

地図基盤を用いた不動産関連の取組と今後の展開

CSIS-S4D 講演資料

昨年度:事業セグメントを再構築 今年度:新中期経営計画を発表

会社概要

商号	株式会社ゼンリン (ZENRIN CO., LTD.)
創業	1948年(昭和23年)4月
設立	1961年(昭和36年)4月
資本金	65億5,764万円
代表取締役	社長：高山善司
本社	■本社 福岡県北九州市戸畑区中原新町3番1号 ■東京本社 東京都千代田区神田淡路町2丁目101番地
従業員数	1,951名(2019年3月31日現在)
事業内容	『知・時空間情報』の基盤となる各種情報を収集、管理し、住宅地図帳などの各種地図、地図データベース、コンテンツとして提供。 また、関連するソフトウェアの開発・サービスの提供。

展開する事業

プロダクト事業

お客様のニーズや用途に合った商品・サービスにより
ビジネス課題を解決する

公共ソリューション事業

多岐の分野にわたって、
中央省庁・地方自治体の業務をサポート

マップデザイン事業

地図を新たなコンセプトで捉えた商品を提供

オートモーティブ事業

高精度・高鮮度な地図データベースを提供し、
高度なモビリティ社会を共創する

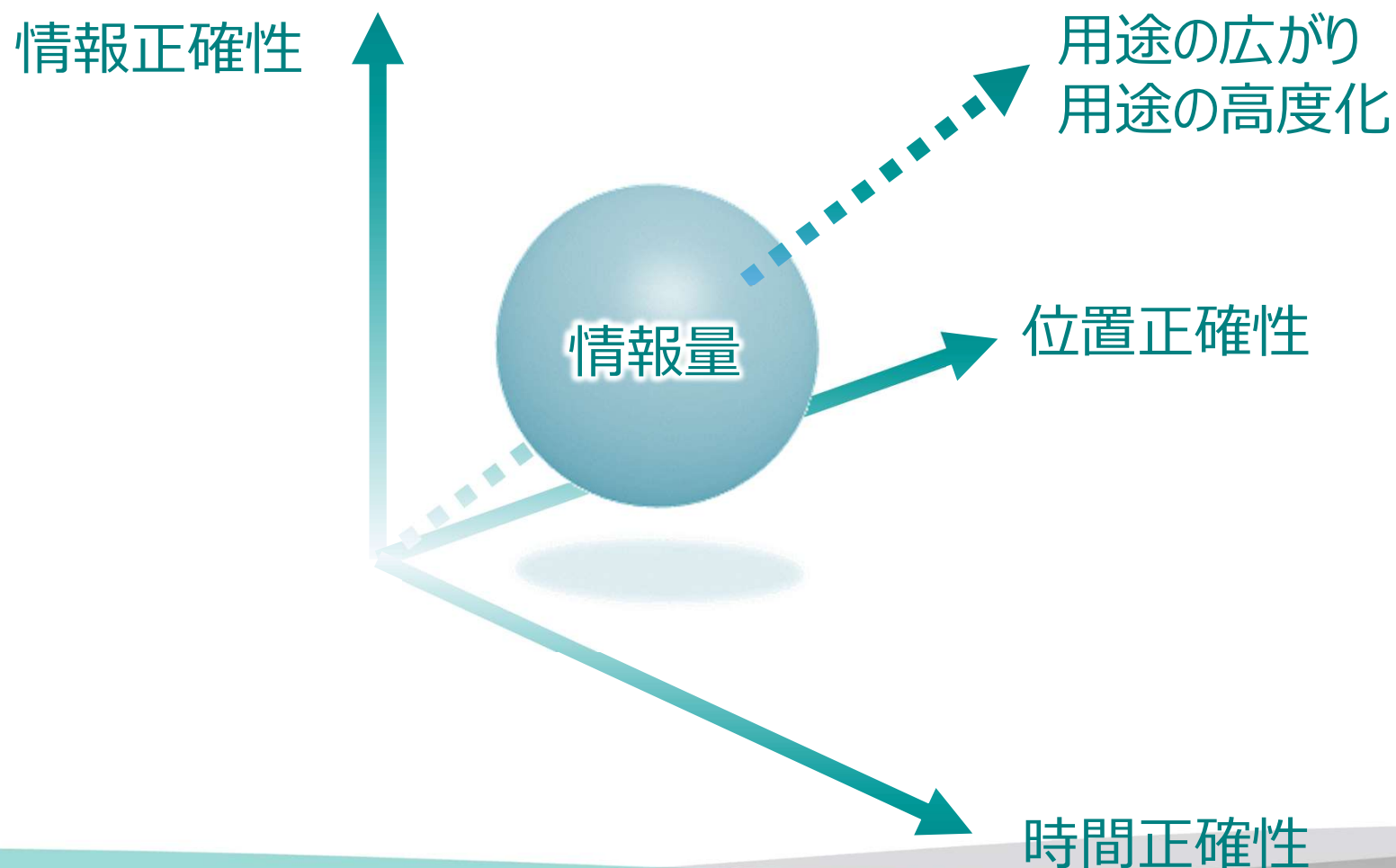
IoT事業

IoTがもたらすビッグデータと位置情報を融合し、
新たな価値とビジネスを創造

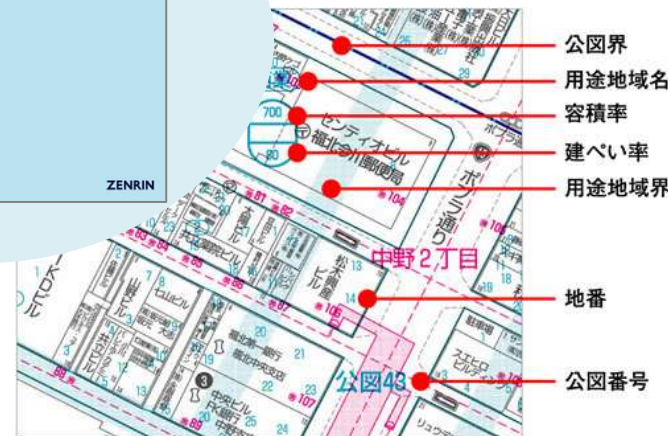
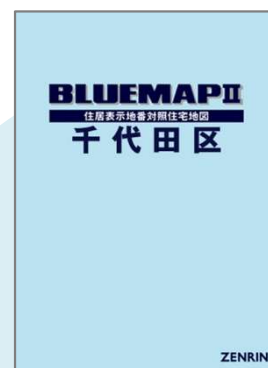
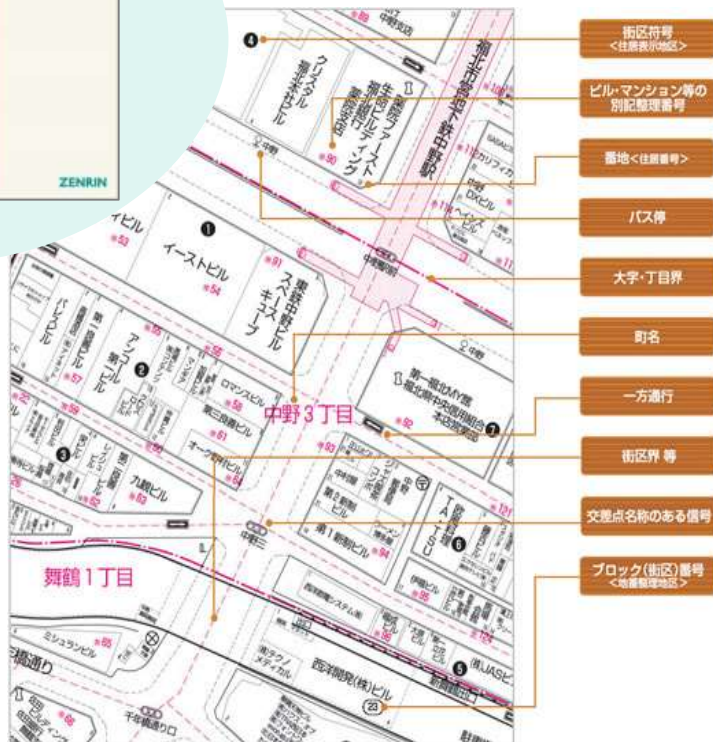
マーケティングソリューション事業

