



不動産蓄積データ活用型営業支援ツール

土地BANK®

実際に見た方が早い!? 不動産市場におけるデータMash upの力

全国の土地情報がコレで丸わかり
もう”土地なし客”を逃さない





松岡 明(まつおか あきら)

1976年10月生

株式会社ネットデータ 代表取締役

株式会社ウェブハウス 取締役

宅地建物取引士

岡山大学工学部情報工学科卒・同大学院前期課程修了

1999年ネットデータ設立

2009年ウェブハウス取締役就任

一言で説明すると

情報工学修士 × 不動産の営業経験者



不動産蓄積データ活用型営業支援ツール

土地BANK®

弊社紹介

不動産会社×システム会社だからこそ、「不動産の現場」にあったツールを生み出すことができます。

◎営業現場で使いやすい

◎使う機能だけを絞り込める

ビジョン:「不動産を動かす」(不動産流通に革命を起こす)

Netdata



土地BANK

株式会社ネットデータ

- ・不動産会社向けシステム開発
- ・賃貸物件のインターネット管理



不動産のことなら

株式会社

ウェーブハウス



たくさんのお客様の不動産の売買を
お手伝いさせていただき
岡山市中古マンション取引件数No.1を
獲得することができました。

※2020年9月調査時点(岡山県内の取引件数)(株)東京商工リサーチ調べ

株式会社ウェーブハウス

- ・不動産売買仲介
- ・不動産投資
- ・リフォーム/リノベーション



不動産蓄積データ活用型営業支援ツール

土地BANK®

土地バンクの紹介

不動産・建築業の
営業支援ツール



土地BANK

月額課金
業務用ツール
SaaS(ブラウザで動作)
初期設定不要
マニュアル不要

The screenshot displays the Land Bank web application interface. At the top, there's a navigation bar with tabs for '土地' (Land), '戸建' (Single-family), 'マンション' (Mansion), and 'その他' (Others). Below this is a search bar and a list of filters. The main area shows a map of Tokyo with various data overlays, including a '町域情報' (Municipality Information) popup for '本郷7丁目' (Hongo 7-chome) and a '公示地価' (Public Land Price) popup for a specific location. The map also shows a '価格推移' (Price Trend) graph for the selected location.

町域情報
町域: 本郷7丁目 | 町内人口: 592人(369世帯) | 持家10世帯(2%)

公示地価 (2023年度)
No. 5461433
価格: 342万/㎡ (1130.57万/坪)
住所: 東京都台東区東上野2丁目1番1外

価格推移 (平米あたり)
No. 5461433
2000 2020

検索結果:
日本、〒113-0033 東京都文京区本郷7丁目3 情報学環・福祉ホール
緯度: 35.7113828 / 経度: 139.7600563



Mashup

元々は音楽用語で別々の曲のボーカルと伴奏を
混ぜ合わせて一つの曲にすること



複数のコンテンツや技術を複合させて
一つのサービスにすること
(2000年代中期の「Web2.0」のころに出来上がった概念)

特に地図サービスを組み合わせたものが多い

参考: Ajax(非同期通信技術)



現状、不動産データは様々なところに散らばっている

公示地価

ハザードマップ

物件データ

国のサイト

REINS・ポータルサイト

都道府県のサイト

都市計画図

市区町村のサイト



調べるだけで時間がかかる

市町村等の独自提供を含めて総数は誰も把握できない

※正直、UIが微妙で使いにくい事が多い



なぜ公開されたデータを使わないのか？

- そもそも、どこに何のデータがあるのか判らない、知らない
- 一度使ってみただけど、同意画面とか、町名選択とか面倒で聞いた方が速い
- 苦労して開いたけど欲しいデータが掲載されていなかった・・・

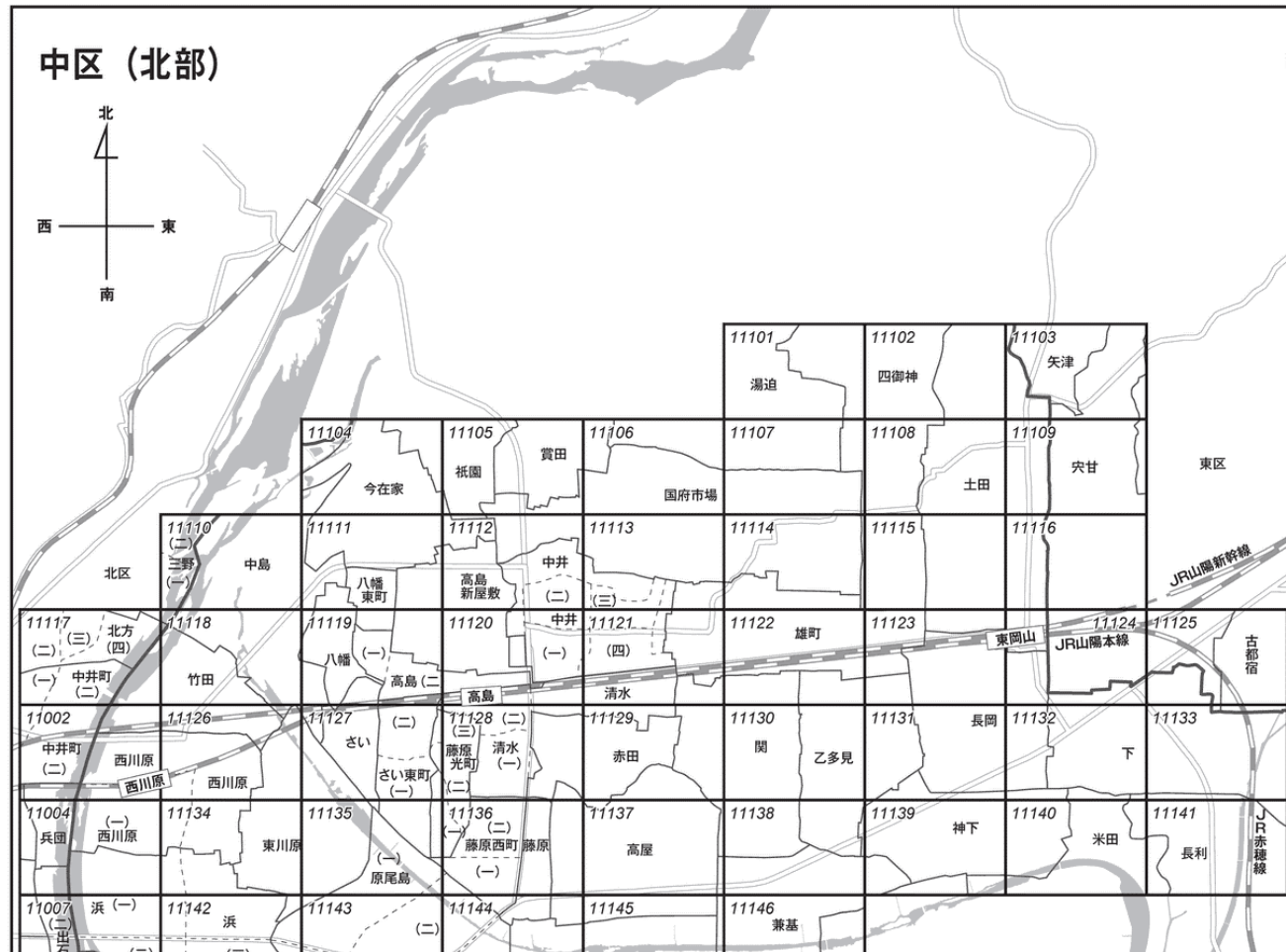
不動産営業(現場)での利用判断基準(一例)

