



株式会社 新日

# 補償ミニコミ

発行日 発行所 株式会社 新日

補償調査部ホームページ

http://www.5a.biglobe.ne.jp/~shinnich/

(季刊) 名古屋市中川区山王一丁目8番28号

新日ホームページ

編集者

http://www.shinnichi/

3ヶ月毎1回 TEL 052-331-5356

E-mail:compensation@shinnichi.co.jp

小澤 美吉

不動産の存する用途的  
地域の種別によってそ  
れぞれ目すべき価格形  
要因が異なりますので、  
比較表の比較項目もそ  
れぞれ異なります。

例え、都市計画法に  
よる用途地域が準工業  
地である場合や幹線街  
沿いの市街化調整区域  
のように、商、住、工が  
混在し、用途的に完全  
化せず、用途の多様性  
を前提として一定の  
標準を形成している地  
域があります。

このような場合にお  
いても、それを一つの  
用途的地域として把握  
して土価格比較表(以  
下比較表)を適用する  
必要があります。

不動産の存する用途  
的地域の種別によって  
それぞれ目すべき価格  
形成要因が異なります  
ので、比較表の比較  
項目もそれぞれ異な  
ります。

例え、都市計画法に  
よる用途地域が準工業  
地である場合や幹線街  
沿いの市街化調整区域  
のように、商、住、工  
が混在し、用途的に  
完全化せず、用途の  
多様性を前提として  
一定の標準を形成し  
ている地域がありま  
す。

このような場合に  
おいても、それを一つ  
の用途的地域として  
把握して土価格比較  
表(以下比較表)を  
適用する必要があります  
。

不動産の存する用途  
的地域の種別によって  
それぞれ目すべき価格  
形成要因が異なります  
ので、比較表の比較  
項目もそれぞれ異な  
ります。

## 混在地域における用途的地域の種別

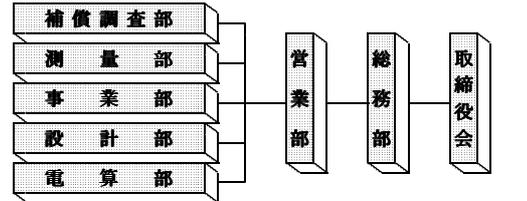
例え、都市計画法に  
よる用途地域が準工業  
地である場合や幹線街  
沿いの市街化調整区域  
のように、商、住、工  
が混在し、用途的に  
完全化せず、用途の  
多様性を前提として  
一定の標準を形成し  
ている地域がありま  
す。

このような場合に  
おいても、それを一つ  
の用途的地域として  
把握して土価格比較  
表(以下比較表)を  
適用する必要があります  
。

不動産の存する用途  
的地域の種別によって  
それぞれ目すべき価格  
形成要因が異なります  
ので、比較表の比較  
項目もそれぞれ異な  
ります。

例え、都市計画法に  
よる用途地域が準工業  
地である場合や幹線街  
沿いの市街化調整区域  
のように、商、住、工  
が混在し、用途的に  
完全化せず、用途の  
多様性を前提として  
一定の標準を形成し  
ている地域がありま  
す。

このような場合に  
おいても、それを一つ  
の用途的地域として  
把握して土価格比較  
表(以下比較表)を  
適用する必要があります  
。



例え、都市計画法に  
よる用途地域が準工業  
地である場合や幹線街  
沿いの市街化調整区域  
のように、商、住、工  
が混在し、用途的に  
完全化せず、用途の  
多様性を前提として  
一定の標準を形成し  
ている地域がありま  
す。

このような場合に  
おいても、それを一つ  
の用途的地域として  
把握して土価格比較  
表(以下比較表)を  
適用する必要があります  
。

不動産の存する用途  
的地域の種別によって  
それぞれ目すべき価格  
形成要因が異なります  
ので、比較表の比較  
項目もそれぞれ異な  
ります。

例え、都市計画法に  
よる用途地域が準工業  
地である場合や幹線街  
沿いの市街化調整区域  
のように、商、住、工  
が混在し、用途的に  
完全化せず、用途の  
多様性を前提として  
一定の標準を形成し  
ている地域がありま  
す。

