

## 公的評価におけるGISを使った支援ツール (P-MAP) の活用について

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会  
公的評価GIS導入小委員会委員長 小森 洋志  
公的評価GIS導入小委員会委員 安田 商基

### 1 P-MAPとは

(不動産鑑定)士協会地図システム(P-MAP)は、日本不動産鑑定士協会連合会での公的評価GIS導入小委員会での検討に基づき、公的評価作業等に地図を利用して、作業の効率と精度の向上を支援することを目的として開発した地図システムです。

### 2 P-MAPの概要

- ① 地図情報はネットワークから配信します。(Yahoo地図APIサーバ、連合会提供サービス)
- ② 公示地、基準地、相続税評価、精通者、固定資産税評価などの各種公的評価地点のデータ(確定データや作業中のデータ)をサーバに設置し、インターネットを介して各会員のパソコンで地図上に地点を表示します。(地点データ配信サーバ → 各鑑定士パソコン)
- ③ 個々に作業中のデータをパソコンから取り込み、サーバのデータと合わせて地図上に表示することも可能です。
- ④ 利用範囲として、パソコンごとに独立した利用、作業グループでのデータ共有等、色々な利用が可能です。

### 3 P-MAPの利用環境

- ① P-MAPはパソコンにプログラムをインストールして利用(ブラウザ機能を利用)します。
- ② OSがWindows 7、Windows 8でIE10、IE11がインストールされているパソコン上で動作します。
- ③ インターネットから地図データを受信しますので、インターネットに接続されることが必要です。

### 4 P-MAPの導入メリット等(業務上のメリット)

- ① 価格バランスの検討  
作業中の評価データを地図上に表示し、価格バランスを検討できます。会議で地図上に価格を一覧表示したり、検討用として地図に印刷して会議で検討できます。
- ② 作業グループ内の情報共有  
会議で集まらなくても、サーバに地点データを登録することにより、分科会等の作業グループ内で評価情報の共有ができます。セキュリティの設定で登録した情報は、同一作業グループ内でのみ地図に表示することができます。
- ③ 計測での活用  
2地点間の道路距離や方位を自動で計算

します。(道路距離は、Yahooが提供しているルーティング機能に基づいて計算します。)

- ④ 標準宅地等の点検チェック  
点検作業に活用できます。
- ⑤ 各種評価情報の蓄積  
過去の評価データ等を蓄積し、様々な評価に再利用できます。

### 5 P-MAPの導入メリット等(他の地図システムと比較した場合のメリット)

- ① 導入価格  
単体の地図システムを利用すると、鑑定士ごとに地図システムを購入する必要があり、人数分の地図システム購入費用がかかります。本システムでは、導入費用を大幅に安く抑えられます。
- ② 地図の更新  
最新の地図を利用するには、鑑定士ごとに地図システムの背景地図を更新する必要がありますが、本システムではネットワーク配信の地図を表示するので、常に最新の地図が表示されます。
- ③ 情報の共有化  
単体の地図システムでは情報を共有できません。本システムでは、確定された公表データ等については会員全員で共通のデータを共有することが可能であり、作業中のデータはグループごとに共有することが可能です。
- ④ シンプルな機能  
評価作業で利用する機能を簡易にまとめたことにより、使い勝手が簡単です。
- ⑤ 鑑定士協会独自の拡張  
鑑定士協会ごとに機能を追加することができます。

### 6 P-MAPの活用事例(愛知集計システムとの連携)

愛知県における固定資産標準宅地評価業務のバランス検討会議において、以下のとおり活用しています。

#### 【データの集約】

- ① 評価員は標準宅地の評価データを市区町村幹事に送信します。
- ② 市区町村幹事は全評価データを集計し、愛知集計システムにアップロードします。
- ③ 愛知集計システムは県内の全評価データを集計します。

#### 【データの配信】

- ① 愛知集計システムは、県内全評価データから、リアルタイムに標準宅地、基準宅地、隣接宅地、大規模工場用地、大規模商業用地に関するP-MAPデータをそれぞれの会議ごとに作成します。
- ② 会議進行者は、担当分のP-MAPデータをダウンロードして、P-MAP上でバランス検証を行い、検討項目を記載した会議資料を作成し、会議参加者へ配信します。