お客様と話しながら必要情報を提示できるか？



索引図

4 岡山東





令和
4
11121

ビル街地区 高度商業地区 繁華街地区 普通商業・併用住宅地区 中小工場地区 大工場地区 普通住宅地区

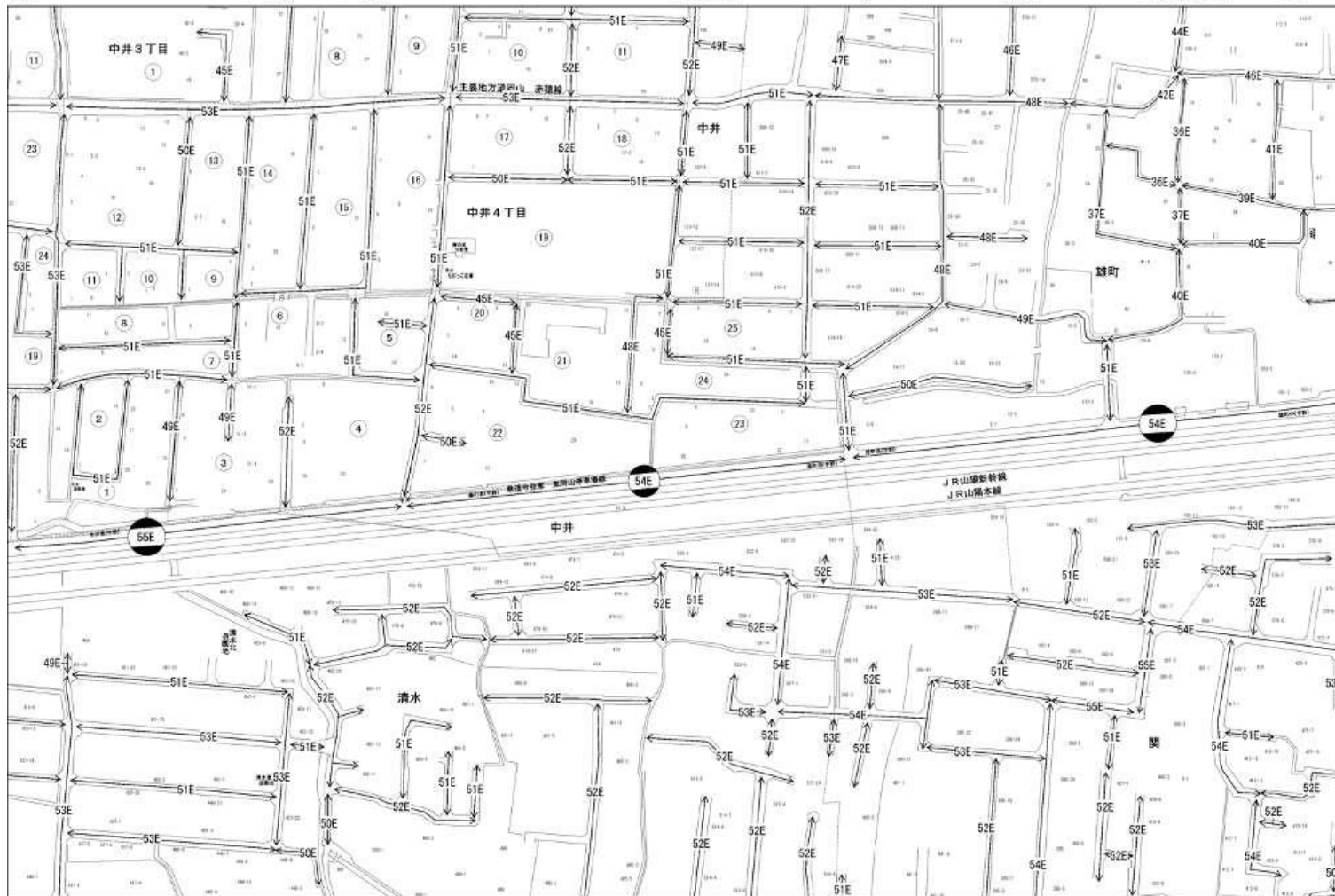


記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		



中区
(岡山東署)

