

東建コーポレーション株式会社 様

拠点案内サービスAPI・CGIをフル活用して
詳細で鮮度の高い不動産物件情報の管理・発信を実現

左から
情報システム部 メディアサポート課
チームマネージャー 主席課長 細江美成氏
情報システム部 メディアサポート課
職長 係長 山本章貴氏



Web制作室 Web制作課 係長 小島大氏

アパート・賃貸マンション仲介・賃貸管理事業をはじめ、リース建築事業、設計・建築事業など、建築業と不動産業をトータルで扱う東建コーポレーション株式会社様では、ゼンリンのGISシステムを、社内・社外、様々なシステムに導入して運用している。GIS導入の背景と効果を、情報システム部とWeb制作室にお聞きした。

東建コーポレーション株式会社

1976(昭和51)年、土地活用の専門会社として設立。以降、建築・不動産のプロフェッショナルとして事業を拡大。主に新商品開発事業、リース建築事業、設計・建築事業、入居仲介・賃貸管理事業、ワンイヤー(家具・家電付1年賃貸)事業、リフォーム事業などを手がけている。さらに住設建材総合メーカー「ナスラック」、総合広告代理店「東通エージェンシー」、リース・融資事業の「東建リースファンド」など10社からなる企業集合体・東建グループを組織。事業フィールドは現在も拡大中だ。

東建コーポレーション株式会社ホームページ
<http://www.token.co.jp>

【導入商品・システム】

拠点案内サービスAPI・CGI

お客様のWebサービスの目的に応じた地図機能や、自由なデザインレイアウトを組み込むための開発ツール。スムーズスクロール地図機能など、ユーザーに使い勝手の良い地図を簡単に組み込めるAPIと、開発言語を問わず柔軟にシステム開発のできるCGIを提供。

Google Maps API Premier

Google Maps APIの使いやすさはそのままに、利用範囲を拡大。さらにビジネスで活用するための最適な拡張機能を付加したビジネスソリューション。



■ゼンリンの商品を導入した背景

施設詳細情報のニーズに応じて
価値ある不動産情報サービスの推進へ

東建コーポレーション株式会社様（以下、東建コーポレーション）では、以前から情報通信技術やマルチメディア技術をいかに活用するかを追求してきた。その一環として平成5年に「マルチメディア仲介計画」が打ち出される。

どうすれば仲介物件をわかりやすく、美しく、しかも効率的にユーザーに伝えることができるのかを突き詰めていった結果、電子地図上で物件を登録し、地図とともに情報を発信するシステムの考案に至った。

情報サービスの推進とメディア・システム戦略は、情報システム部とWeb制作室の2つのセクションが担っている。

社内用システム「Success21」、フランチャイズ会員用システム「Success21 Basic」などの開発・管理・運用は情報システム部が担当。

「『Success21』は、基本的には東建コーポレーションの事業所で使用するものです。このシステムで、東建グループ全社が扱う仲介物件の登録・管理を行っています。ここで扱う情報は、現場の担当者から来店されたお客様に、物件を紹介する際に用いる案内資料として利用さ

東建コーポレーション システム概要図

API 拠点案内サービスAPI CGI 拠点案内サービスCGI Google Maps API Premier



れることもあります。フランチャイズ会員様向けシステム『Success21 Basic』では、会員様がこのシステムを利用して、東建コーポレーションのウェブサイト物件を自動的に掲載することができるなど、会員様向けに作られた付加価値の高いシステムとなっています。」

(山本氏)

「Success21」「Success21 Basic」には取扱い中のすべての物件情報が入っており、それらの情報は一般ユーザーが自由に閲覧できるWebサイト「ホームメイト」に反映される。「ホーム

メイト」への展開はWeb制作室が担当し、ユーザーへの情報提供を行っている。

しかし、利用していくなかで課題となる部分もでてきた。

「Success21」「Success21 Basic」では、以前は他社の地図データを1年に1回更新する形で利用していた。しかし、地図データと保有している施設情報との連携がなかったため、データ更新が煩雑で、地図上での情報活用がうまくできていなかったのだ。

さらに、施設情報も不十分だった。

「たとえばコンビニだったらコンビニという情報しかなかった。そのため、狭い地域に同一のコンビニが複数あると分かりづらくなる。不動産は地域密着なので、より細かい情報が必要なんです。」(山本氏)

一方、Webサイト「ホームメイ」でも同様の課題を抱えていた。

平成16年にGoogle Map 無料版を導入し、スムーズスクロールで使い勝手が格段に良くなった。だが、不動産情報はいかに付加価値の高い情報を提供できるかが、競合との差別化を図るための最大のテーマ。地図上の情報だけではなく、不動産物件にとって重要な周辺の施設データの件数や精度など、詳細情報へのニーズも高まっていたのである。

