【財産評価の達人】
かげ地割合計算の操作方法

カスタマイズオプション
かげ地割合計算とは？

・財産評価の達人「土地及び土地の上に存する権利の評価明細書」において、入手した公図・測量図等を基に、簡単な操作で想定整形地の自動作成及びかげ地割合の計算を行う機能です。
・計算された結果は、そのまま評価明細書に転記されます。
・オプション機能ですので、ご利用には、別途お申込みが必要です。

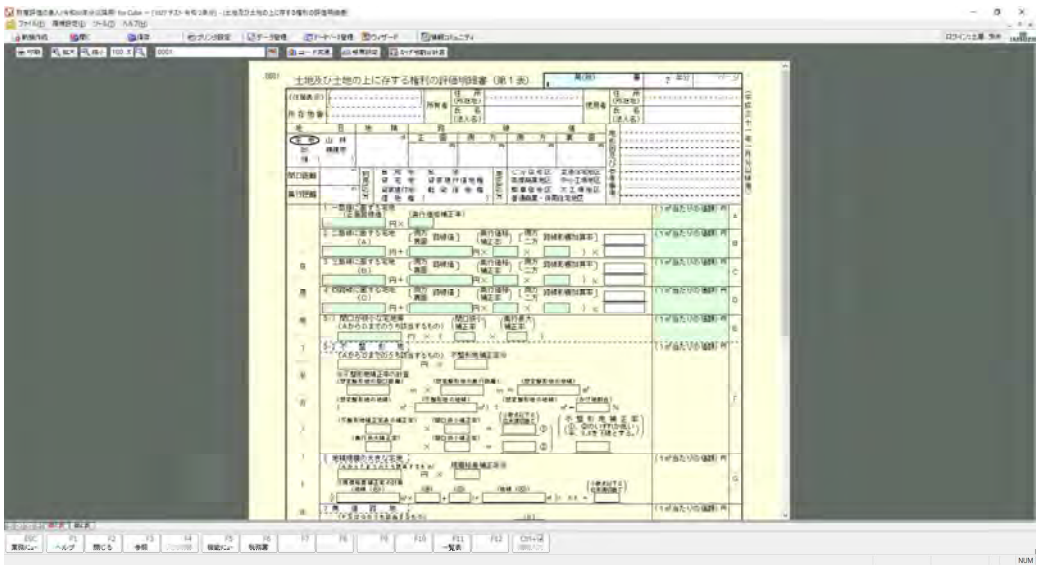
公図・測量図等の電子ファイル化

入手した公図・測量図等は、ソフトウェアに読み込ませて利用いたしますので、電子ファイル化して下さい。
利用できる電子ファイルは、PDF・JPEG・TIFF・PNG・GIF・BMP形式です。
電子化する方法は、さまざまありますが、代表的な方法をご紹介します。

① スキャナーで、電子ファイル化する方法。
　　複合機やマルチスキャナー等で、行う。
② カメラを使って、電子ファイル化する方法。
　　スマホ・タブレットPC・デジカメ等で、写真を撮り、その写真データを利用する。
など。