令和
4
11121



国税庁
相続税路線価



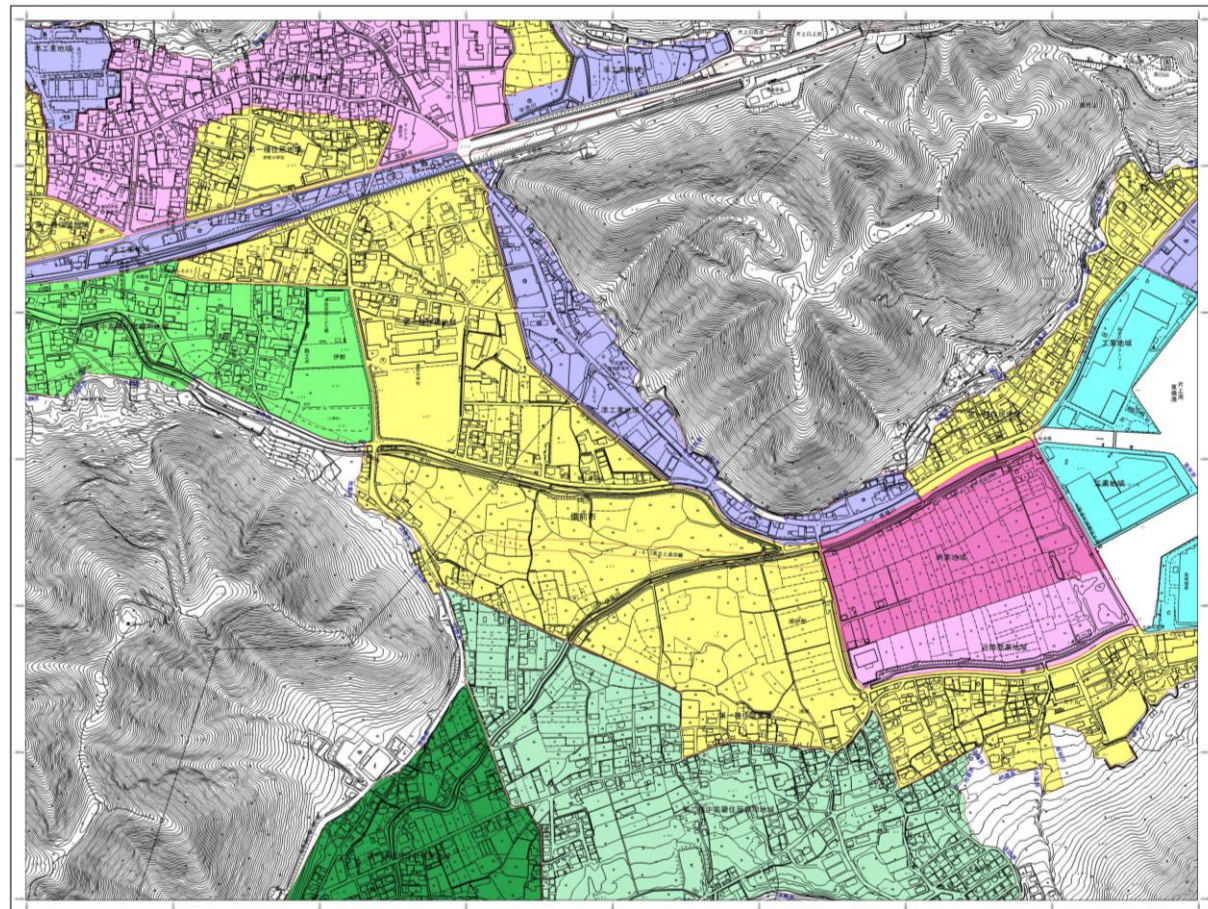
土地バンクにおける Mashupの活用事例



用途地域と航空写真

備前市都市計画図 0D663

1:2,500地形図



0000	0001	0002
0003	0004	0005
0006	0007	0008



凡 例	
種 別	記 号
第一種住居地域	(Symbol)
第二種住居地域	(Symbol)
第三種住居地域	(Symbol)
工業地域	(Symbol)
準工業地域	(Symbol)
工業専用地域	(Symbol)
特定なし	(Symbol)
臨海地区	(Symbol)