このような場合に  
おいても、それを一つ  
の用途的地域として  
把握して土価格比較  
表(以下比較表)を  
適用する必要があります  
。

不動産の存する用途  
的地域の種別によって  
それぞれ目すべき価格  
形成要因が異なります  
ので、比較表の比較  
項目もそれぞれ異な  
ります。

# 特集「土地評価」

例え、都市計画法に  
よる用途地域が準工業  
地である場合や幹線街  
沿いの市街化調整区域  
のように、商、住、工  
が混在し、用途的に  
完全化せず、用途の  
多様性を前提として  
一定の標準を形成し  
ている地域がありま  
す。

このような場合に  
おいても、それを一つ  
の用途的地域として  
把握して土価格比較  
表(以下比較表)を  
適用する必要があります  
。

不動産の存する用途  
的地域の種別によって  
それぞれ目すべき価格  
形成要因が異なります  
ので、比較表の比較  
項目もそれぞれ異な  
ります。

例え、都市計画法に  
よる用途地域が準工業  
地である場合や幹線街  
沿いの市街化調整区域  
のように、商、住、工  
が混在し、用途的に  
完全化せず、用途の  
多様性を前提として  
一定の標準を形成し  
ている地域がありま  
す。

# ある会話

例え、都市計画法に  
よる用途地域が準工業  
地である場合や幹線街  
沿いの市街化調整区域  
のように、商、住、工  
が混在し、用途的に  
完全化せず、用途の  
多様性を前提として  
一定の標準を形成し  
ている地域がありま  
す。

このような場合に  
おいても、それを一つ  
の用途的地域として  
把握して土価格比較  
表(以下比較表)を  
適用する必要があります  
。

不動産の存する用途  
的地域の種別によって  
それぞれ目すべき価格  
形成要因が異なります  
ので、比較表の比較  
項目もそれぞれ異な  
ります。

例え、都市計画法に  
よる用途地域が準工業  
地である場合や幹線街  
沿いの市街化調整区域  
のように、商、住、工  
が混在し、用途的に  
完全化せず、用途の  
多様性を前提として  
一定の標準を形成し  
ている地域がありま  
す。



例え、都市計画法に  
よる用途地域が準工業  
地である場合や幹線街  
沿いの市街化調整区域  
のように、商、住、工  
が混在し、用途的に  
完全化せず、用途の  
多様性を前提として  
一定の標準を形成し  
ている地域がありま  
す。

このような場合に  
おいても、それを一つ  
の用途的地域として  
把握して土価格比較  
表(以下比較表)を  
適用する必要があります  
。

不動産の存する用途  
的地域の種別によって  
それぞれ目すべき価格  
形成要因が異なります  
ので、比較表の比較  
項目もそれぞれ異な  
ります。

例え、都市計画法に  
よる用途地域が準工業  
地である場合や幹線街  
沿いの市街化調整区域  
のように、商、住、工  
が混在し、用途的に  
完全化せず、用途の  
多様性を前提として  
一定の標準を形成し  
ている地域がありま  
す。

このような場合に  
おいても、それを一つ  
の用途的地域として  
把握して土価格比較  
表(以下比較表)を  
適用する必要があります  
。

不動産の存する用途  
的地域の種別によって  
それぞれ目すべき価格  
形成要因が異なります  
ので、比較表の比較  
項目もそれぞれ異な  
ります。

例え、都市計画法に  
よる用途地域が準工業  
地である場合や幹線街  
沿いの市街化調整区域  
のように、商、住、工  
が混在し、用途的に  
完全化せず、用途の  
多様性を前提として  
一定の標準を形成し  
ている地域がありま  
す。

# 土地評価システム

土地評価業務は評価の手順で大別すると以下の5項目で構成されています。

1. 用途的地域を地域的特性に着目して同一状況地域に区分する。
2. 同一状況地域ごとに標準地を選定する。
3. 標準地を評価する。
4. 標準地の評価格から比準して各画地の評価格を求める。
5. 残地補償額の算定をする。

