



# 不動産取引情報に課せられた 地理情報の役割

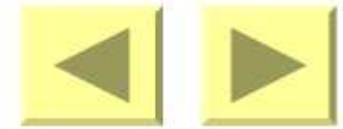
***One for all. All for one  
Science & Data & Arts***

不動産鑑定士・森島信夫

# 地理情報とはなにか



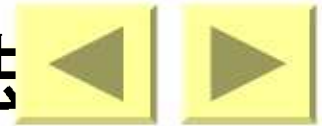
- 紙からBitmapへ、そして*Vector image*へ
- NSDI (National Spatial Data Infrastructure)  
(国土空間データ基盤)
- GIS-ASP (Geographic Information System - Application Service Provider)
- API (Application Program Interface) (開発機能)
- 座標値: 緯度、経度情報
- 世界測地系: 電子国土、Google
- 日本測地系 (世界測地系に移行しつつある)



# 地理情報と鑑定協会

- 2007年5月30日 地理空間情報活用推進基本法公布  
2007年8月29日 同法施行
- 2008年7月24日 鑑定協会情報安全活用委員会に  
地理空間情報活用検討小委員会(NSDI-PT)設置  
NSDI: National Spatial Data Infrastructure  
NSDI-PTの立つ位置
- 2009年03月10日 Rea Map  $\beta$  版をRea Netに開示する。
- 2010年04月13日 Rea Map実証実験開始(14土協会)
- 2011年09月12日 Map Clientの公開予定

# 地理空間情報活用推進基本法



2007.05.30公布

- 第一条（目的）

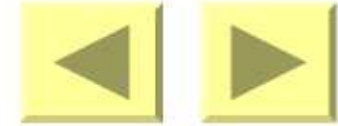
この法律は、現在及び将来の国民が安心して豊かな生活を営むことができる経済社会を実現する上で地理空間情報を高度に活用することを推進することが極めて重要であることにかんがみ、地理空間情報の活用の推進に関する施策に関し、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体の責務等を明らかにするとともに、地理空間情報の活用の推進に関する施策の基本となる事項を定めることにより、**地理空間情報の活用の推進に関する施策を総合的かつ計画的に推進**することを目的とする。
- 第十八条（基盤地図情報等の円滑な流通等）

国及び地方公共団体は、**基盤地図情報等が社会全体において利用されることが地理空間情報の高度な活用に資することにかんがみ**、基盤地図情報の積極的な提供、統計情報、測量に係る画像情報等の電磁的方式による整備及びその提供その他の**地理空間情報の円滑な流通に必要な施策を講ずるものとする。**
- 2 国は、その保有する基盤地図情報等を原則として**インターネットを利用して無償**で提供するものとする。



# Rea Map と Map Client

- GoogleMap、YahooMapはインターネット。
- REA-MAPは**イントラネット**(**守秘情報掲載可**)。
- Rea Mapは地図上に公示地や事例地を表示する。
- 地図上に表示するには座標値が必要
- 公示地、調査値以外は座標値がない。
  - ※公示地等は国土数値情報にて公開。
- Map Clientは**座標値取得機能**である他に、見込価格表示機能や距離条件属性値取得機能を持つ。
- 事例地以外にも、固評標宅や相評標準地に援用できる。一般鑑定にも援用できる。



# MAP CLIENT-1

- 各調査担当会員は自己のPCにRea Netにて配信される“Map Client”をインストールする。
- Map Clientは**スタンドアローン**: 非開示
- 調査担当会員が自己のPCに保存済みの事例調査地点基本データ(XMLファイル、CSVファイル)を地理情報システム(Map Client)に取り込む。
- 位置が地図上に**自動的に表示**される。
- 位置が的確か否かを確認し、所要の位置補正を行った後に、真正位置を確定する。