令和4年3月作成

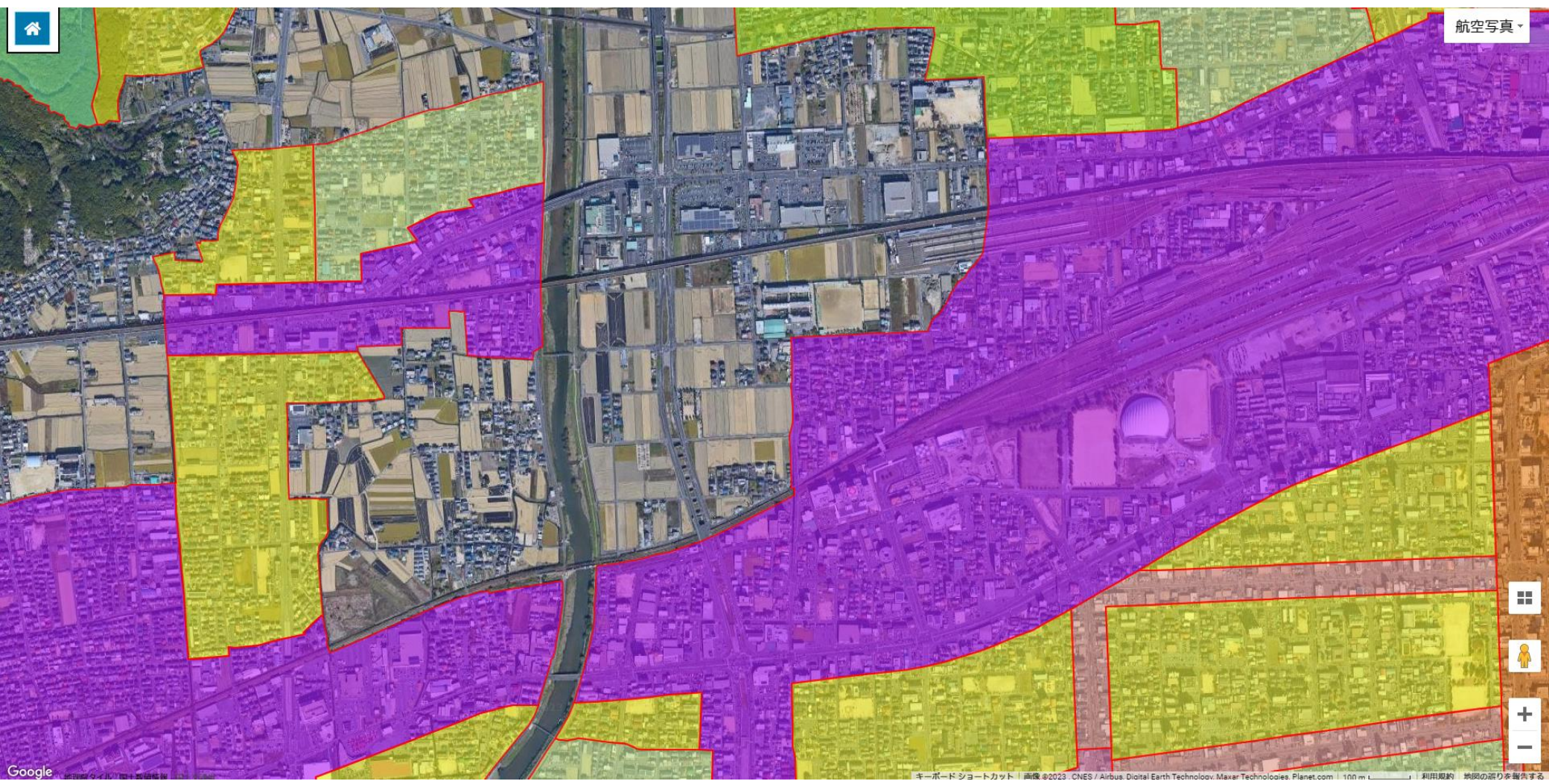
1:2,500

計画機関 備 前 市
作業機関 株式会社ウエスコ

00663



用途地域と航空写真





公示地価と航空写真

標準地・基準地検索システム



[土地総合情報システム](#) [不動産・建設経済局](#)

[HELP](#) [見方について](#) [用語の説明](#)

[TOP](#) > [検索対象地域選択](#) > [検索条件指定](#) > [検索結果表示](#) > [詳細情報](#)

国土交通省地価公示・都道府県地価調査

検索結果表示

検索条件：〔地域〕岡山県岡山市北区〔対象〕地価公示・都道府県地価調査の両方〔調査年〕令和4年～令和5年〔用途区分〕全て〔地価〕全て

検索結果 179 件中 1 ～ 20 件目を表示中

「詳細を開く」ボタンを押すと、地価情報の詳細情報が表示されます。

国土交通省地価公示 詳細を開く↓

標準地番号	岡山北-1	調査基準日	令和5年1月1日
所在及び地番	岡山県岡山市北区伊島町1丁目1136番8	地図で確認する	
住居表示	伊島町1-3-42		
価格(円/m ²)	180,000(円/m ²)	交通施設、距離	岡山、1,700m
地積(m ²)	233(m ²)	形状(開口:奥行)	(1.0:1.5)
利用区分、構造	建物などの敷地、W(木造)2F		

国土交通省地価公示 詳細を開く↓

標準地番号	岡山北-2	調査基準日	令和5年1月1日
所在及び地番	岡山県岡山市北区番町1丁目10番	地図で確認する	
住居表示	番町1-9-6		
価格(円/m ²)	141,000(円/m ²)	交通施設、距離	岡山、1,600m
地積(m ²)	253(m ²)	形状(開口:奥行)	(1.0:3.5)
利用区分、構造	建物などの敷地、W(木造)2F		

