



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



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)東京商エリサーチ調べ

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 land prices and flood risk indicators. A pop-up window displays detailed information for a specific location, including a list of properties and a price trend graph.

**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%)

**小日向一丁目**

- 2 新規土地 10800万(±26.91坪/坪401.33万)
- 2 新規土地 10800万(±26.91坪/坪401.33万)
- alhome 新規土地 10800万(±26.91坪/坪401.33万)
- alhome 土地 10800万(±26.91坪/坪401.33万)
- 3 ティハウス文京小日向 12980万(建69.20㎡3LDK)
- 5 土地 13500万(±26.58坪/坪507.9万)
- 3 B r i l l i a 小日向一丁目 8380万(建61.31㎡2LDK)
- 13 小日向ホームズ 3280万(建54.36㎡2LDK)
- alhome ゴザ・パークハウス小日向3階 3LDK 15480万(建81.37㎡3LDK)
- 3 小日向ホームズ 2780万(建54.36㎡3DK)
- 3 ティハウス文京小日向 8480万(建57.21㎡2LDK)
- 3 藤和小日向ホームズ 8280万(建77.86㎡2LDK)
- alhome 土地 9980万(±19.67坪/坪507.37万)
- suumo 土地 9680万(±19.67坪/坪492.11万)

**公示地価(2023年度)**

No. : 461433  
価格: 342万/㎡(1130.57万/坪)  
住所: 東上野2-18-6  
東京都 台東区東上野2丁目15番1外

価格の推移(平米あたり)

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・・・

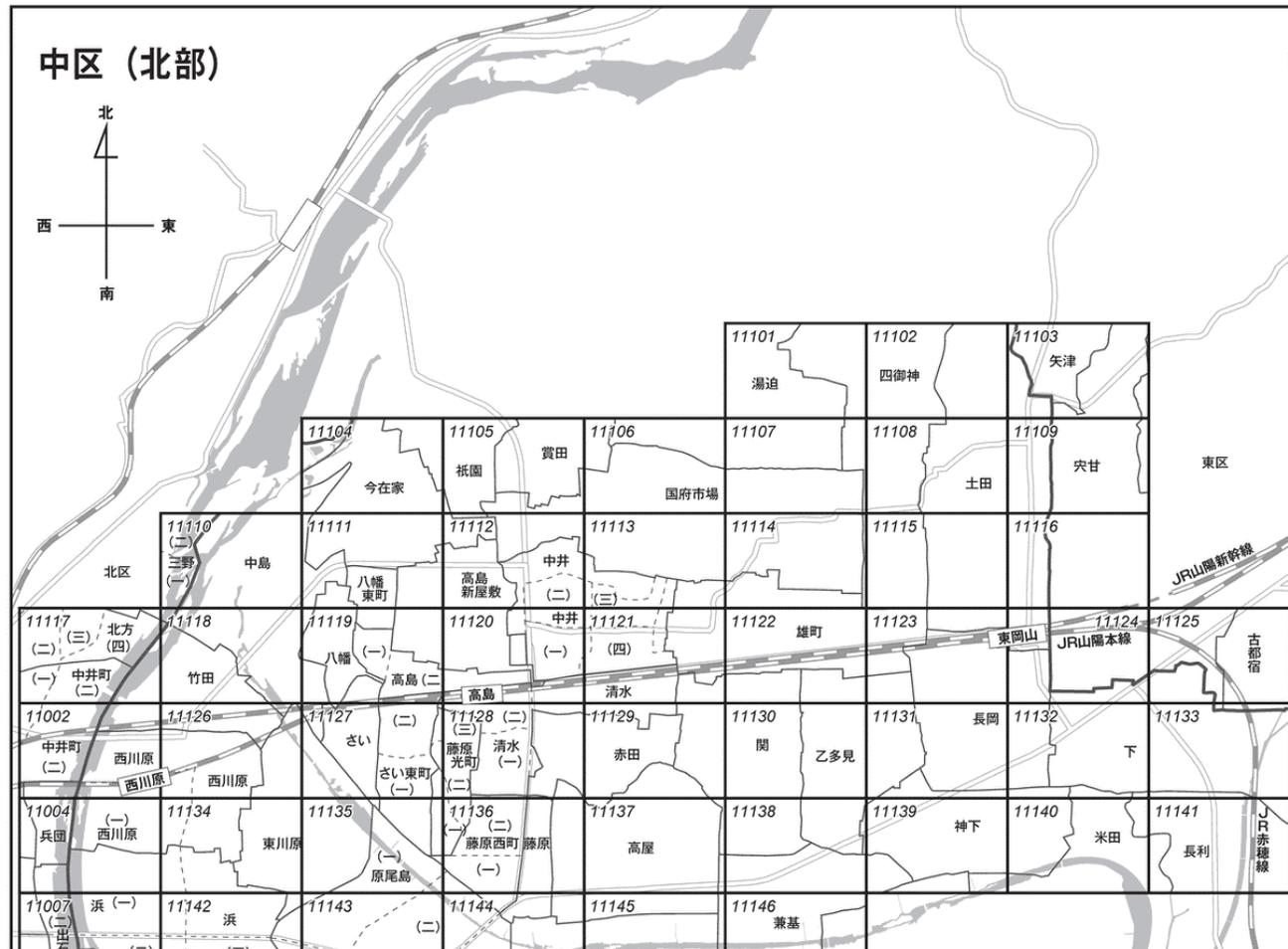
不動産営業(現場)での利用判断基準(一例)