「当時、クリックして、リロードせずに地図をスライドできるというのはGoogle Mapが最初。革新的な技術だったので、他社よりも先にいち早く導入したいという思いで取り入れました。ただ、今はそれが普通になっているので、情報の量や精度の高さが重要視されるようになってきました。」(小島氏)

■ゼンリン商品の決定理由

Google Mapの利便性と先進性に 施設情報の件数・精度・詳細さをプラス

東建コーポレーションでは、「Success21」「Success21 Basic」に拠点案内API・CGI、Webサイト「ホームメイ」にGoogle Maps API Premierと拠点案内CGIを導入した。



情報システム部 メディアサポート課
チームマネージャー 主席課長
細江美成氏
「機能については現状満足しています。もっと使いこなして、より良いシステムにしていきたいですね。」

拠点案内API・CGIを導入した理由として、まずは情報の詳細さと精密さがある。

「ゼンリンの施設情報は、『××コンビニの○○店』まで詳細に表示できる。私たちが求めている、より精度の高い情報がありました。」(細江氏)

「ホームメイでは、たとえばこれから入学する学校などの目標物から物件の検索を行うのですが、検索した際に現れる施設データの件数や、1年に6回更新されるという情報の精度は群を抜いていました。」(小島氏)

さらに、このシステムを使えば周辺の施設情報なども検索でき、地図に落とし込むことができる。「ホームメイで物件を検索すると、テキスト情報の物件一覧が出ます。その物件を地図で見るという機能がPC版にはあるのですが、それを

選択すると検索された物件が複数現れる。これはWeb制作室で開発しました。」(小島氏)

すでに多くのユーザーがなじんでいるGoogle Mapの使い勝手のよさと安心感、ストリートビューなど新たな機能が随時追加されていくその先進性は生かしたまま、必要な情報や機能を選んで組み込むことができるといった点を評価し、拠点案内API・CGIの採用に至った。

■導入による効果

詳細な施設データとシステムの連携で 作業の効率化、サービスの向上を実現

システム導入により、地図上で詳細な施設情報を活用できるようになった。

「以前は施設情報をリスト形式で保有していたため、地図データと連携できていませんでした。今では施設(ジャンル)毎に必要な情報のみ表示することができ、物件PRとなる情報を選んで出すなど、サービスの幅が広がっています。データ更新の手間を省くこともでき、作業の効率化にも繋がりました。」(山本氏)



情報システム部 メディアサポート課
職長 山本章貴氏
「不動産は地域密着ビジネスなので、上手に地図を活用したいと思います。」

「施設情報の表示が詳細で分かりやすくなり、サービスの質も高まりました。施設の情報を検索することもできるため、住所から物件周辺半

径にある学校や施設を自動的に表示するなど、より付加価値の高い情報提供を行えるようになりました。」(細江氏)

また、物件案内チラシの作成にも役立っている。「拠点案内の導入により、登録物件は直ちに地図付のきれいなチラシを作成することができるようになりました。全営業所にて情報の共有もできるため、業務効率の向上と、お客様への見栄えのいい物件案内図の提供が実現できました。」(山本氏)

そして、更新頻度の高さにより作業時間の削減も実現した。

「以前は社内で情報収集して、施設や学校など

「以前は社内で情報収集して、施設や学校など



の情報をマスターデータ化していたのですが、現地の情報が変わると随時更新作業を行う必要がありました。今では、定期的に鮮度の高い情報に更新されるため、マスターの作成自体必要なくなり、作業時間の削減やデータの鮮度向上につながっています。」(細江氏)

このほか、仲介物件の査定を行う「仲介物件適正家賃査定システム」で拠点案内APIが採用され、物件近隣の施設ジャンル、距離、件数等の算出によりどれだけ入居者のニーズに応えられるかを確認している。

さらに、地図の検索や拡大・縮小、スクロールにはAPI、ジオコーディングと印刷にはCGIと、全社的に地図を活用している。

■今後の展開

物件管理の作業効率化と入居仲介の強化 進化がさらなる進化を促進させる

現在「ホームメイ」のアクセス数は、月間4400万件以上。この情報発信力は、入居仲介の強化とも結びつき、さらに次のステップへのペースとなる。

「時代に合わせて、ユーザーの目も昔と比べて肥えてきています。どういう表示がユーザーにとって見やすいか常に考えていますが、それが正解にたどりついていないかどうかはまだわかりません。継続して検証を行い、より良いものにしていこうと思っています。」(小島氏)

これからの地図を活用するサービスへの期待と夢にも限りがない。

「距離検索機能の精度も高めていきたいです。ルート検索で距離を出す機能はありますが、今後は自分が選んだルートに対して距離を出せるようにしたい。」

(小島氏)

「不動産は地域密着ビジネスで、地図を使う局面が多い。もっともっと地図を上手に活用していきたいですね。」

(山本氏)



Web制作室 Web制作課
係長 小島大氏
「毎日試行錯誤。新しいメディアへの対応も課題です。」