

公的路線価の未整備地域に対する地価評価をインターネットで提供する”地価評価支援サービス”

地価評価支援サービスは、主に金融機関の担保評価業務をターゲットとする全く新しいASPサービスである。不動産鑑定士が設立した不動産関連コンテンツ制作及び資産運用コンサルティングを行っている(株)ANSとの提携により、関東甲信圏の非路線価地域を対象に新しい地価指標データである“想定画地”を1万ポイント以上整備し、その想定画地を元に近隣地域の地価を算出する評価ロジックをシステムに組み込んだ。

本サービスはインターネットで利用することができ、①公的指標がなく、不動産鑑定士でないと正確な査定が困難な地域に対して誰でも簡単に客観的地価評価が可能、②公的な比準データより更新頻度が多い(年2回)ため実勢に合致した地価評価が可能、③高価な設備等は導入不要などのメリットを提供する。

【地図画面】

【価格算出画面】

想定画地単価	時点修正	標準化補正	個別補差	土地査定価格(更地)
59,200 円/㎡	100.00	100	100	
$59,200 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.00}{100} \times \frac{100}{100.00} \times \frac{100}{100} = \text{ } \text{円/㎡}$				
土地査定価格(更地)	建付減価	土地査定価格		
	100.00			
$\text{ } \text{円/㎡} \times \frac{100.00}{100} = \text{ } \text{円/㎡}$				

個別要因による価格補正可能

【個別要因比較画面】

条件	項目	調査項目	想定画地	対象地	評点	調整分	格差率
交通・接近条件	交通施設との接近性	路線	J/新幹線	J/新幹線	自動計算(0.00)	0.00	0.00
		最寄駅	上田駅より2500m	上田駅より2500m			
	市町村役場との接近性	公共施設名	上田市役所	上田市役所	自動計算(2.00)	0.00	2.00
系統および道路特性	正面幅員	正面幅員	3.00m	5.00m	1.00(2.00)	0.00	2.00
		正面舗装	舗装	舗装			
		正面種別	市道(区道)	都道府県道			
幅員(都市計画区域内)	正面幅員	正面幅員	非線引き	非線引き	自動計算(0.00)	1.00	0.00
		正面幅員	3.00m	5.00m	対象外	0.00	0.00
		正面幅員	3.00m	5.00m	対象外	0.00	0.00
幅員(都市計画区域外)	正面幅員	正面幅員	舗装	舗装	自動計算(0.00)	2.00	2.00
		正面幅員	舗装	舗装	自動計算(0.00)	0.00	1.00
		正面幅員	無し	有り	自動計算(1.00)	0.00	1.00
道路の種類	正面種別	正面種別	市道(区道)	都道府県道	自動計算(1.00)	0.00	1.00
		正面種別	市道(区道)	都道府県道	自動計算(0.00)	0.00	0.00
奥行短小	奥行	奥行	18.00m	15.00m~17.00m	自動計算(0.00)	0.00	0.00

”地価評価支援サービス”の画面例