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

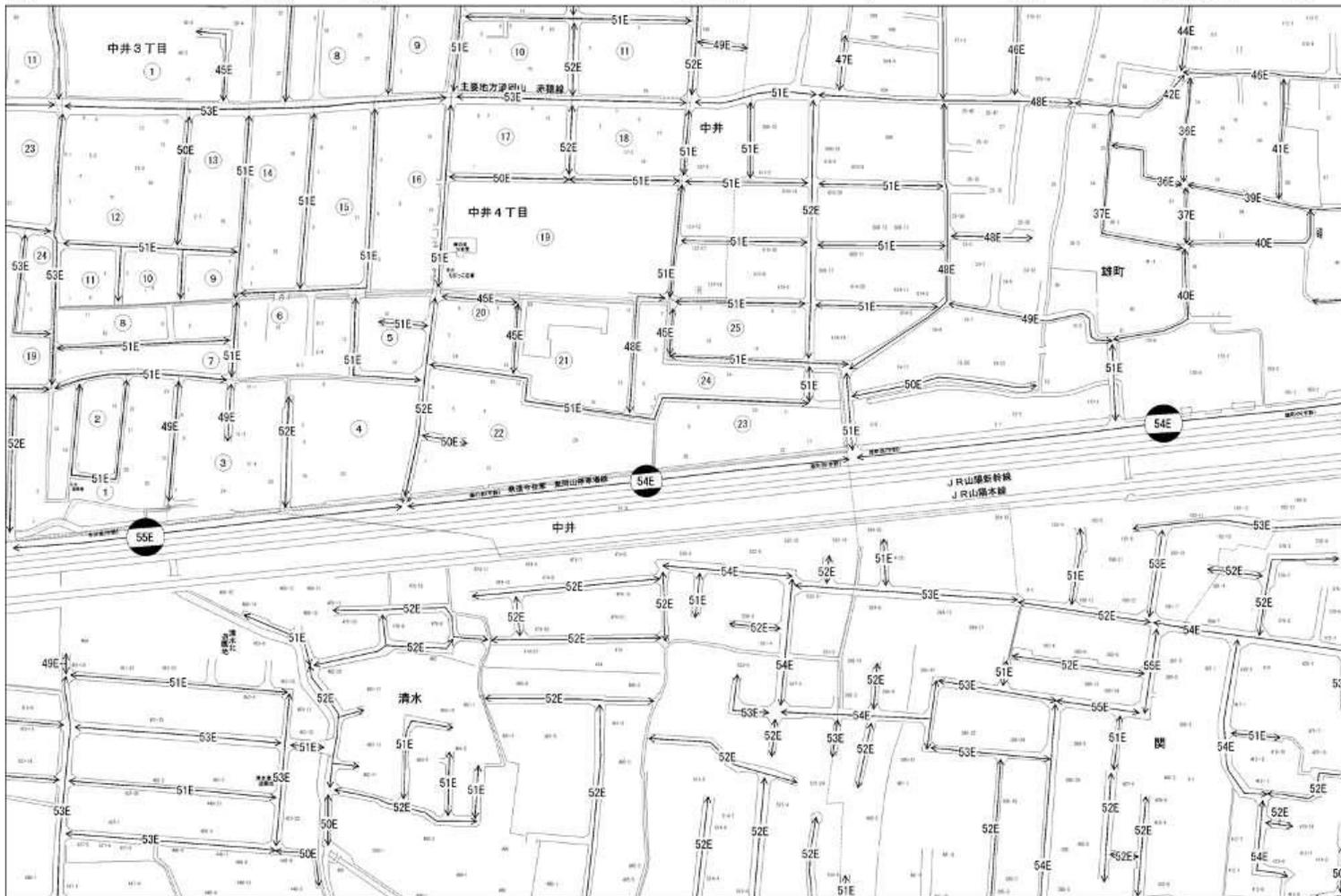


記号	借地権割合	記号	借地権割合
A	90%	E	50%
B	80%	F	40%
C	70%	G	30%
D	60%		



中区  
(岡山東署)

