- 紙の地図だと、かさばる上、水に濡れると破れることもある
- 調査時の持ち物を減らして、短時間で効率よく回りたい

——— 現在、「ZNET TOWN API/CGI」を採用したシステムを自社開発されてお使いですが、どのような経緯があったのでしょうか？

東日本大震災の後、ある被災地の自治体から、被災した住宅地を買い取るための評価のご依頼を受けました。津波による被害を被っていた地域では、建物が全く残っていない状況です。現地で、震災前の住宅地図や地番図などを確認しながら、どこからどこまでが対象地なのかを確定させる作業を行わなければなりません。調査ポイント数が数千地点あり、調査にかけられる時間も限られていたので、どのような方法でやるのが効果的か、検討していました。

——— そこでゼンリンにご相談いただいたんですか？

はい。従来の紙の地図を使った調査だと、雨に濡れるとぐちゃぐちゃになったり、破れたりする心配があります。被災地の調査に限らず、通常の調査業務でも同じことが言えますが、調査には住宅地図と地番図、調査票、デジカメなど、現地の調査に必要な物がたくさんあるので、現実的にそれらを持って回るのは効率が悪すぎる。なので、デジタルで一元化したシステムをつくらうと考えて、ゼンリンに相談したんです。



「従来の手法だと大変な作業になるな、と思っていた」と西川氏

ウラ面につづきます →

システムへの組み込みが容易な、高い精度の住宅地図データを低コストで導入でき、  
現地調査の大幅効率化が図れる

#### 導入の決め手

- 詳細な住宅地図を、自社開発のWEBアプリに利用できる
- APIコードを組み込むだけなので、導入が簡単である
- 紙の地図を現場で広げる必要がなく、タブレット1台で調査が完了する



「ZNET TOWN API/CGIは組み込みしやすい」と田中氏

#### 「ZNET TOWN API/CGI」の導入によって、どのようなメリットが得られましたか？

まず、開発にあたっては、WEBアプリとして使いやすいAPI化された住宅地図のソースコードを組み込めばいいので、スムーズに導入できました。タブレット端末で利用できる現地調査システムが構築できたのは、『ZNET TOWN API/CGI』があったからこそです。開発から調査開始までは約1か月の短期間。その後、社内で改良を進めつつ、バージョンアップしたシステムや追加した地区の地図

情報などを、随時現地でダウンロードしてもらうというやりかたで、効率的に進められました。費用面での後押しも大きかったですね。月額いくらで端末何台までと利用コストが決まっていたので、無理のない導入が可能でした。また、『ZNET TOWN API/CGI』は、当社が通常行っている他の調査業務にも活用でき、作業効率の改善につながっています。

#### 現地での調査作業には、どんな効果がありましたか？

紙の住宅地図を広げる必要がなくなったことは大きいですね。雨で濡れて読めなくなったり、なくて個人情報情報が漏えいする心配もなく、広いエリアでもタブレットの画面で地図を確認できるわけですから。調査に必要なすべてのアイテムがタブレット1台に集約されたことで、調査効率が上がりました。従来のやり方だと、現場をデジカメで撮影し、社に戻ってどの写真がどの現場のものかを照合する手間がかかっていたのですが、タブレットなら撮影したその場で調査票に貼っておけます。『ZNET TOWN API/CGI』のおかげで、調査から成果物の作成までがワンストップで行えるようになりました。GPS機能も活用し、震災前の住宅地図と地番図を重ね合わせて、建物がほとんど残っていない現場を歩いて調査対象地を確定していく地道な作業でしたが、住宅地図が正確なので、ほとんど誤差なく確定できました。



「紙は無くすリスクも大きい。デジタルマップなら安全」と川井氏

#### 他業務での活用と、さらなる業務効率化を目指す

#### 導入効果

- 住宅地図を必要とする他業務のシステムにも活用できる
- 随時最新の住宅地図に更新されるので、さまざまな業務で安心して使える

#### 震災後の土地調査で構築したシステムを、さらに応用して活用されているそうですね？

はい。固定資産の評価業務のためのシステムに改修して使っています。『ZNET TOWN API/CGI』は表札情報も確認できますし、随時最新のデータにアップデートされるので、非常に有効です。

地図上に、路線価情報などさまざまなレイヤーを重ねることも簡単にできるので、固定資産評価業務の作業効率化が実現できました。

#### 今後予定している展開や、ゼンリンへのご要望などはございますか？

他の業務でも、『ZNET TOWN API/CGI』を活用したシステムを構築しようと検討中です。劇的な業務の効率化が期待できますから。要望としては、例えば現在地から次の調査場所までのルート案内ができるようになると、時間短縮が実現できると思います。移動に時間がかかるのは当然なのですが、将来的には、もっとも効率のいい最短ルートを、その時の道路状況や障害などを回避して表示できるようになると良いですね。



「タブレット1台で完結するので、圧倒的に業務が効率化した」と西坂氏



お客様の既存システムやWEBサービスに住宅地図を組み込み、地図システムの構築を実現する開発プラットフォームです。JavaScriptライブラリで簡単に地図を組み込むことができるAPI。スマートフォンやタブレット端末でもご利用いただけるmobileAPI、開発言語を問わず自由にWEBシステムを構築できるCGIの3種類を提供。お客様の利用シーンに合わせたクラウド時代の地図システム構築を実現します。

#### 【社長インタビュー】 代表取締役社長 渡邊茂雄 氏

われわれは資格に裏打ちされた専門職業人として、コンプライアンスは、常に意識する必要があります。報告書などの著作物を創造する会社である以上、自分たちの権利を主張するなら他社の権利も当然守る必要があります。わが社では地図を使用する際は必ず、著作権者から著作物複製使用許諾を受けています。成果品の品質を管理するためのISO9001 (QMS)、情報を保護し管理するためのISO27001 (ISMS) を10年以上前から運用しています。また、今日の国際社会は、持続可能な産業発展の概念により、企業に環境保全や将来起こりうる環境リスクを視野に入れた社会的責任投資を要請しており、その期待に応えるべく環境保護の観点からISO14001 (EMS) も取得しました。日常業務のIT化による紙の省消費化を実践的に取り組むために、地図を紙出力して利用するのではなく、WEB利用する取り組みを進めています。この取り組みは、多様な働き方が可能な職場環境を形成するという、働き方改革にもつながって行くものと考えております。



株式会社 ゼンリン

<http://www.zenrin.co.jp/product/gis/>

お問い合わせ先

北海道 TEL: 011-271-0910 関東 TEL: 048-643-1317 中四国 TEL: 082-506-0601  
東北 TEL: 022-261-1900 名古屋 TEL: 052-684-2781 福岡 TEL: 092-281-7101  
首都圏 TEL: 03-5259-5086 大阪 TEL: 06-6585-3381 パートナー TEL: 03-5259-5067