お客様のビジネスに最適なマーケティングソリューションを提案

～空間データベースの価値 = 情報量 × 位置・時間・情報の正確性～



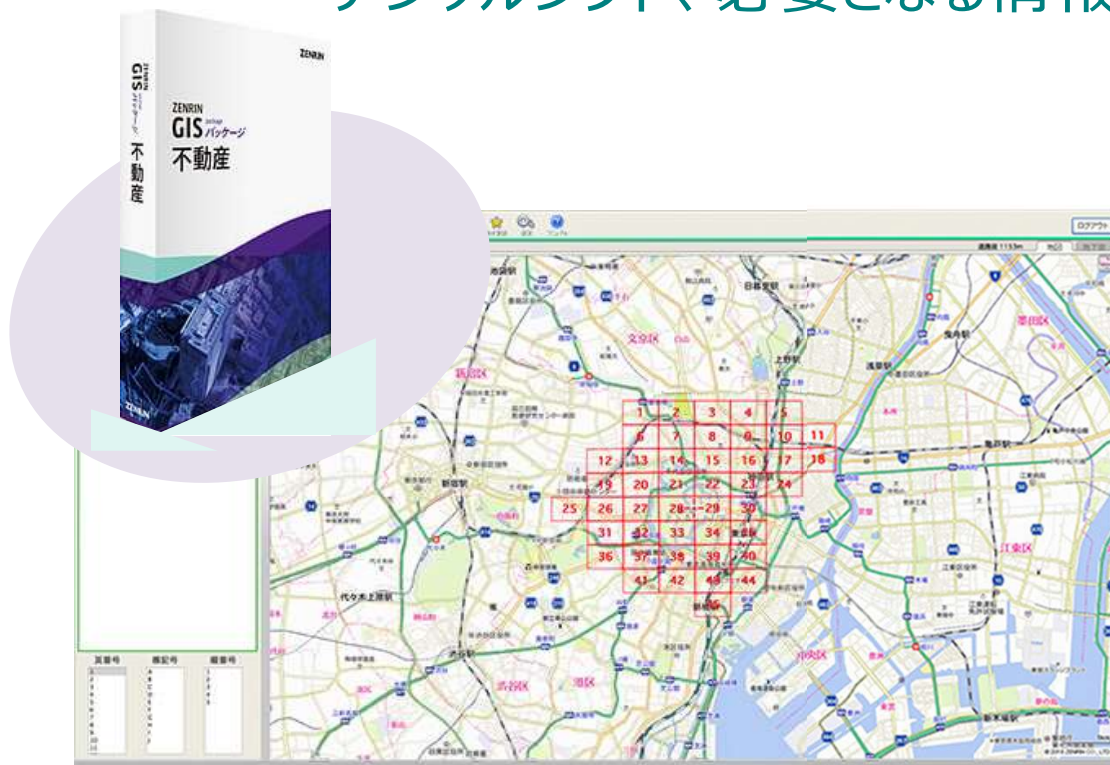
～不動産業の皆様との出会いとなる製品～



街の不動産屋さんを始め、窓口業務などに
本当によくご利用いただいております



～デジタルシフト、必要となる情報のワンストップサービスへ～



大手ディベロッパーから街の不動産屋さんまで、
大変多くのお客様にご利用いただいております

ブルーマップ



地番はもちろん、公園番号・用途地域名・容積率・建ぺい率などが確認できます。

用途地域



土地の「用途地域」を色分けでわかりやすく表示します。

地価公示



標準地の1平方メートルあたりの土地価格が確認できます。

地価調査



標準地の1平方メートルあたりの土地価格が確認できます。

衛星画像



© DigitalGlobe, Inc. All Rights Reserved

日当たりや道路の傾斜などの周辺環境を他のコンテンツと
並べて確認できます。

相続税路線価



1平方メートルあたりの相続税路線価が確認できます。

固定資産税路線価



標準宅地および路線価の1平方メートルあたりの固定資産税
路線価が確認できます。

～社会問題化する『空き家』のデータベース化～

空き家対策の方針策定から実施体制の構築・運営まで継続的な支援を実現！

空き家対策 総合ソリューション

方針策定
支援

空き家等の
実態調査

所有者の
意向把握支援

データベース構築
継続的なメンテナンス

空き家等対策計画の
策定支援

物件ごとの
対策の提案

特定空き家等の
対策・措置支援

セミナー開催等の
住民対応支援

協議会の
設置・運営支援



住宅地図作成時の全戸調査の際に、ガスメータやポストなどの目視確認により空き家情報を収集しデータベース化する独自の取組です

日本不動産研究所様との共同取組となります
自治体様の空き家調査の受託業務であり、
方針策定支援から継続的なデータベースのメンテ
