

土地評価システム業務の概要

本システム利用して業務を進めることにより、地域の区分から路線価付設に至る全ての市街地宅地評価法における固定資産評価業務を強力にバックアップします。

1. 用途地区・状況類似地域・地区の区分

地理情報システムの活用により、ディスプレイ上で用途地区、状況類似地域・地区の区分をマウスを用いて行なうことが出来ます。この際に、都市計画における用途地域等を重ね合わせ表示することにより、適切な地域区分が迅速にできます。

- 1) 用途地区と鑑定評価の標準的使用、都市計画用途地域との整合性の検証を行なう。
- 2) 各種属性データの類似度を分析することにより、価格形成要因の同質性の検証を行ない、その分析結果を色替え図等に出出し、データを面的な視覚資料として活用しながら、区分の見直しを行なう。

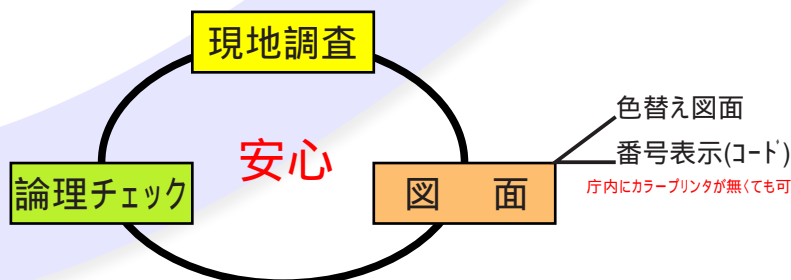
2. 標準宅地の選定

過去に選定した標準宅地の所在、価格等の各種データ等をまず入力することにより、ディスプレイ上で該当する標準宅地の価格をはじめ、各種データを即座に確認することができます。各種要因データが当該状況類似地域内において標準的なものであるかを、まずデータ面より検証を行なう。その結果を各種リスト、色替図面等の参考資料として御提供するとともに、現地の状況等を総合的に検証のうえ、不適切なものは見直しを行なっていきます。また、当システムは比準表が登録されていますので、標準宅地を変更した結果に基づき比準計算させて路線価のシミュレーションを行なうことも可能です。また、当システムを利用し、鑑定評価にあたり評価員に印刷した図面をはじめ各種データを基に資料提供することも簡単にできます。

3. 路線の付設・データチェック

基礎的な路線データについては、当社にて登録を行い、路線区分基準を作成しそれに従い路線区分の見直しを行います。市町村においても、路線をディスプレイ上でマウスを使って地図データと属性データの登録を行なっていただくこともできます。都市計画図や画地図を背景として用いることにより、地域の状態に即した適切な路線付設を行なって行くことが出来ます。新設路線等も、属性データを登録して、比準計算し、路線価算出を行ない、すぐ机上で価格検討を行なっていくことも可能です。

- 1) 色替え機能による視覚的なチェック
前回評価替時の各種データについてのデータチェックをまず当社にて行い、業務を進めていきますが、各作業段階においても各種属性データについて、色替え機能を用いて路線等を色替え表示することにより、視覚的に容易にデータチェックを行なっていただけます。
- 2) データベース上での論理チェック
例1 価格形成要因のうち、舗装と歩道がある場合、「歩道ありかつ舗装なし」という可能性の低い組み合わせを抽出し、そのデータを今一度再確認する。
例2 用途地域と容積率との関係でありえない組合せを抽出(商業地域で容積200%未満)
例3 標準宅地データと主路線データのチェック