令和  
4  
11121



国税庁  
相続税路線価



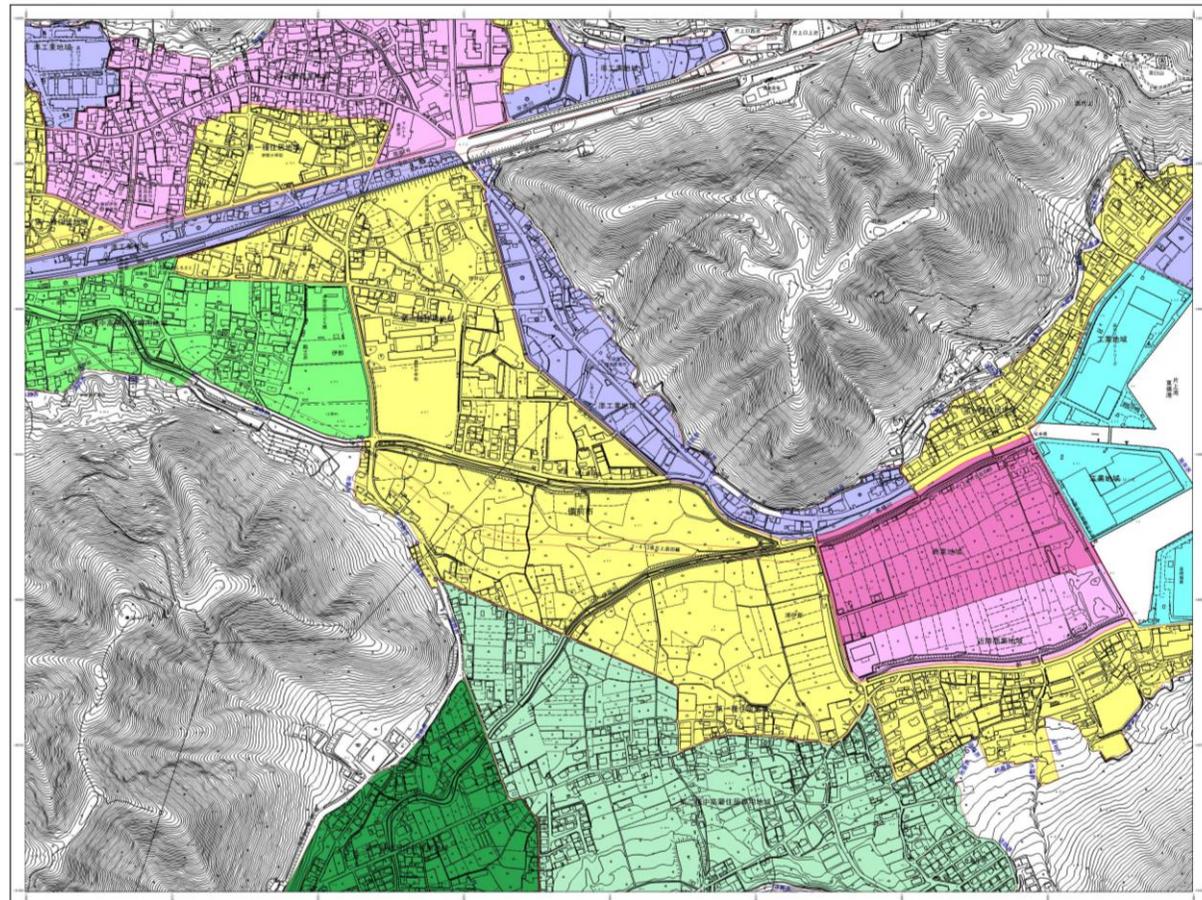
# 土地バンクにおける Mashupの活用事例



## 用途地域と航空写真

備前市都市計画図 0D663

1:2,500地形図



令和4年3月作成

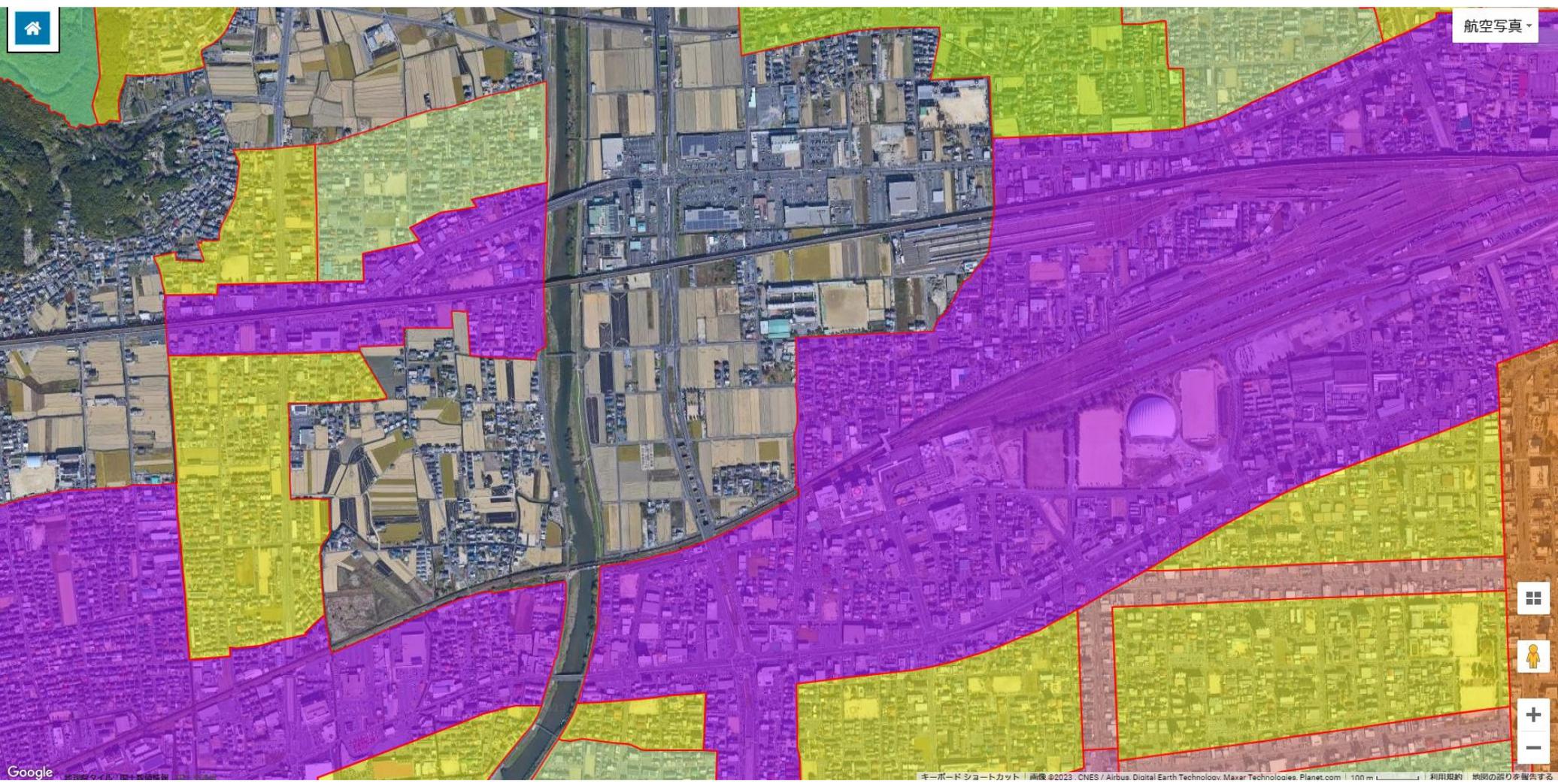
1:2,500

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 <a href="#">地図で確認する</a>		
住居表示	伊島町1-3-42		
価格(円/m <sup>2</sup> )	180,000(円/m <sup>2</sup> )	交通施設、距離	岡山、1,700m
地積(m <sup>2</sup> )	233(m <sup>2</sup> )	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 <a href="#">地図で確認する</a>		
住居表示	番町1-9-6		
価格(円/m <sup>2</sup> )	141,000(円/m <sup>2</sup> )	交通施設、距離	岡山、1,600m
地積(m <sup>2</sup> )	253(m <sup>2</sup> )	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 <a href="#">地図で確認する</a>		