ナンスまでを総合的にご支援させて頂くものです

～分散する不動産情報の共有・流通に向けたチャレンジ～

ADRE
The consortium blockchain for real estate.

不動産の情報に関する課題について、不動産事業に関連する異業種のプレーヤー間における連携とブロックチェーン技術によって解決を目指すことを目的としたコンソーシアムです

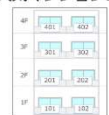
参加企業：LIFULL様／全保連様／ネットプロテクションズ様／三菱UFJリース様／ゼンリン

不動産の情報における問題

情報のデジタルコピーが溢れ、様々なプレーヤーが情報を保有・活用することでデータの正確性やリアルタイム性が担保されない状態となっている。

問い合わせると
物件が無い

人気マンションB



仲介
会社

ポータル

消費者

B物件
空きあり!

管理履歴が
残っていない

マンション



いつ、誰が、何を、
どのように修復、
変更したのか?

ユニーク情報
が無い

マンションA



住所は同じ

同じ住所のAorB?

同じ住所の複数表記
(表記の揺れ)

情報の正確性、リアルタイム性が無い状態になっている

Copyright©2018 Aggregate Data Ledger for Real Estate All Rights Reserved.

5

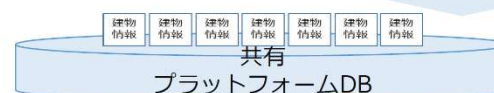
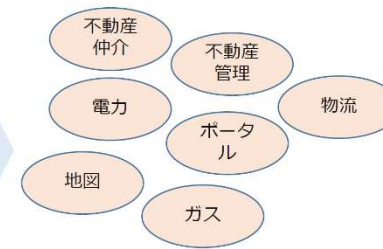
複数のプレーヤーが持つ情報を集約

各社が持つ物件関連情報を集約することで、情報の正確性やリアルタイム性の向上を目指し、既存業務の効率化や、新たなサービス創出を行う基盤を目指す。

物件の実態情報



情報を持つ様々なプレーヤー



業界横断型で中立・公的なプラットフォーム構築へ

Copyright©2018 Aggregate Data Ledger for Real Estate All Rights Reserved.