この中から「4. 標準地の評価格から比準して各画地の評価格を求める」際に弊社で使用しているシステムは仕組みと利便性をよく簡単に御紹介したいと思います。

私どもで使用しているシステムは土地価格比準表〔六次改訂〕の用途別（宅地地域、見込地域、林地地域、農地地域）の全てにおいて出入力が可能なのですが、その中でも特に使用頻度の高い宅地地域（別荘地域を除く）、見込地域（宅地見込地域）の改良を加えたものであります。又、このシステムはエクセル97で作成したもので、誰にでも扱いやすく、評価対象地の多少や用途的地域の標準地が複数になる場合にも対応でき、エクセル上で複数のシートを組み合わせたことにより評価対象となる全地域のデータを一つのファイル（FD及びMD）として管理することが出来ます。このシステムは、

- ① 標準地データ一覧表
  - ② 画地データ一覧表
  - ③ 個別的要因比準表
- の3つのシートで構成されており、1業務当たり①は1シートですが②及び③のシートは標準地の数だけ増加します。
- このシステムの入力方法は、まず始めに調査結果に基づき標準地データの入力を判断し、次に比準表に格差の判断基準（格差率）及び格差率を修正したい場合（格差率を入力し、最後に画地データの入力を行います。又、画地データの入力に当たっては数字や入力ミスが主体であるため、入力ミスのチェック機能といたしまして、数字を入力すれば③比準表より「普通」・「アスファルト舗装」（例：街路条件）の舗装）と格差の内訳等を返す仕組みとなっております。従って、画地データを入力した段階で格差率算定表に記載される内容がシート上で全て確認できる訳です。
- 次に出力ですが、メニュー画面上で内訳表・対象地一覧表・格差率一覧表・格差率算定表・画地データ一覧表の計5種類の中から必要なシートを選択することになります。
- 内訳表
  - 対象地の評価格及び評価額一覧表
  - 対象地の所在・地目・地積等一覧表
  - 格差率一覧表
  - 格差率算定表の条件別格差一覧表
- 出力は各シートとも地域別印刷や必要に応じて

区分印刷も可能です。又、格差率算定表については対象地一括印刷の他に、画地データ一覧表の参照機能によりそれぞれの画地上で必要な画地データを検索し、画地番号の指定印刷、その他にもいろいろ機能を兼ね備えています。

実際の作業を行う観点からごく手短かにシステムを御紹介して参りましたが、少しでも興味を抱いてくだされば幸いです。

弊社といたしましては「解りやすく、ミスのない、よりよい成果品」をお届けするために、この土地評価システムにつきましても日々研究を重ねている所であります。

(Y・F)

# 色塗りのコツ

土地評価業務や事業認定業務ではかなりの量の添付図面が必要であり、これらには着色を施さなければなりません。その

で、弊社の中でも特に色塗りの上手な女性にコツを聞いてみました。

色塗りのコツを問われても丁寧な回答はあまりありません。でも図面に色塗りをしたことがある人ならわかると思いますが、簡単な作業に見えますが、簡単な作業に見えても実は大変に時間がかかる作業で、手を抜くと必ず色ムラが目立つものです。色ムラが目立つと塗り直しを繰り返さなければなりません（理想はきれいに早く塗りた

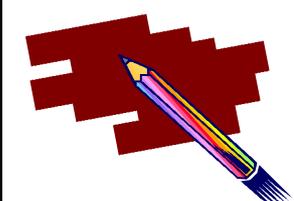
色塗りは色鉛筆が水彩画の具で塗られることが多いと思いますが、色鉛筆で塗る場合のコツは、いかに力を均一にかけて塗るかです。力の入れ加減にムラがあるので、減に色ムラがでてしまいます。又、塗った後にティッシュなどで丁寧に拭き取ります。塗る面積が多い場合は、絵の具を使う方が出来ませんが、早く塗ることが出来ます。でも、絵の具は色鉛筆よりムラになりやすいので、塗る色を菊皿で作るときに絵の具に多めに