国土交通省地価公示 詳細を開く↓

標準地番号	岡山北-3	調査基準日	令和5年1月1日
所在及び地番	岡山県岡山市北区津島新野1丁目1164番12	地図で確認する	

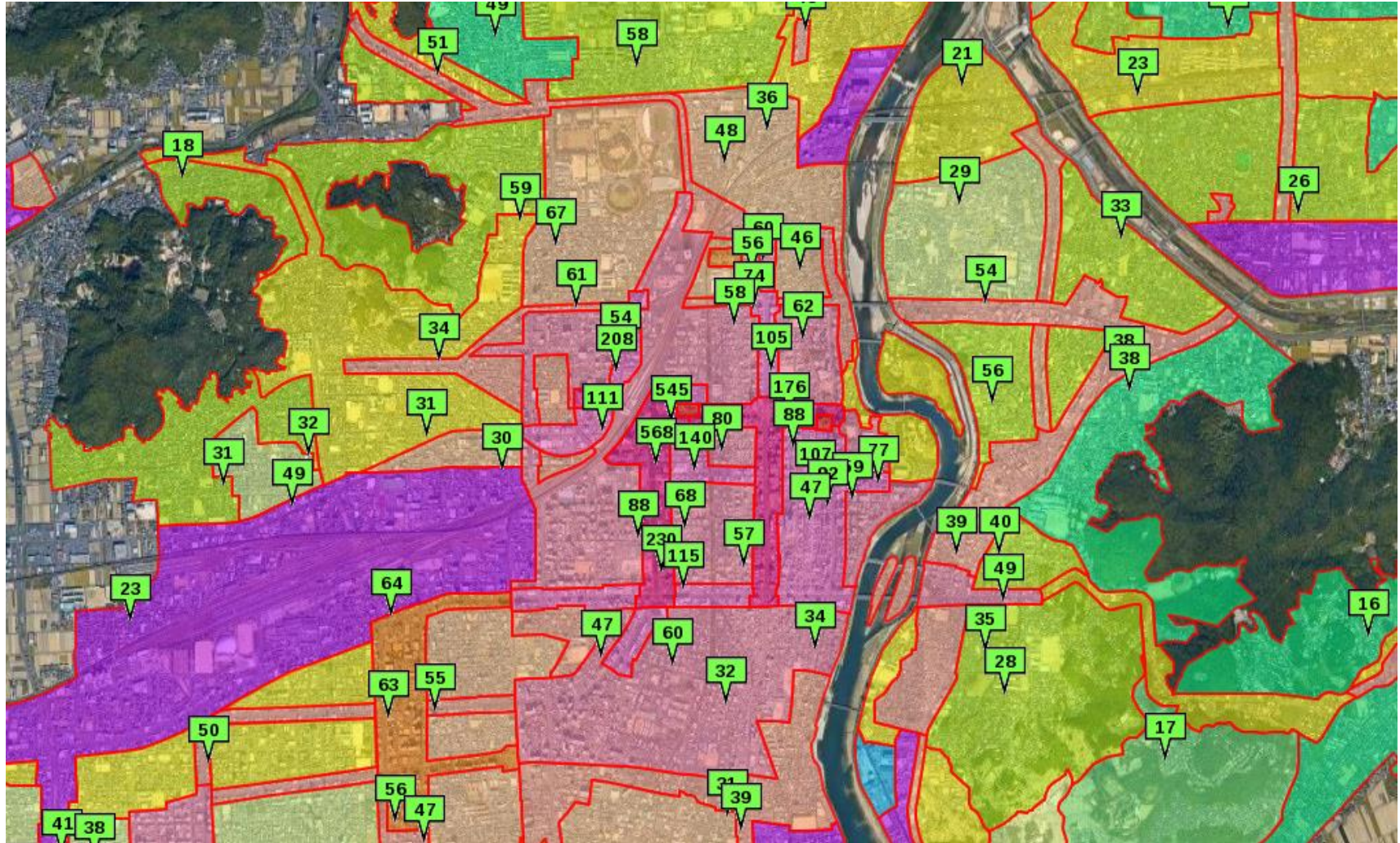


公示地価と航空写真





用途地域と公示地価と航空写真





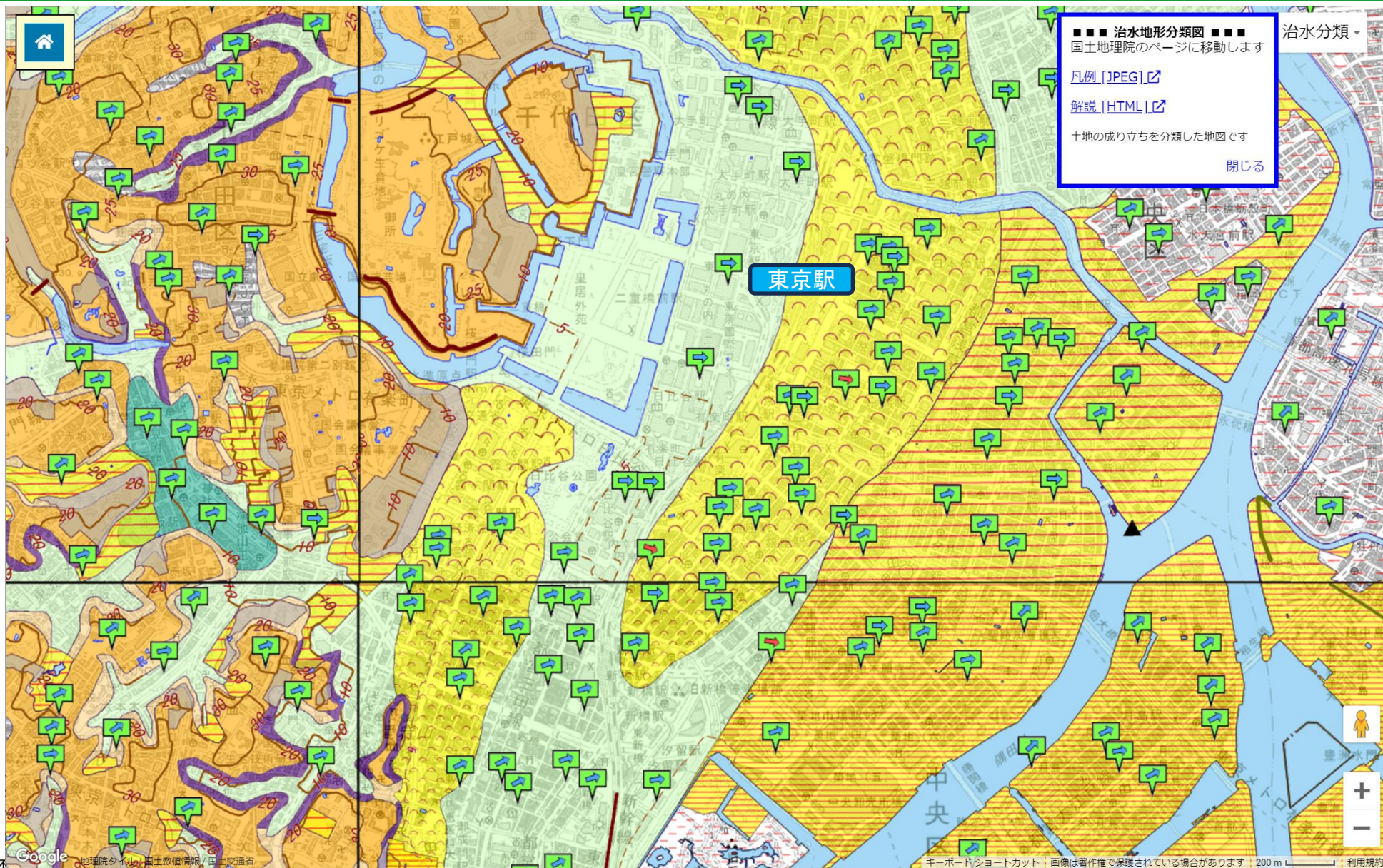
データの見せ方の変化に伴う実例(公示地価)

