



「我々には、現場と事務所で効率と正確さを向上させることのできるソリューションが必要だったのです」

Vern Di Salvo 氏
クィーンズランド州天然資源・鉱物資源・
水資源部門 SVS ディレクター

不動産査定の対象が増えたため、不動産査定局 (SVS) は、できるだけ少ないリソースでできるだけ多くの成果を上げる方法を探していました。

SVS では、既に使用していたモバイルテクノロジーの可能性に着目し、その利用を担当職員全体に広げることになりました。

MapInfo のモバイルソリューションの導入によって、不動産査定の高さと正確さは向上した一方、その作業に平均的に要する時間は短縮されました。

www.nrm.qld.gov.au

組織

クィーンズランド州の天然資源・鉱物資源・水資源部門 (NRMW) の不動産査定局 (SVS) では、NRMW、地元自治体、およびクィーンズランド州の歳入局のために、格付け、賃借、および課税を目的とした査定を担当しています。SVS の職員は、ブリスベンやケアンズから、西はロングリーチやチャールビルに至るまで、計 21 か所に配置されており、専門の査定官を抱える組織としては、一般企業と公共機関の両方を含めて、クィーンズランド州の中で最大です。

課題

SVS では、州全体で 135 人の査定官を抱えていますが、1400 万以上の住宅地、商用地、農地の査定を 1 年で終わらせる必要があるとなると、SVS にかかる負担は相当なものです。SVS のディレクターである Vern Di Salvo 氏によると、SVS が扱う対象物 (不動産や政府資産) は急速に増加しているため、住宅地の査定数の増加に対応する目的だけでも、フルタイムの査定官を毎年 2 人ずつ増やす必要があるとのこと。

Di Salvo 氏は、さらにこう語ります。「何よりの難題は、他の多くの業界や市場と同じで、できるだけ少ないリソースでできるだけ多くの成果を上げる必要があることです。つまり、行う査定の数を増やしつつ、なおかつサービスの正確さと全体的な質を向上する必要があります。我々には、人員の数を増やせるようなリソースはありません。したがって、現場と事務所で効率と正確さを向上させることのできるソリューションが必要だったのです」

結果

SVS は、MapInfo およびストラテジック パートナーの Exa-Min Technologies 社の協力で、業務用の MapInfo システムの用途を拡張し、GBM Mobile マッピングソフトウェアアプリケーションを使用することにしました。Exa-Min Technologies 社 (本社ブリスベン) によって開発された GBM Mobile は、MapInfo の MapX Mobile テクノロジー上に構築され、MapInfo のソフトウェア製品とシームレスに統合されます。

「我々は、農地の処理で部分的にこのソリューションを既に使用していましたが、州全体で使用できるシステムとしてこれが最適だと判断したのです」と Di Salvo 氏は言います。

正確さの向上

現在では、SVS の査定官の多くが、GBM Mobile が稼動する HP iPaq Pocket PC を持つようになりました。その結果、不動産査定の高さと正確さが向上し、なおかつ査定で平均的に要する時間も短縮されました。「全体の正確さを向上させるうえでは、ある区分と別の区分の境界にあたる査定を個別に検証することが、特に重要な作業となります」と Di Salvo 氏は言います。

「同じ地区の中でも、不動産の評価がさまざまに分かれることもあります。学校、お店、公園への近さなどに応じて変わったり、道路騒音がひどいなどのマイナス面に左右されることもあります」

「MapInfo では、複数の地域を『隔離』して、固有の評価区分を割り当てたうえで、画面上でそれらの地域を微調整できます。具体的には、個々の不動産を選択し、必要に応じて他の評価区分に割り当て直すことができます」

MapInfo メリット



絶え間なく拡大を続けるテクノロジーの世界において、MapInfo はマップベースのアプリケーションで業界をリードしています。製品が高機能になるにつれて、その用途は複数の分野に広がっていきます。

数年前には不可能であったことが、今では広く普及したテクノロジーとなっています。MapInfo のモバイルソリューションは、MapInfo ソフトウェアが本当の意味でモバイルであることを示す好例です。