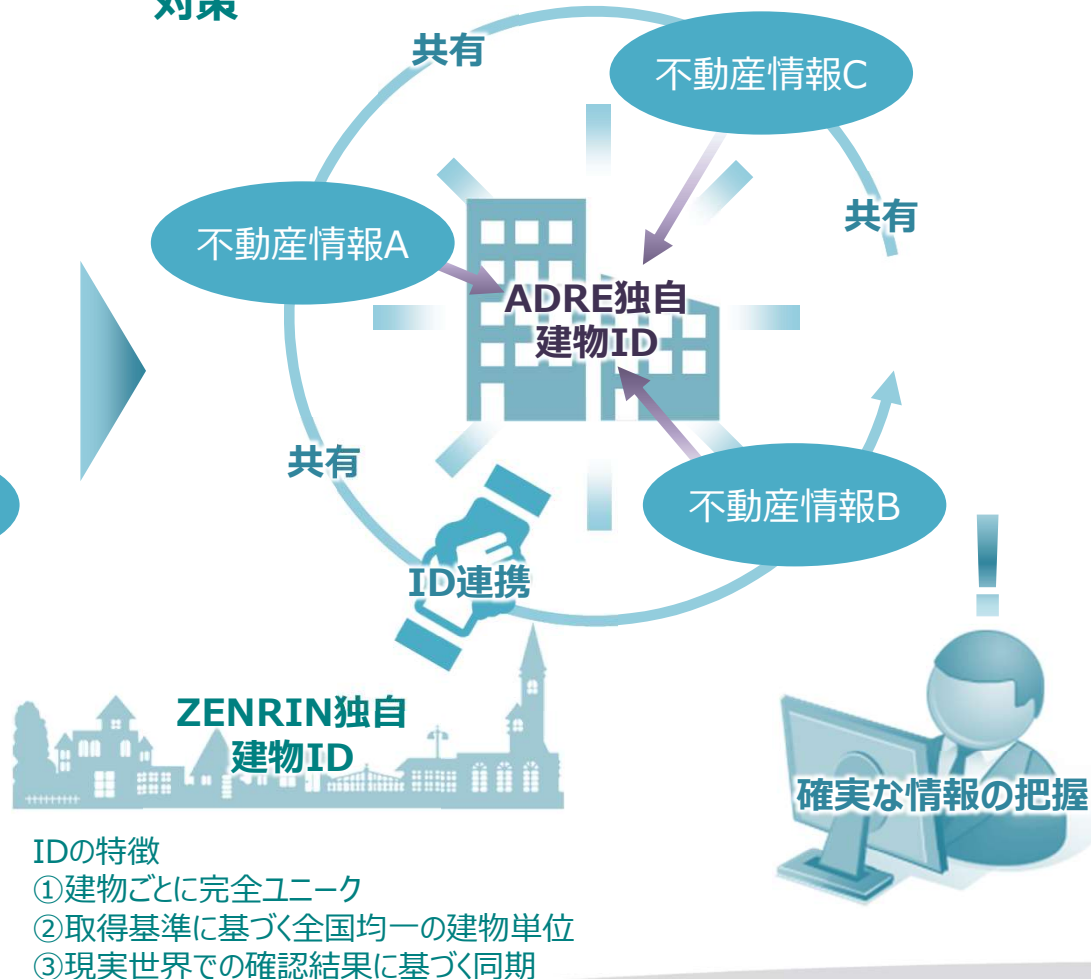
6

～ADREとゼンリンの独自IDの連携によるプラットフォームDBの構築～

課題



対策



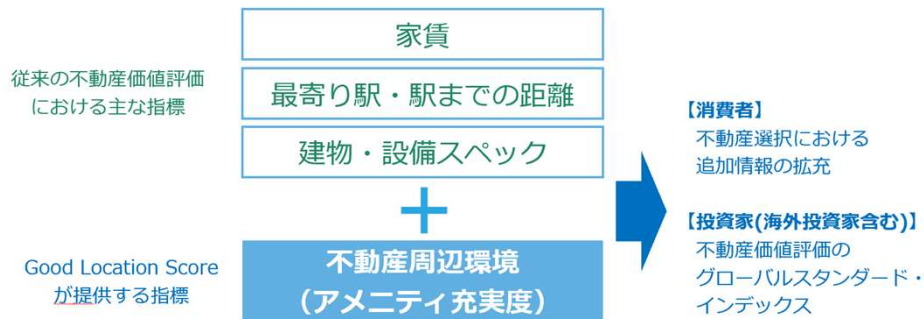
～客観情報／公的指標から総合指標へのチャレンジ～

Good Location Score (仮称)