坪単価

増減率

増減矢印







公示地価と国勢調査



統計情報

表示 : 人口(予測) / 総人口 / エリア : 1km / 500m / 透明度 : 50% / グラフ

	2010年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年
総人口	2290人	2456人	2485人	2513人	2550人	2533人	2496人	2477人
14歳以下	348人	337人	432人	418人	419人	384人	320人	262人
15-64歳	1490人	1589人	1511人	1538人	1584人	1623人	1652人	1650人
65歳以上	451人	530人	542人	557人	546人	527人	524人	564人
75歳以上	221人	309人	325人	326人	332人	344人	330人	312人

人口予測

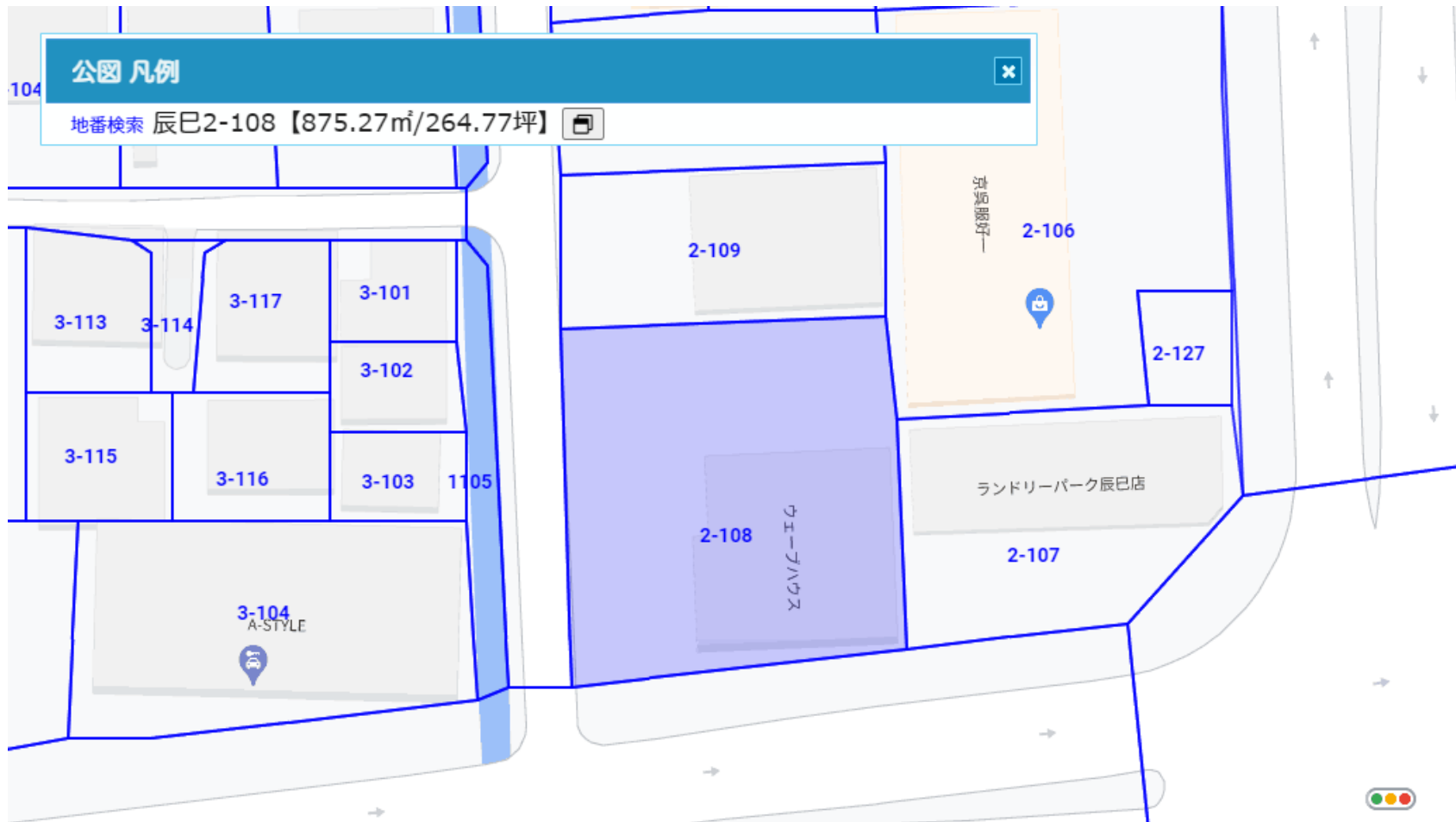
人口比率 (2010年)