# MAP CLIENT-2

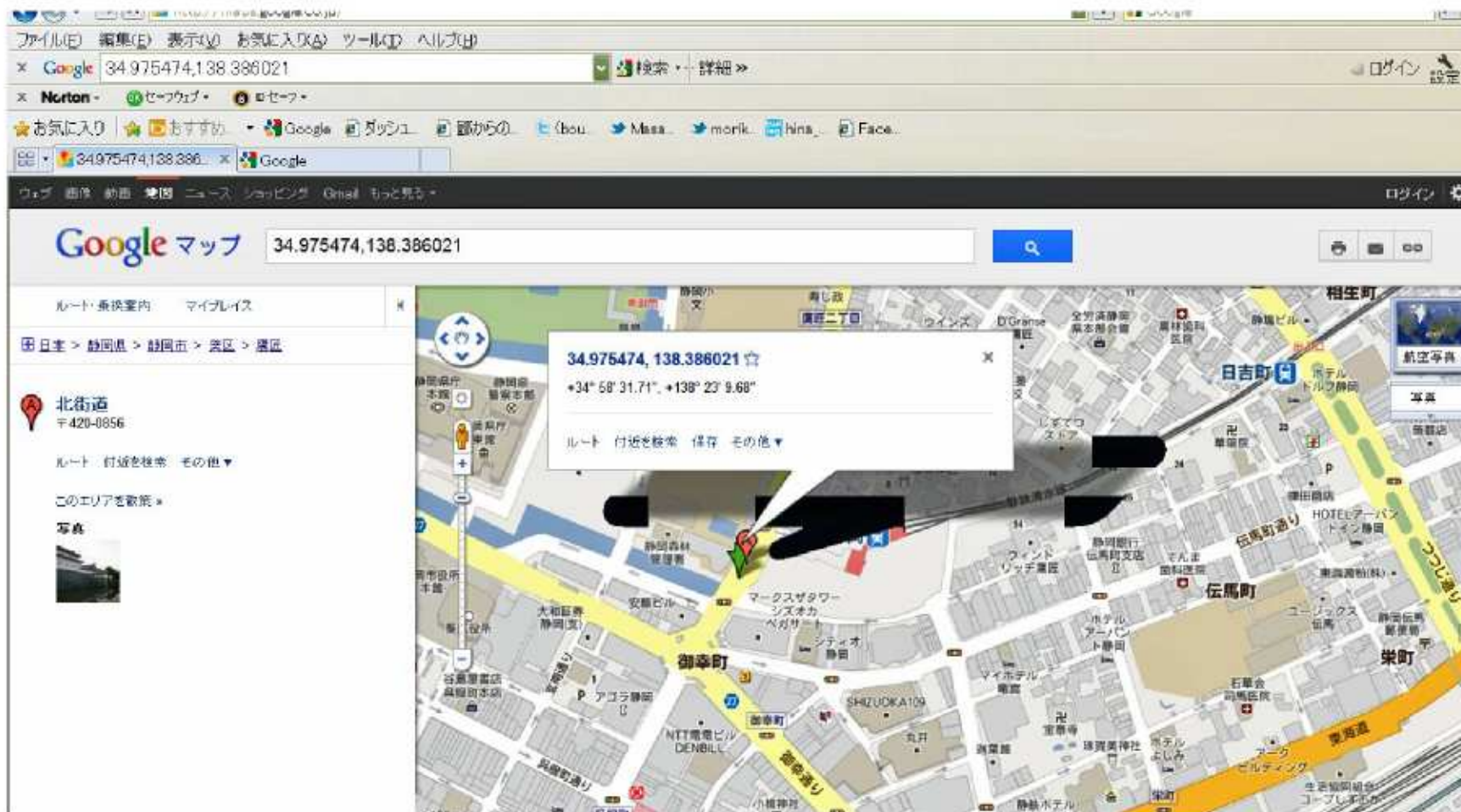
- 次いで**距離要因**を自動取得する。
- 取得可能な距離条件属性データ。
- 主要駅、最寄り駅、公共施設、商業施設、特定施設
- データ取得施設に関する設定条件は共通化できる。
- 座標値の保存、距離要因データの印刷
- 公示事例カード様式2の作成も可能。
- 作成した事例資料(jirei10.txt)及び見込価格を地図上に表示して、分科会等の検討資料とする。

※この機能は、別モジュールとして近日リリース予定



# 座標値の取得《Google Map》

(Aポイントを右クリック、“この場所について”を選択)







## デジタル地図のAPI機能(ルーティング)による 要因の自動取得

1. **最寄駅・駅名** 最寄駅を検索して、駅名を取得する。  
最寄駅の方位を自動取得する。  
最寄駅までの直線距離を計算する。  
最寄駅までの道路距離を計算する。
2. 最寄バス停・バス停名、方位、距離。
3. **最寄公共施設**・施設名、距離。
4. **最寄商業施設**・施設名、距離。
5. その他施設・施設名、距離。
6. 自動取得できる距離要因項目数に制約は無い。
7. JR駅、一般私鉄駅、地下鉄駅の取得も可能である。
8. 駅名等各対象施設名は、**事前に指定**する。



# Rea Mapの発展性

- 地理座標値取得の採用は、収集事例の分布状況、評価採用事例の適否などをはじめとして、事例分析のビジュアル化を実現する。同時に**ニュービジネス創設**の礎とする。
- 地価公示事例カード2枚目の**廃止が検討**されている。
- 現行調査の負担を軽減し、位置図作成の簡便化、距離要因の自動取得等を行う。
- 近い将来には都計用途その他の要因を自動取得できる。
- 様々な**ポリゴンデータ**(区域を表示する多角形図)の作成
- 都計用途区域図、小学校学区図、状類地域図、公示地設定区分図、土石流警戒区域、津波・浸水区域図等々
- 国土数値情報ダウンロードサービスの効果的な利用。
- 国勢調査メッシュ統計の効果的な利用。
- 公益事業としての**不動産地理情報ポータルサイト**が実現。
- GPS付き写メール、GPS搭載デジカメの利用も検討課題。