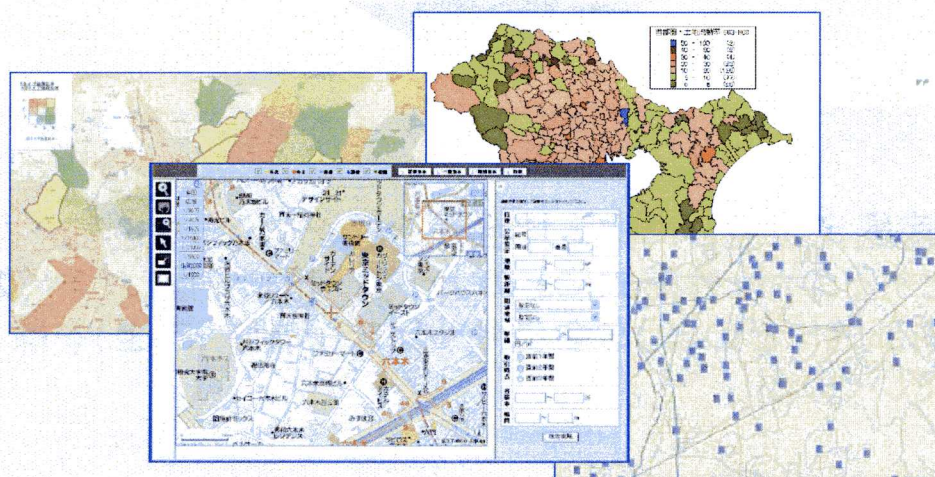


REA-Map実証実験に関する説明会

2010.6.4



■ REA-Map実証実験に関する説明会

■ REA-MAPの概要説明

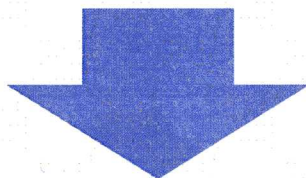
1. システムの概要、デモンストレーション
2. 現システムの問題点と機能拡張の可能性
3. 運用上の留意事項

■ REA-Map活用方法検討の視点、実証実験の例

1. 活用方法検討の視点
 - 事例検索
 - 内部利用方法
 - 外部発信方法
2. 実証実験の例
3. スケジュール

■ NSDI基本法と業界戦略

- 地理空間情報活用推進基本法施行(H19.8.29)
- 地理空間情報活用推進基本計画の制定(H20.4)



不動産鑑定士並びに鑑定協会が今後どのような役割を担おうとするのか、外部的にどのような情報を発信していくのか、内部的にどのような会員サービス(利便性向上)をはかっていくのか

3

■ NSDI小委員会の目的とこれまでの取組

■ 目的

NSDI基本法を受け、鑑定協会として行うべき国民向サービスの検討地価公示事業を通じて不動産鑑定士が調査・作成している不動産取引情報を、鑑定業界が主導的立場で活用し、各種評価の精度向上に繋げる(内部利用)と共に、国民サービスとして提供(外部利用)することによって、広く社会一般に貢献し、結果として不動産鑑定士の地位向上、業務の拡大につなげていくこと。

■ これまでの取組

- H20 小委員会組成、検討開始、REA-Map β 版作成
- H21 REA-Mapのブラッシュアップ
- H22 実証実験

4

■ REA-Map活用方法検討の視点 1

(1) NSDI基本法と近時の進行状況、鑑定士に何ができるか

(2) REA-Mapとは何か？

① REA-Jireiの検索機能

一覧表での選択から地図上での検索へ

② 価格検討ツール

③ 情報発信の材料作成のツール

④ 事例作成効率化ツール

5

■ REA-Map活用方法検討の視点 2

(3) 検討の視点

① 事例検索

実際に検索をしてみて、使い勝手を検討

(表示方法、各種ボタン、検索方法等)



6

(3) 検討の視点

②内部利用方法

- ・公的評価地点・取引事例のプロット作業の効率化
- ・価格検討の際の材料収集の効率化
- ・分科会等価格議論の場でのビジュアル的検討材料
(視覚的向上、検討現場での検索・表示)
- ・どの段階でどのような資料を提供するか…

(3) 検討の視点

③外部発信方法

- ・行政との価格格検討の場での資料提供
- ・不動産市場分析
- ・鑑定士独自のデータとしての付加価値

◆土地価格情報

調査名	調査機関	性格	周期	開始時点*
地価公示	国土交通省	鑑定	年1回	1970
地価調査	都道府県	鑑定	年1回	1975
相続税路線価	国税庁	査定	年1回	1963
固定資産税路線価	市町村	査定	3年ごと	1950
固定資産税・標準宅地鑑定価格	市町村	鑑定	3年ごと	1994
東京都地価図	(社)東京都宅地建物取引業協会	相場	年1回 ¹⁾	1968
大都市圏地価調査	(株)ミサワ総合研究所	相場	年1回	19
地価分布図	(株)東急不動産	相場	年1回	1962
市街地価格指数	(財)日本不動産研究所	鑑定	年2回(3月・9月)	1955
東京圏マンション流通価格指数	東日本レインズ	ヘドニック指数	月次	1995
RRPIリクルート住宅価格指数	(株)リクルート	ヘドニック指数	月次	1986
地価相場	(株)住宅新報社	相場	年1回	1959
取引事例	国土交通省	売買	四半期	2005

これらを凌ぐ鑑定士独自の付加価値情報は？

(3) 検討の視点

④ REA-Map機能拡張

- ・(例) 士協会独自で作成したレイヤーの追加機能
- ・(例) 独自のユーザーインターフェイス

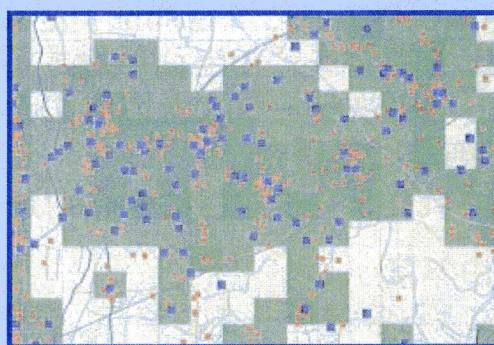
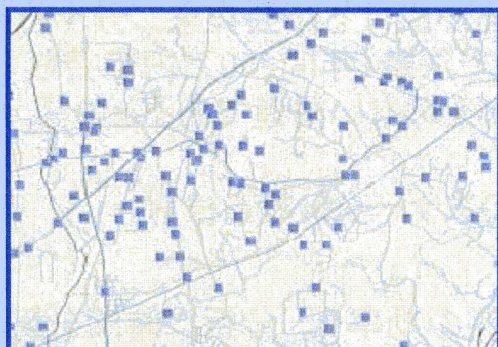
⑤ その他

- ・各士協会内での活用マニュアルや運用規程
(場合によっては罰則規定)の作成
- ・セキュリティ

9

■ REA-Mapの実証実験例 1

- 1 実証実験対象エリアの選定
- 2 ジオコーダーによる座標(緯度経度)データの取得
自動取得と手動(対話式)取得
- 3 1次データ、3次データ等の地図上閲覧
- 4 各種データの月次、四半期、年次毎の分析(メッシュ分析)



10

■ REA-Mapの実証実験例 2

- 5 5次データ等に関する距離要因の自動取得
最寄り駅、学校、商業施設等(事例作成効率化システム)
- 6 学区地図、状況類似地区、都市計画図等のレイヤー作成
- 7 評価における採用事例の位置図作成(評価書附属資料)
- 8 統計的分析(不動産市場分析) 地理空間情報流通実験コンソーシアムの活用