- 14歳以下
- 15-64歳 (65.1%)
- 65-74歳
- 75歳以上

低 0 高 3000

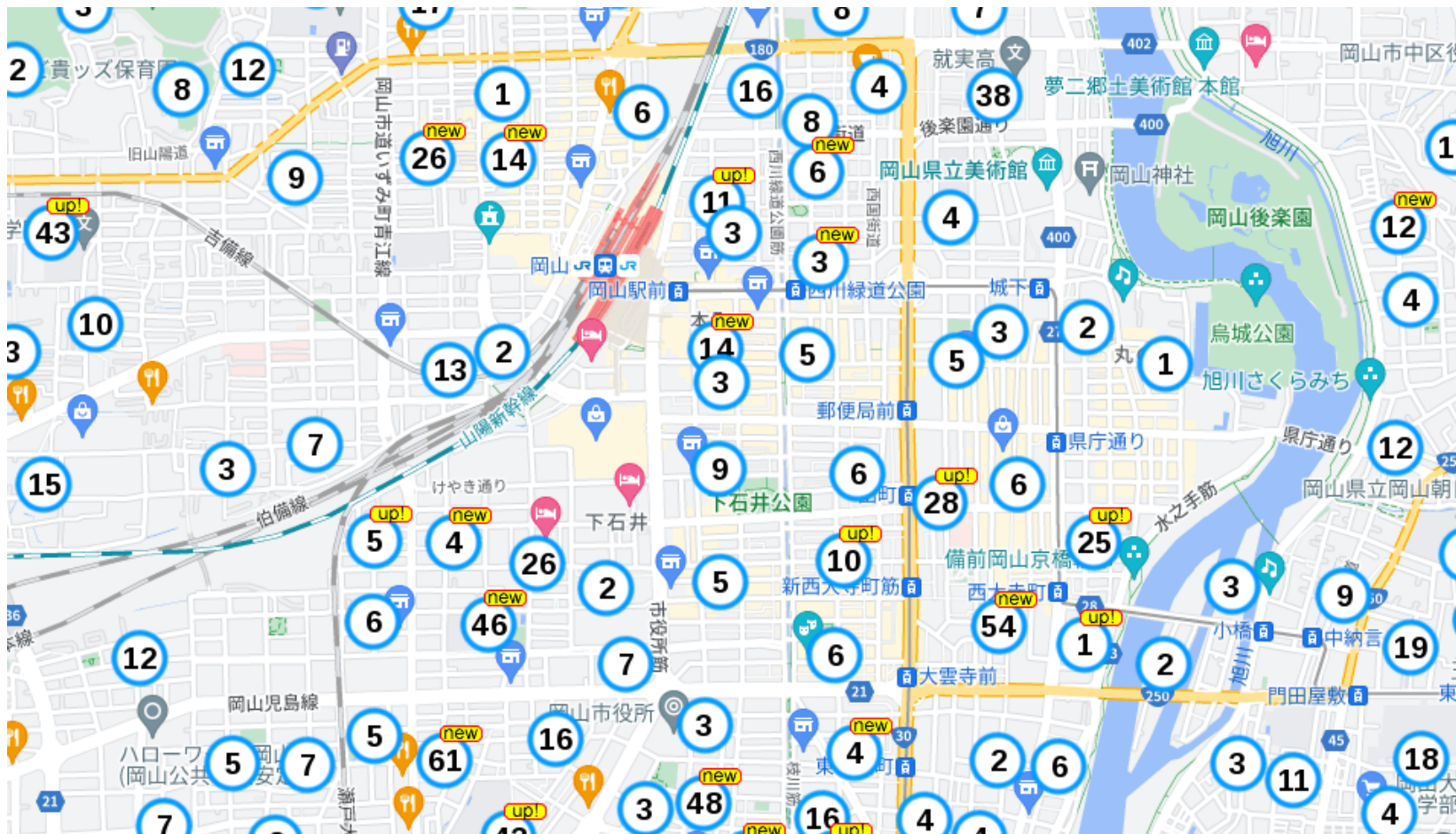


デジタルデータ公開による効果 公図データ





インターネット上に一般公開されている物件情報数





同一物件かどうかの判別

■■■ 宮坂三丁目 ■■■

[取得▼ 価格順 ポータル順]

- 23 **新規** パークハイム宮坂 5680万(建80.02㎡ 3LDK)
- 2 **新規** 経堂コンド 4480万(建49.68㎡ 2LDK)
- 5 四谷軒第一経堂シティーコーポ 3799万(建60.78㎡ 2LDK)
- 7 赤堤スカイマンション 4380万(建60.50㎡ 3LDK)
- 3 アルカディア経堂 5580万(建58.23㎡ 2LDK)
- 4 ライオンズマンション経堂第2 6798万(建87.88㎡ 3LDK)
- athome ヴェノス経堂 3階 1DK 2580万(建30.64㎡ 1DK)
- 4 パークハイム宮坂 5380万(建73.34㎡ 3LDK)
- 13 **更新** 四谷軒第一経堂シティーコーポ 3階 2LD 3699万(建60.78㎡ 2LDK) <-3799万
- athome **更新** 四谷軒第一経堂シティーコーポ 3階 2LD 3699万(建60.78㎡ 2LDK) <-3799万
- suumo **更新** 四谷軒第一経堂シティーコーポ 3699万(建60.78㎡ 2LDK) <-3799万
- athome **✓更新** 四谷軒第一経堂シティーコーポ 3階 2L 3699万(建60.78㎡ 2LDK) <-3799万
- 不動産JP **更新** 四谷軒第一経堂シティーコーポ 3699万(建60.78㎡ 2LDK) <-3799万
- athome **更新** 当日のご見学可能「四谷軒第一経堂シティーコ 3699万(建60.78㎡ 2LDK) <-3799万
- suumo 四谷軒第一経堂シティーコーポ 3699万(建60.78㎡ 2LDK)
- athome 四谷軒第一経堂シティーコーポ 3階 2L 3699万(建60.78㎡ 2LDK)
- athome 四谷軒第一経堂シティーコーポ 3階 2L 3699万(建60.78㎡ 2LDK)
- athome **更新** 四谷軒第一経堂シティーコーポ 3階 2L 3699万(建60.78㎡ 2LDK) <-3799万
- homes **更新** 四谷軒第一経堂シティーコーポ 3699万(建60.78㎡ 2LDK) <-3799万
- suumo 四谷軒第一経堂シティーコーポ 3699万(建60.78㎡ 2LDK+S (納戸))
- Yahoo! 四谷軒第一経堂シティーコーポ 3699万(建60.78㎡ 2LDK)
- suumo 四谷軒第一経堂シティーコーポ 当社グループ 3699万(建60.78㎡ 2LDK+S (納戸))
- 3 ハイシティ経堂第2 1階部分 870万(建15.46㎡ 1R)
- 3 ヴェノス経堂 1880万(建30.64㎡ 1DK)
- Yahoo! **【賃貸中】** ハイシティ経堂第2 860万(建15.46㎡ 1R)
- 3 ヒミココート経堂 890万(建13.93㎡ 1R)
- 2 中古マンション 1170万(建15.27㎡ 1R)

