

パーフェクト土地評価システムの特徴

土地評価 とは、一団の画地乃至は帯状に連なる画地を、誰もが納得できる格差をつけて評価する手法を指します。

従って、同種の条件を有する隣接画地間で、階段状に大きな格差がつくことは、許されません。

価格上位のゾーンから下位のゾーンへ、滑らかに価格が連続することが求められます。

帯状に画地の連なる評価例として、下記模式図の駅前通りの拡幅を考えてみます。

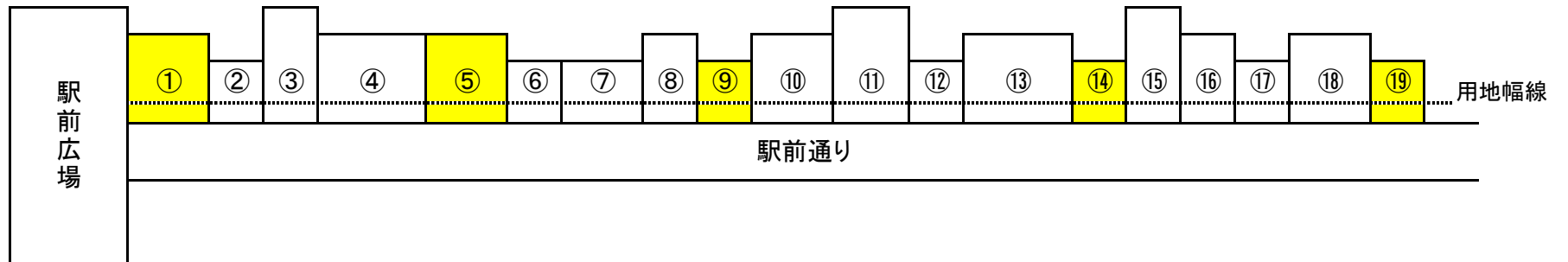
路線の用地取得は、土地評価が最も多く使われる事案でもあります。

普通商業地域

標準地の評価格 300,000円/㎡

間口・奥行等を捨象して、ここでは個別的要因で最も格差顕著な、交通接近条件の商業中心及び最寄り駅への接近性に着目します。

①	駅前広場にも面した価格最上位地	個別的要因の交通接近条件が	優る
⑤		個別的要因の交通接近条件が	やや優る
⑨	諸条件が中庸を得た標準地	個別的要因の交通接近条件が	普通
⑭		個別的要因の交通接近条件が	やや劣る
⑲	近隣地域内での価格最下位地	個別的要因の交通接近条件が	劣る



個別的要因比準表 — 普通商業地域

交通・接近条件	商業地域の中心への接近性等	商業地域の中心への接近性	対象地 基準地	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
			優る	0	-5.5	-10.5	-16	-21.5
			やや優る	5.5	0	-5.5	-11.5	-17
			普通	12	6	0	-6	-12
			やや劣る	19	13	6.5	0	16.5
			劣る	27.5	20.5	13.5	7	0
		最寄駅への接近性	対象地 基準地	優る	やや優る	普通	やや劣る	劣る
			優る	0	-3.5	-7.5	-11	-15
			やや優る	4	0	-4	-7.5	-11.5
			普通	8	4	0	-4	-8
	やや劣る		12.5	8.5	4	0	-4	
	劣る	17.5	13	8.5	4.5	0		

商業地域の中心への接近性		格差
①	価格最上位地	+12
⑤		+6
⑨	標準地	0
⑭		-6
⑰	価格最下位地	-12
最寄駅への接近性		
①	価格最上位地	+8
⑤		+4
⑨	標準地	0
⑭		-4
⑰	価格最下位地	-8

個別格差

画地

個別格差

①

$$12 + 8 = 20$$

⑤

$$6 + 4 = 10$$

⑨

$$0$$

⑭

$$-6 - 4 = -10$$

⑰

$$-12 - 8 = -20$$

従来のシステム

画地	個別的 要因	個別格差	標準地 評価格	計算	評価格 /円
①	優る	20	300,000円	× 1.2	360,000
②	やや優る	10			330,000
③					330,000
④				× 1.1	330,000
⑤					330,000
⑥					330,000
⑦	普通	0		× 1.0	300,000
⑧					300,000
⑨					300,000
⑩					300,000
⑪					300,000
⑫	やや劣る	-10		× 0.9	270,000
⑬					270,000
⑭					270,000
⑮					270,000
⑯					270,000
⑰	劣る	-20		× 0.8	240,000
⑱					240,000
⑲					240,000

パーフェクト土地評価システム

画地	個別的 要因	個別格差			標準地 評価格	計算	評価格 /円
		地域中心	最寄駅	計			
①	優る	12.0	8.0	20.0	300,000円	× 1.200	360,000
②		10.5	7.0	17.5		× 1.175	352,500
③		9.0	6.0	15		× 1.150	345,000
④		7.5	5.0	12.5		× 1.125	337,500
⑤	やや優る	6.0	4.0	10		× 1.100	330,000
⑥		4.5	3.0	7.5		× 1.075	322,500
⑦		3.0	2.0	5		× 1.050	315,000
⑧		1.5	1.0	2.5		× 1.025	307,500
⑨	普通	0	0	0		× 1.000	300,000
⑩		-1.0	-0.5	-1.5		× 0.985	295,500
⑪		-2.0	-1.0	-3.0		× 0.970	291,000
⑫		-3.0	-2.0	-5.0		× 0.950	285,000
⑬		-4.5	-3.0	-7.5		× 0.925	277,500
⑭	やや劣る	-6.0	-4.0	-10.0		× 0.900	270,000
⑮		-7.0	-4.5	-11.5		× 0.885	265,500
⑯		-8.0	-5.0	-13.0		× 0.870	261,000
⑰		-9.0	-6.0	-15.0		× 0.850	255,000
⑱		-10.5	-7.0	-17.5		× 0.825	247,500
⑲	劣る	-12.0	-8.0	-20.0		× 0.800	240,000

従来のシステムでは、階段状の評価となり、隣接地と10%もの格差が生じてしまいます。

パーフェクト土地評価システム には、土地価格比準表記載の範囲内で、自由に数値を選択できる機能が搭載され、滑らかな価格カーブを描くことができます。

例えば 商業地域の中心への接近性 やや劣る -0.5、-1.0、-1.5、-2.0、-2.5、-3.0、-3.5、-4.0、-4.5、-5.0、-5.5、-6.0

最寄駅への接近性 やや優る 0.5、1.0、1.5、2.0、2.5、3.0、3.5、4.0

この細分化された数値を使うことにより、数値の選択に連動する評価格をリアルタイムで確認しながら、スムーズに評価を進行できます。

土地評価システムは、評価書の体裁を整えると同時に、提示しうる金額を算定できることが最重要です。