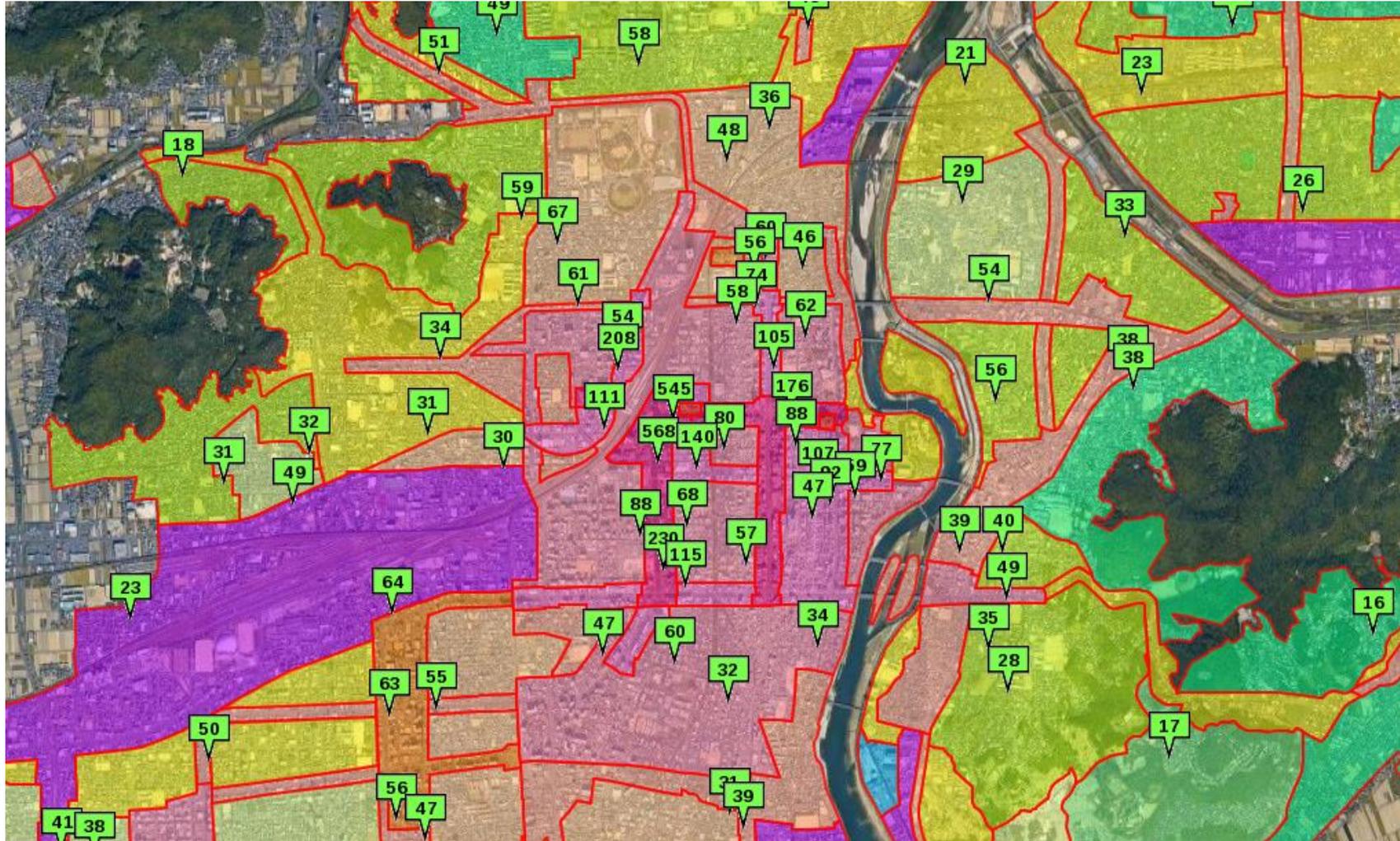


## 公示地価と航空写真





## 用途地域と公示地価と航空写真





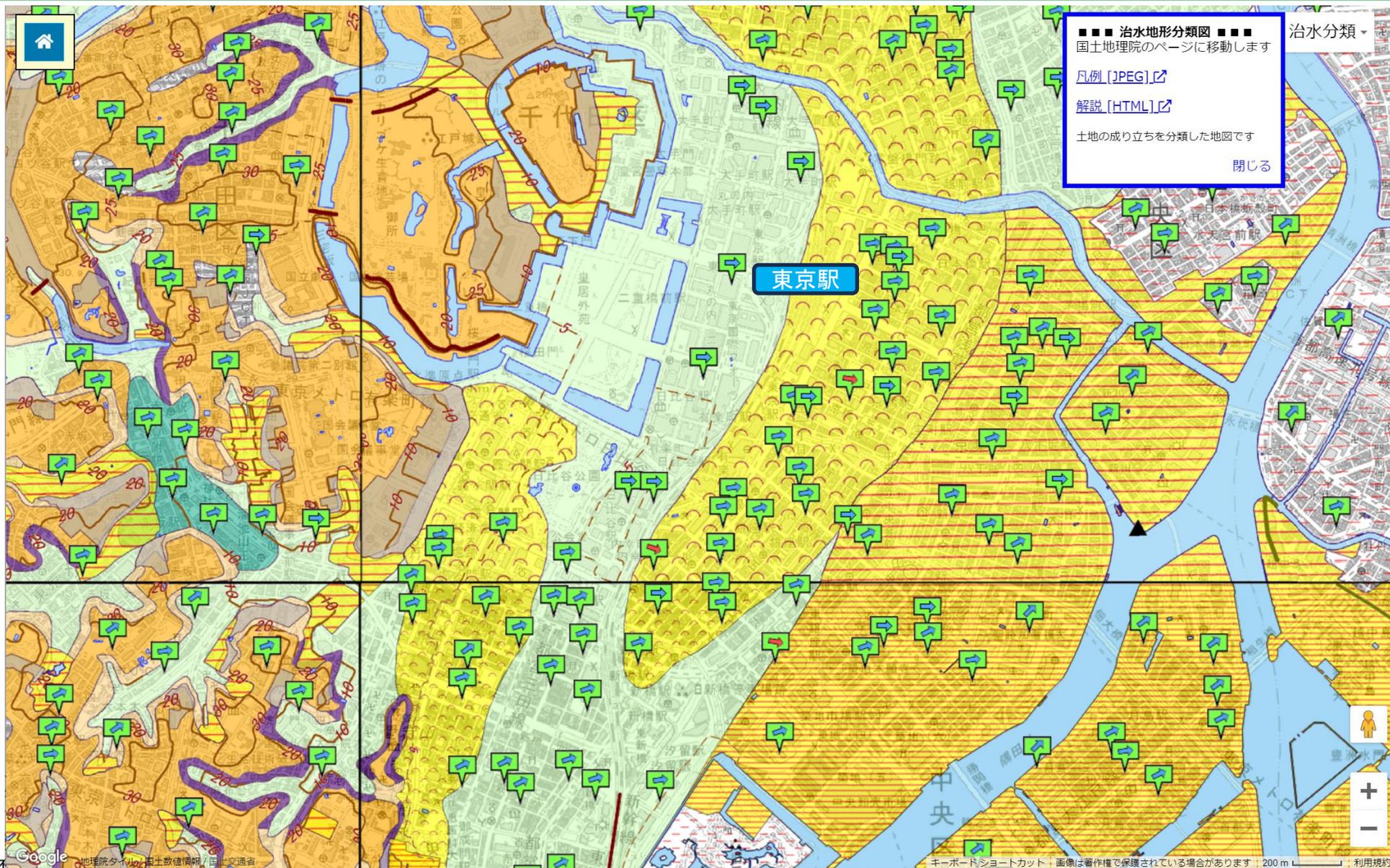
## データの見せ方の変化に伴う実例(公示地価)