(全14件中 1~14件目を表示)



収集した物件情報と公示地価による土地相場自動算出





継続的な収集による物件価格変化の追跡

[掲載履歴]	金額	★ は価格変更タイミング						販売日数：253日		
2023-06-12	3699万円		2023-05-29	3799万円	2023-05-20	3898万円	2023-03-06	3898万円	2023-02-20	3998万円
2023-06-11	3699万円		2023-05-28	3799万円	2023-05-19	3898万円	2023-03-05	3898万円	2023-02-19	3998万円
2023-06-10	3699万円		2023-05-27	3799万円	2023-05-18	3898万円	2023-03-04	3898万円	2023-02-18	3998万円
2023-06-09	3699万円		2023-05-26	3799万円	2023-05-17	3898万円	2023-03-03	3898万円	2023-02-17	3998万円
2023-06-08	3799万円★		2023-05-25	3799万円	2023-05-16	3898万円	2023-03-02	3898万円	2023-02-16	3998万円
2023-06-07	3799万円		2023-05-24	3799万円	2023-05-15	3898万円	2023-03-01	3898万円	2023-02-15	3998万円
2023-06-06	3799万円		2023-05-23	3799万円	2023-05-14	3898万円	2023-02-28	3898万円	2023-02-14	3998万円
2023-06-05	3799万円		2023-05-22	3799万円	2023-05-13	3898万円	2023-02-27	3998万円★	2023-02-13	3998万円
2023-06-04	3799万円		2023-05-21	3799万円	2023-05-12	3898万円	2023-02-26	3998万円	2023-02-12	3998万円
2023-06-03	3799万円		2023-05-20	3799万円	2023-05-11	3898万円	2023-02-25	3998万円	2023-02-11	3998万円
2023-06-02	3799万円		2023-05-19	3799万円	2023-05-10	3898万円	2023-02-24	3998万円	2023-02-10	3998万円
2023-06-01	3799万円		2023-05-18	3799万円	2023-05-09	3898万円	2023-02-23	3998万円	2023-02-09	3998万円
2023-05-31	3799万円		2023-05-17	3799万円	2023-05-08	3898万円	2023-02-22	3998万円	2023-02-08	3998万円
2023-05-30	3799万円		2023-05-16	3799万円	2023-05-07	3898万円	2023-02-21	3998万円	2023-02-07	3998万円
2023-02-06	3998万円		2023-01-23	3998万円	2023-01-04	4298万円	2022-10-31	4298万円	2022-10-17	4298万円
2023-02-05	3998万円		2023-01-22	3998万円	2023-01-03	4298万円	2022-10-30	4298万円	2022-10-16	4298万円
2023-02-04	3998万円		2023-01-21	3998万円	2023-01-02	4298万円	2022-10-29	4298万円	2022-10-15	4298万円
2023-02-03	3998万円		2023-01-20	3998万円	2023-01-01	4298万円	2022-10-28	4298万円	2022-10-14	4298万円
2023-02-02	3998万円		2023-01-19	3998万円	2023-01-01	4298万円	2022-10-27	4298万円	2022-10-13	4298万円
2023-02-01	3998万円		2023-01-18	3998万円	2023-01-01	4298万円				
2023-01-31	3998万円		2023-01-17	3998万円	2023-01-01	4298万円				
2023-01-30	3998万円		2023-01-16	3998万円	2023-01-01	4298万円				

サービス開始からの5年以上の価格履歴を保持
(1日延べ150万件以上×5年=20億以上)



Mashupで商品化した結果

データ網羅、操作性、反応速度、判りやすさを徹底した結果



売れました！（現在全国600社超）

※ほとんどの提供データは無料で誰でも閲覧できるデータにも関わらず月額課金



圧倒的に現場からの支持が高い！

※カタログスペックに見えないところに使いやすさの秘訣



土地BANK



Mashupはデータの次元を変える

情報レイヤーを重ねて2次元を拡張
時系列データを重ねることで、4次元に拡張

相互に組み合わせることで無限の可能性
『To the Next Dimension of PropTech』



課題と要望

1	データを独自に整備するのは民間企業では採算が取れない
2	同種データのフォーマット統一
3	画像データ(PDF含む)は容易に再利用できない



不動産蓄積データ活用型営業支援ツール

土地BANK®

ご清聴 ありがとうございました

全国の土地情報がコレで丸わかり

もう”土地なし客”を逃さない