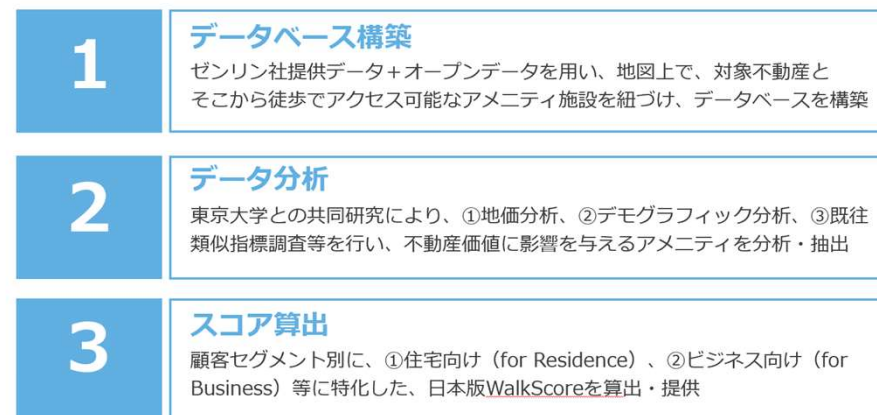
暮らしやすさの観点から、不動産の立地環境（周辺のアメニティ充実度）を表す指標です
具体的には、全国（市街化区域）を対象として、不動産とそこから徒歩でアクセス可能なアメニティのデータを紐づけ、スーパー、コンビニ、公園、飲食店、カフェなど、各アメニティ分類ごとの周辺立地数をもとに、その充実度を100点満点でスコア化します
東京大学様とゼンリンの共同研究であり、日建設計総合研究所様が開発をご担当している三者の取組です

提供する価値

- ① 不動産価値評価において、新たに不動産周辺環境（アメニティ充実度）を指標化
- ② 消費者に対し、不動産選択における追加情報を提供
- ③ 投資家に対し、不動産投資判断におけるグローバルスタンダード・インデックスを提供



開発の全体像



Good Location Score (仮称) の共同開発② ※開発中

～地域毎に住みやすさ、働きやすさを指標化～

for Residence (住宅系)



	Residence				Business
	All	Family	Single	Elderly	
新橋1丁目	92	92	91	91	94
鍛冶町1丁目	92	94	94	94	91
蒲田1丁目	92	92	91	92	84