坪単価

増減率

増減矢印

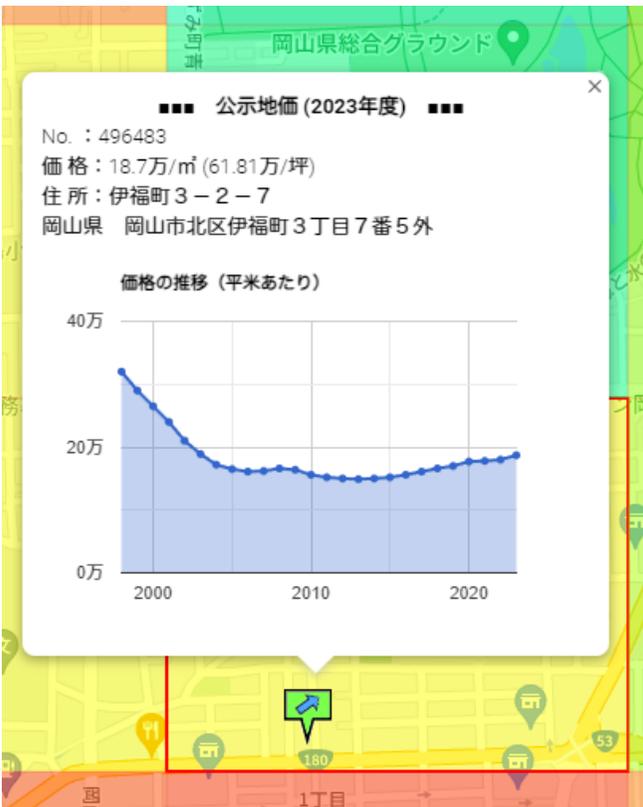








## 公示地価と国勢調査

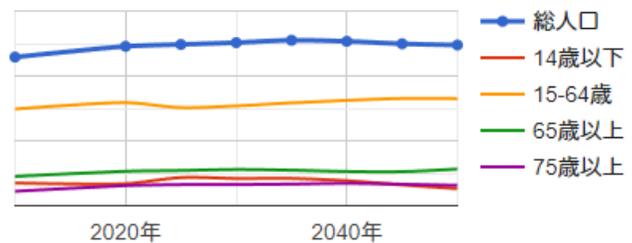


### 統計情報

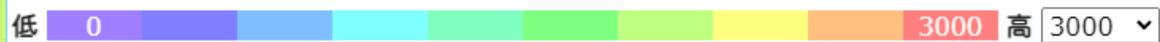
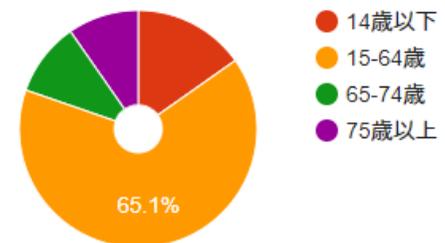
表示 : 人口(予測) / 総人口 / エリア : ○1km ●500m / 透明度 : 50% / グラフ