4. 土地価格比準表作成

1. 比準表種類の決定
統計分析を用いた地域要因分析を行なうことなどにより、各地域の実情に応じて用途地区をさらに細分し、比準表種類を決定します。一度決定した比準表種類を用いて計算を行なった結果をさらにフィードバックして再検討を行なうことにより、適正な比準表種類の検討が可能です。
2. 価格形成要因の決定・登録
比準表種類毎に当該地域における路線価に影響を与える要因を決定し、システムのデータベースに登録します。要因の決定に当たっては、前回評価替時に採用されていた要因を参考にしつつ、統計分析結果を基礎に鑑定評価理論にもとづきながら検討を進めます。また、要因を追加・削除しながら何度も仮計算を行ないながら検討を進めることが可能です。
3. 土地価格比準表の作成・登録
数値化・類等の手法を活用して、要因毎に土地価格比準表を作成し、システムのデータベースに登録します。比準表にはマトリクス型、リニア型の2種類を登録できます。
統計分析を基に作成した比準表について、従来の路線価バランスを反映している前基準年度比準表、全国的な視点から土地評価のガイドラインを示した国土庁土地価格比準表を参考にしながら、鑑定評価理論に基づき土地価格比準表を再度検証し、分析において採用した比準項目、格差率等価格形成要因に関する分析結果との整合性を図り、比準表原案を作成する。
その後、当該評価替価格調査日現在の標準宅地の鑑定価格の相互間のバランス検証、状況間バランス検証、公示地・基準地、相続税路線価、前基準年度価格等とのバランス検証などの結果をフィードバックし、比準表の再検討を行ないます。

5. 路線属性データの作成・登録

価格形成要因に照応する路線の属性データを作成し、システムのデータベースに登録します。この際、距離的データ(最寄り駅への接近性、小学校への接近性等)については、システム内で対象施設(駅、小学校等)をマウスで登録することにより、距離をシステム上で測定することができます。

距離計測については、障害施設を迂回させる「直線キック方式」と道路のネットワーク化を行うことにより「道路距離方式」とご要望に応じて選択していただけます。また、データベースはMicrosoft Accessにより作成されていますので、簡単な操作でデータの一括計算なども行っていただくこともできます。

6. 路線価計算・路線価の検証

登録した比準表及び路線属性データに基づいて、路線価計算を行います。計算については比準表の格差率、適用比準表種類等を替えて何度でもシミュレーションを行ったり、標宅のメモ価格修正に応じて即座に路線価でのシミュレーションを行ないながら検討を進めることが可能です。

パソコン上で短時間に計算結果をシミュレーションできるので、色々な側面からの検討を行ううえで、効率的に作業を行うことができます。

具体的な一例としては、属性データや状況類似区分を変更して瞬時に仮計算結果を検討することができます。

また、前回路線価との変動率や相続税路線価との乖離率を用いて、変動率別に路線を色分け表示することにより、バランスチェックを行い価格調整のご提案をさせていただきます。

7. 路線価図の作成

路線価の調整等において必要な路線価図をカラープリンタを用いて手元で路線価図を印刷することもできます。

簡易な図面であれば、修正・変更を行なった結果を即座に図面として出力し、すぐ再検討を行なっていただくことができます。今までのような出力までのタイムラグを気にする必要もありません。

A0カラー図面等については、大型のプロッタが必要になりますので、路線価図印刷に必要なデータを抽出して、当社で印刷させていただくことになりますが、レイヤ管理、色替え表示等の機能をフル活用し、多彩な検証用図面の出力により、多角的な検討のご提案をさせていただきます。

サポート体制

1) マスター管理

弊社にて地図データ、路線データ等の各種マスターデータの全面的な管理を行ないますので、データの更新や編集作業を安心して行なっていただくことができます。

2) テクニカルサポート

当社の評価システム(JASROS)の操作講習はもちろんのこと、運用に必要なパソコンの操作講習等を行ないますので、パソコンに不慣れな方でも運用に全く支障はありません。

また、システムをはじめとする保守管理のサポートについても当社が行ないますので、操作上のトラブル等についても安心してご使用いただけます。

3) 評価業務支援

評価に関しては、過去の多数の実績と鑑定評価のノウハウを活かして、不動産鑑定士をはじめとするシステム評価員より、お客様の様々な状況に応じてご提案し、参考資料も提供させていただきながら、適正な評価に向けて業務を進めてまいります。