水を入れ、薄く薄くしておいて塗るとムラになりにくいです。コツはとにかく途中で止まらずに、一気に塗り上げてしまうことです。（同じ色は二度と作れません）。又、乾く前にティッシュで何度も押さえて塗るときに仕上がりが上がります。

私は入社して8年になります。色塗りは人一倍よくでき、色塗りは人一倍早く塗ることが出来ます。でも、絵の具は色鉛筆よりムラになりやすいので、塗る色を菊皿で作るときに絵の具に多めに

成果品の見栄え（第一印象）を良くするのも悪くするのにもかかっています。塗り終わるまで手を抜かず丁寧に美しく仕上げたいと思います。

(M・Y)



# 特集「土地評価」

## 土地評価に関する最近の主な受注実績

- 9年1月：地域区分及び標準地選定業務（三重県下） 残地補償算定 一〇〇画地 各画地への比準算定 六五〇画地 評価格の調整
- 9年2月：地域区分及び標準地選定業務（三重県下） 残地補償算定 三〇〇画地 各画地への比準算定 二標準地 各画地への比準算定 一五四画地 評価格の調整
- 9年6月：地域区分及び標準地選定業務（静岡県下） 標準地価格の算定 四標準地 各画地への比準算定 一三〇画地
- 9年9月：地域区分及び標準地選定業務（三重県下） 残地補償算定 一画地 標準地価格の算定 五標準地 各画地への比準算定 四三画地

## 一言本音

腰が痛みます。私は新日の中で営業を担当しています。元々は測量と区画整理の業務に携わっていましたが、営業に移って早6年になります。新日の営業としての売り物はなんといっても補償です。私も少しは補償の仕事を理解しようと思いい、幸い測量士でもあり分の日帰りが可能です。この調査の資格を取って新幹線と飛行機の時刻表がいつも入っています。でも、考えてみると移動はいつも座りっぱなしで、腰に持病を持っています。西へ東へホルセットを締め、腰の痛みを和らげ走り回る私です。

(T・O)

## 後編集

発行が大変遅くなり申し訳ありませんでした。この場を借りてお詫びを申し上げます。お詫びといっは何です。お詫びといっは、社内

で土地評価の業務を担当する者からの声を集めてみました。又、今回は初めての試みとして表裏印刷に挑戦してみましたがお楽しみいただけましたでしょうか？

今後も紙面の充実を図っていきたく考えておりますので、皆様の御指導を宜しくお願いたします。

(H・K)

- 10年1月：土地鑑定評価 一八件（愛知県下）
  - 10年5月：地域区分及び標準地選定業務（三重県下） 残地補償算定 一画地 標準地価格の算定 二標準地 各画地への比準算定 二六画地
  - 10年8月：地域区分及び標準地選定業務（愛知県下） 各画地への比準算定 一七六画地
  - 10年5月：地域区分及び標準地選定業務（三重県下） 残地補償算定 五画地 標準地価格の算定 七標準地 各画地への比準算定 三六画地 評価格の調整
  - 10年10月：土地鑑定評価 五件（愛知県下）
  - 10年12月：地域区分及び標準地選定業務（三重県下） 取引事例比較 一標準地 各画地への比準算定 一一画地 評価格の調整
  - 11年1月：地域区分及び標準地選定業務（愛知県下） 標準地価格の算定 一標準地 各画地への比準算定 一画地 評価格の調整
  - 11年10月：地域区分及び標準地選定業務（愛知県下） 標準地価格の算定 七標準地 各画地への比準算定 一三一画地
  - 11年10月：区地上権設定報告書作成業務（静岡県下） 土地評価業務 一七画地
  - 11年10月：鑑定評価業務（静岡県下） 残地補償検討業務 約六、四〇〇㎡
- 以上、過去3年間に受注した補償業務での土地評価部門に関する主な業務を紹介してみました。弊社にも多数の鑑定実績がございます。今後もお手伝いさせて頂くような業務があれば、是非一報くださいませようお待ちしております。