	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

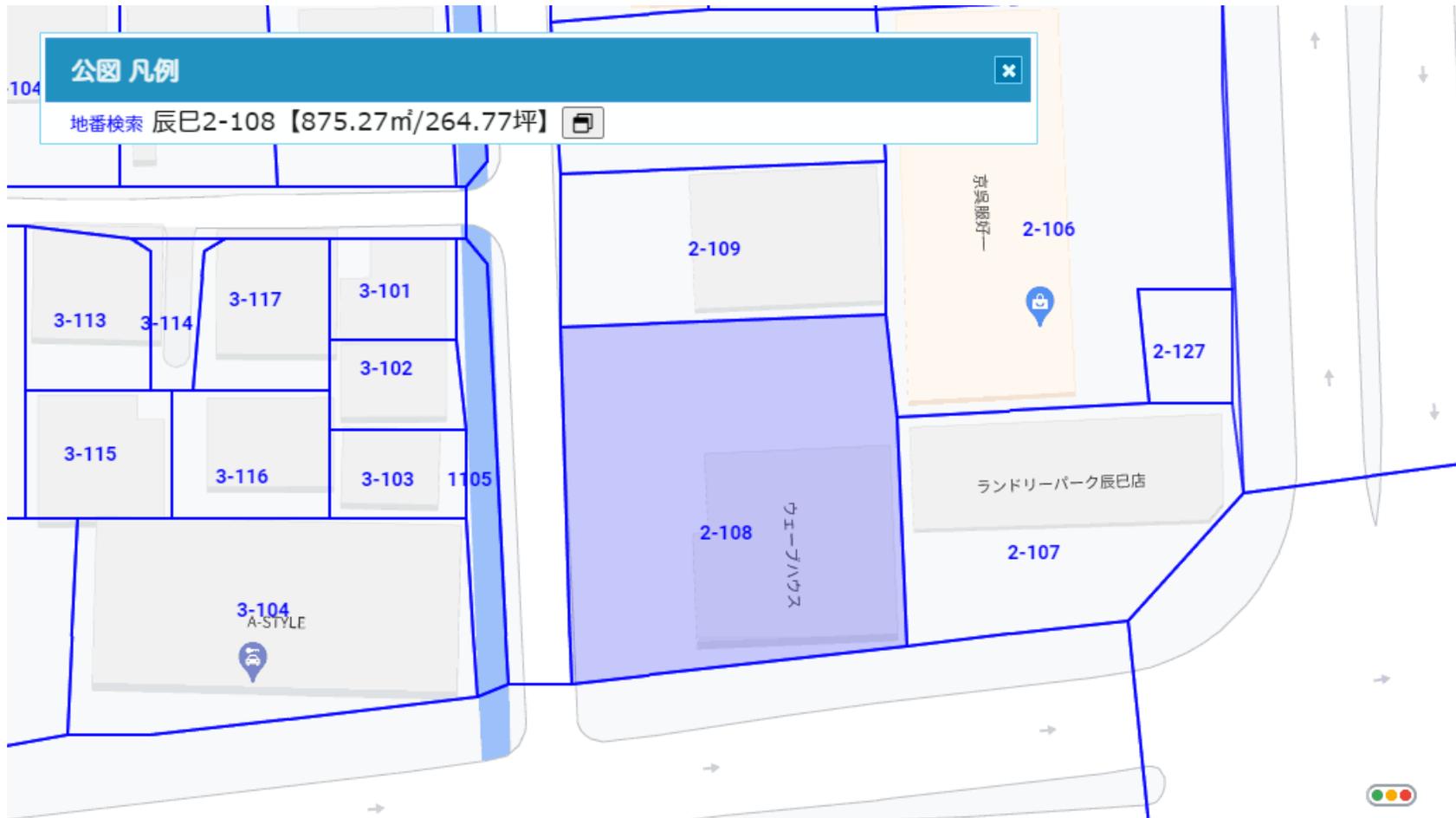


人口比率 (2010年)