株式会社アルプス社
法人事業部

〒106-6128 東京都港区
六本木 6-10-1
六本木ヒルズ森タワー 28F

Tel: 03-6440-6318
Email: sales@alpsmap.co.jp
www.mapinfo.jp



「何よりの難題は、他の多くの業界や市場と同じで、できるだけ少ないリソースでできるだけ多くの成果を上げる必要があることです」

Vern Di Salvo 氏 (クィーンズランド州天然資源・鉱物資源・水資源部門 SVS ディレクタ)

MapInfo を導入する前は、評価区分を「微調整」するためには、印刷した大量のレポートを精査し、地図に照らして手動で相互参照する必要がありますがありました。Di Salvo 氏はこう言います。「MapInfo の導入で節約された時間は、どう少なく見積っても、以前に要していた時間の 20% を上回ります。我々は SVS 内で業務上のメリットを切実に実感しているわけですが、実のところ、このメリットを大きく享受できるのは、住民の皆さんです。より上質で正確なサービスを受けられることになるわけですから」

統合

MapInfo の導入で SVS が得たメリットは、結局のところ、コストの削減と時間の短縮という面で判断されがちですが、このソリューションが、PDA、ノートパソコン、デスクトップパソコンの垣根を越えて完全に統合できることはきわめて重要な機能だと Di Salvo 氏は言います。「デスクトップパソコンから PDA やノートパソコンに MapInfo のデータを読み込むことができるという点だけを取っても、データ入力量を大幅に削減できますことになります」

「現場では紙ベースの記録用紙に入力しておき、事務所に戻ってから 2～3 時間かけて業務用のマッピングソリューションにその情報を入力する、ということをしなくても、各査定官が使用している PDA なりノートパソコンなりで稼働する MapInfo ソフトウェアに情報を直接入力することが可能です。事務所に戻ったら、業務用の MapInfo ソフトウェアに接続して、データをアップロードすれば済みます。この一連の作業にかかる時間はほんの数分です」

強力な監査証跡

SVS は、品質保証と自己監査の役割を担っており、精査の対象として、不動産の査定記録を常にチェックおよび検証することが必要です。Di Salvo 氏によると、SVS が高水準の正確さを維持するうえで、この監査は重要な役割を果たしています。

「不動産の査定には、憶測や判断ミスが付き物です。したがって、この監査をバックグラウンドで行えることにより、当サービス部門の品質管理はさらに強化されることとなります。MapInfo のおかげで、監査のプロセスが合理化され、向上されました」

監査プロセスの合理化の鍵は、先ほどと同じく、ソリューションの統合にあります。フィールドへの入力の時点から、評価区分の微調整に至るまで、一貫して MapInfo を使用しているおかげで、すべての査定について、プロセス全体の監査証跡がシステムに残されます。

Di Salvo 氏はこう言います。「ミスを極力減らし、可能な限り高いレベルの正確さを保証できる、そんなプロセスが稼働していることを監査人に見せることが必要です。MapInfo ソリューションで我々が行っていることを監査人に見せると、この流れは監査プロセスにとってもプラスになるということをすぐに認識してもらえました」

長期的展望

SVS 内での MapInfo の今後の利用方法について、Di Salvo 氏は次のように述べています。「現時点では、MapInfo の使用の約 80% が事務所で使用、20% が現場のノートパソコンや PDA での使用です。しかし、SVS の他の領域（王領地など）にもこのソリューションを導入するという計画が既にあり、近い将来この比率は半々になる見込みです」

さらに、Di Salvo 氏はこう述べています。「SVS 全体に、MapInfo を活用する余地は山ほどあります。我々が現在考えている用途としては、PDA と GPS のリンクの利用があります。学校や病院に新しい建物が増えるなど、不動産に改良点があったときに、査定官がそのことを判断および入力できるようにするものです。つまるところ、このソリューションは、SVS 内で無限の可能性を秘めているのです」