新橋駅
24.8万円

平均家賃※

神田駅
21.0万円

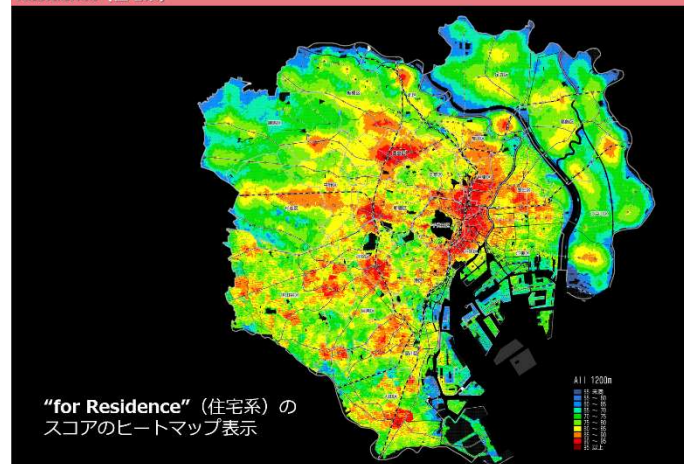
平均家賃※

蒲田駅
14.9万円

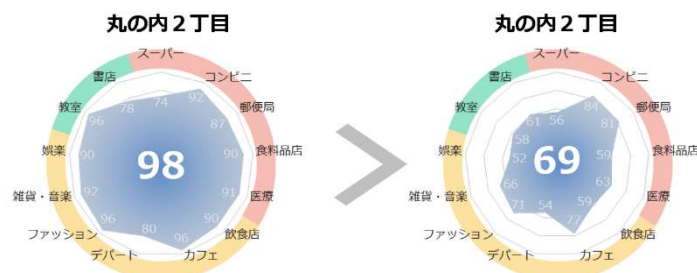
※徒歩5分以内、新築, 2LDK
(出典: 物件仲介サイトA社)

23

for Residence (住宅系)

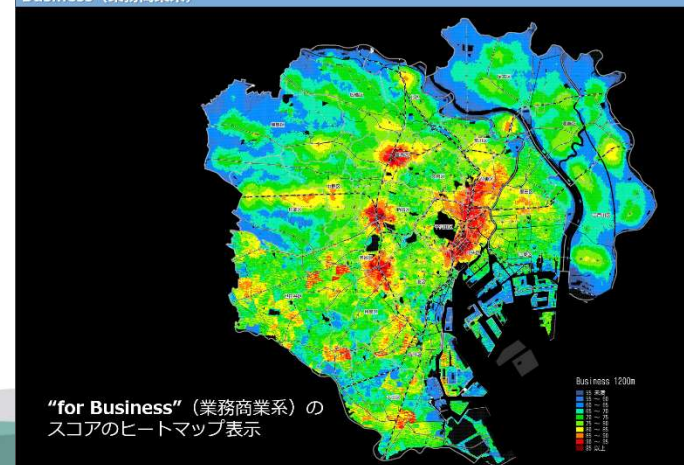


for Business (業務商業系)



	Residence				Business
	All	Family	Single	Elderly	
丸の内2丁目 (左)	96	93	94	93	98
丸の内2丁目 (右)	72	72	70	70	69

for Business (業務商業系)



～様々な用途に、様々な形に対応できるサービスを目指す～

活用イメージ

不動産物件情報の充実

消費者に、物件の「周辺環境」情報として、Good Location Scoreのスコア、レーダーチャート等を提供

オルタナティブの提案

スコアをもとに、類似するセカンドベスト物件の提案（同スコアの低家賃物件等）、特定アメニティに着目した物件検索

ヒートマップ表示

GISを活用し、視覚的に、マップ上でGood Location Scoreのスコアごとを色分けし、物件抽出のツールとして使用

マイナス・アメニティ

地価分析に基づく不動産価値と負の関係を持つアメニティの情報の提供

提供イメージ

Good Location Score(仮称)



個別詳細スコア提供

カスタマイズ・サービス

- ・ for Residence (+3種)
- ・ for Business

- ・ 主要73項目
- ・ 主要399業種 他



～ゼンリンが不動産市場にさらに貢献できる可能性はある～
しかし・・・

市場環境認識

- ①テクノロジーの進化により高度なサービスが可能となり、かつ、求められている
→ご知見を持つ企業・団体様との共同研究・協業が不可欠となっている
- ②多くの場合、情報の収集と整理に時間を要し、解析工数を圧迫している
→必要な情報の集約・整理が課題となりつつある

ゼンリンの課題と今後の展開

- ③不動産市場へのさらなる貢献には保有情報の「量」と「質」が不足
→ゼンリンの事業特性を生かした情報の収集とデータベース化を実現する必要がある

空間情報により、現実世界と不動産市場の接点となり、
情報インフラとして不動産情報の高度化に貢献します

ZENRIN

～ご清聴ありがとうございました～