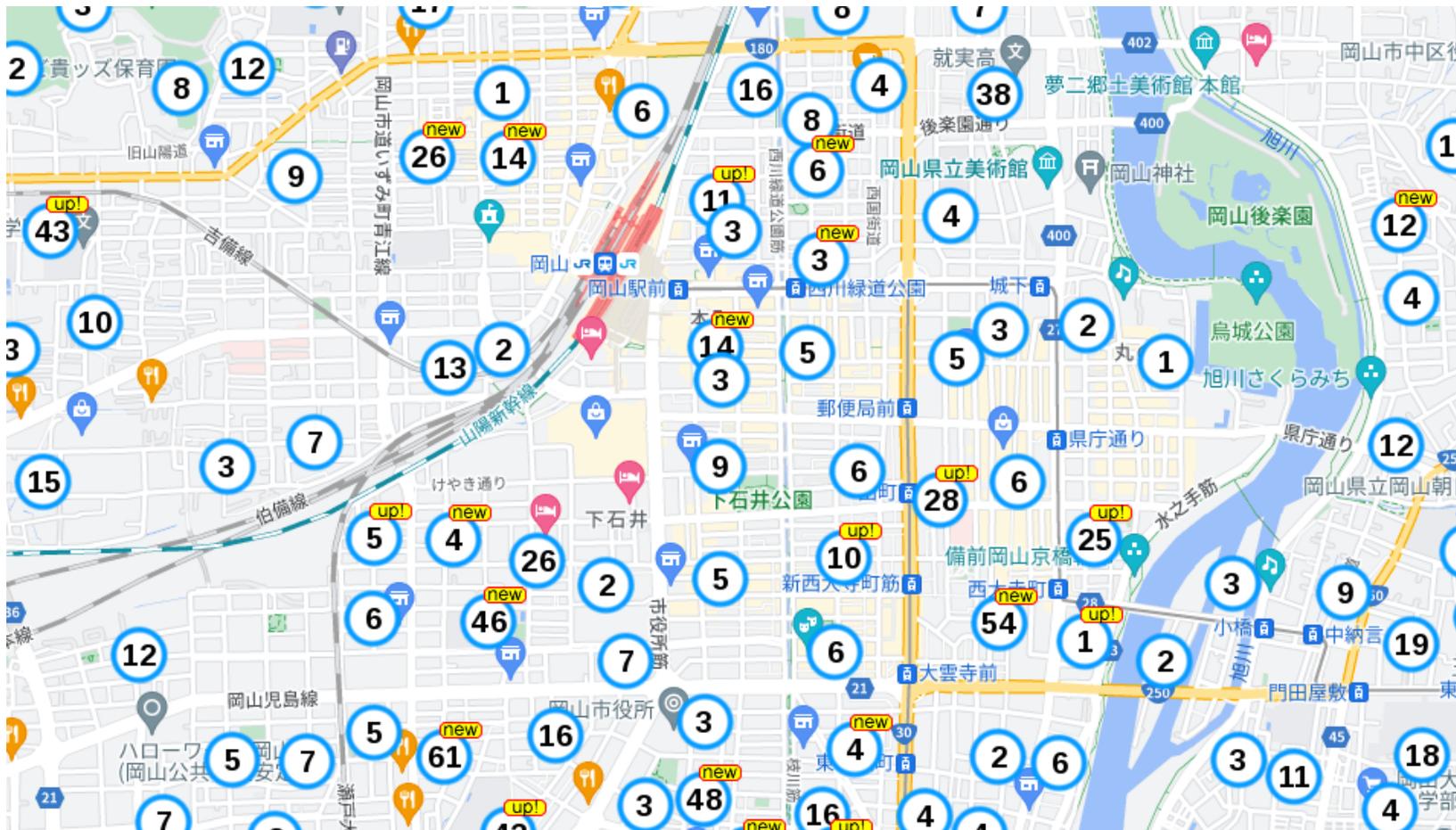


## デジタルデータ公開による効果 公図データ





### 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

2023-06-12	3699万円	2023-05-29	3799万円	2023-05-20	3898万円
2023-06-11	3699万円	2023-05-28	3799万円	2023-05-19	3898万円
2023-06-10	3699万円	2023-05-27	3799万円	2023-05-18	3898万円
2023-06-09	3699万円	2023-05-26	3799万円	2023-05-17	3898万円
<b>2023-06-08</b>	<b>3799万円★</b>	2023-05-25	3799万円	2023-05-16	3799万円
2023-06-07	3799万円	2023-05-24	3799万円	2023-05-15	3799万円
2023-06-06	3799万円	2023-05-23	3799万円	2023-05-14	3799万円
2023-06-05	3799万円	2023-05-22	3799万円	2023-05-13	3799万円
2023-06-04	3799万円	2023-05-21	3799万円	2023-05-12	3799万円
2023-06-03	3799万円	2023-05-20	3799万円	2023-05-11	3799万円
2023-06-02	3799万円	2023-05-19	3799万円	2023-05-10	3799万円
2023-06-01	3799万円	2023-05-18	3799万円	2023-05-09	3799万円
2023-05-31	3799万円	2023-05-17	3799万円	2023-05-08	3799万円
2023-05-30	3799万円	2023-05-16	3799万円	2023-05-07	3799万円
2023-02-06	3998万円	2023-01-23	3998万円	2023-01-07	4298万円
2023-02-05	3998万円	2023-01-22	3998万円	2023-01-06	4298万円
2023-02-04	3998万円	2023-01-21	3998万円	2023-01-05	4298万円
2023-02-03	3998万円	2023-01-20	3998万円	2023-01-04	4298万円
2023-02-02	3998万円	2023-01-19	3998万円	2023-01-03	4298万円
2023-02-01	3998万円	2023-01-18	3998万円	2023-01-02	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

販売日数：253日

20	3898万円	2023-03-06	3898万円	2023-02-20	3998万円
19	3898万円	2023-03-05	3898万円	2023-02-19	3998万円
18	3898万円	2023-03-04	3898万円	2023-02-18	3998万円
17	3898万円	2023-03-03	3898万円	2023-02-17	3998万円
16	3898万円	2023-03-02	3898万円	2023-02-16	3998万円
15	3898万円	2023-03-01	3898万円	2023-02-15	3998万円
14	3898万円	2023-02-28	3898万円	2023-02-14	3998万円
13	3898万円	<b>2023-02-27</b>	<b>3998万円★</b>	2023-02-13	3998万円
12	3898万円	2023-02-26	3998万円	2023-02-12	3998万円
11	3898万円	2023-02-25	3998万円	2023-02-11	3998万円
10	3898万円	2023-02-24	3998万円	2023-02-10	3998万円
09	3898万円	2023-02-23	3998万円	2023-02-09	3998万円
08	3898万円	2023-02-22	3998万円	2023-02-08	3998万円
07	3898万円	2023-02-21	3998万円	2023-02-07	3998万円

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