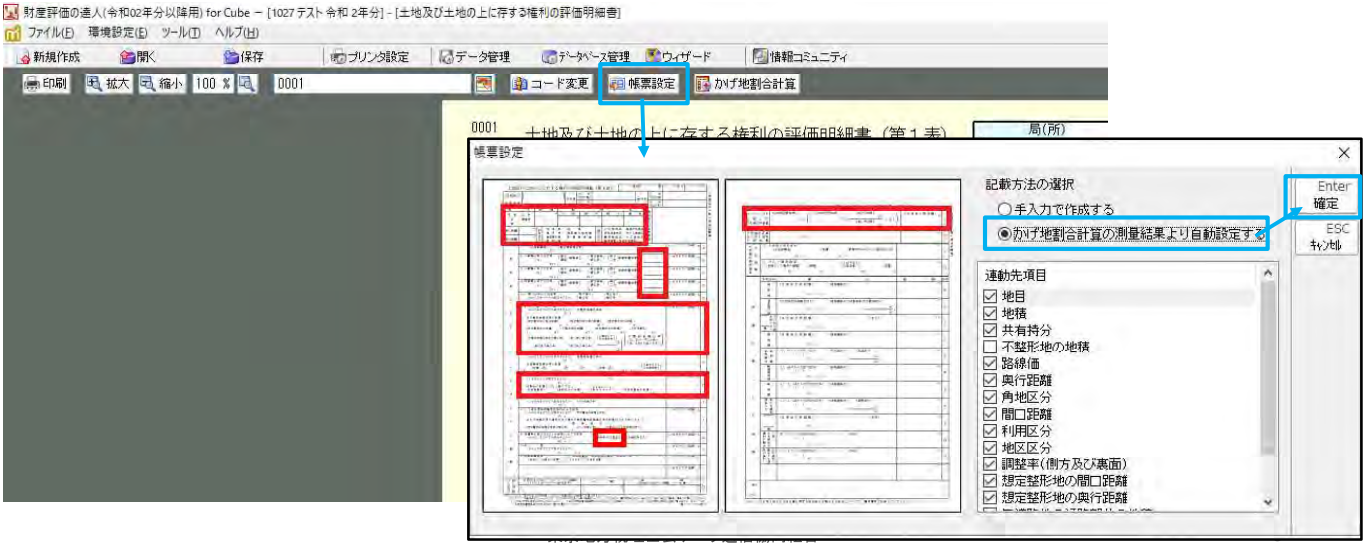
土地及び土地の上に存する権利の評価明細書を作成する。

通常通り、財産評価の達人を起動し、顧問先の情報を登録して、土地及び土地の上に存する権利の評価明細書を作成して下さい。



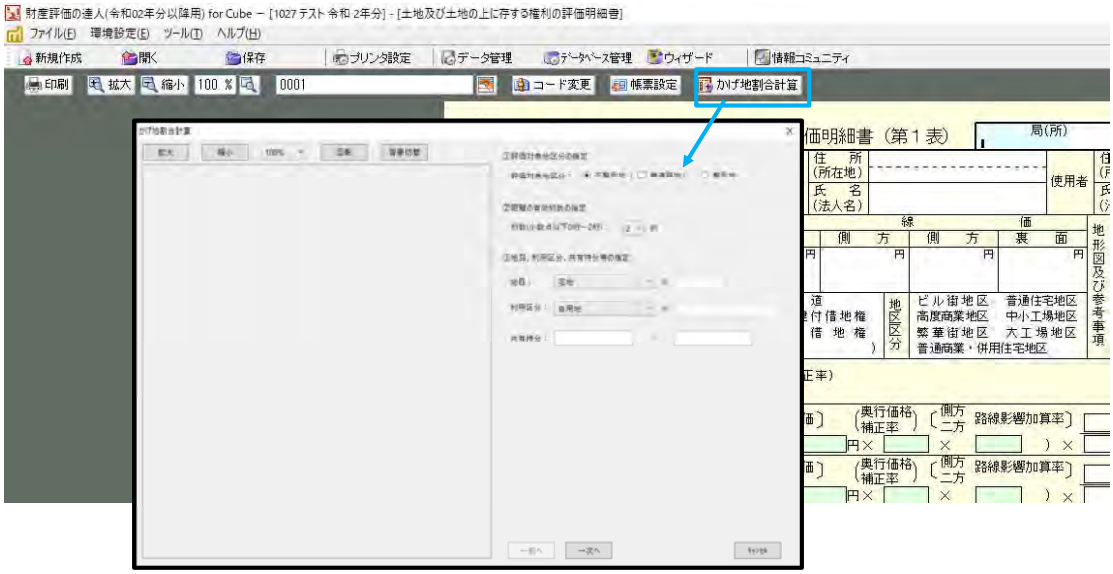
かげ地割合計算を起動する。
その前に！！

この評価明細書は、初期設定では、手入力での作成する設定になっておりますので、「かげ地割合計算」での入力設定に変更が必要です。
メニューバー⇒【帳票設定】をクリックし、かげ地割合計算を有効にして下さい。

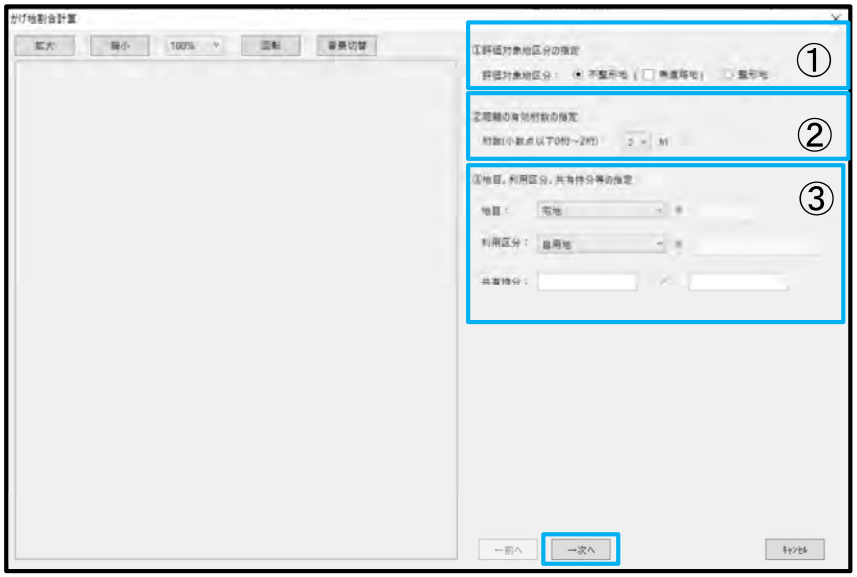


かげ地割合計算を起動する。

それでは、かげ地割合計算を起動します。
メニューバー⇒【かげ地割合計算】をクリックして下さい。
⇒かげ地割合計算が起動されます。



土地の分類等を指定する。



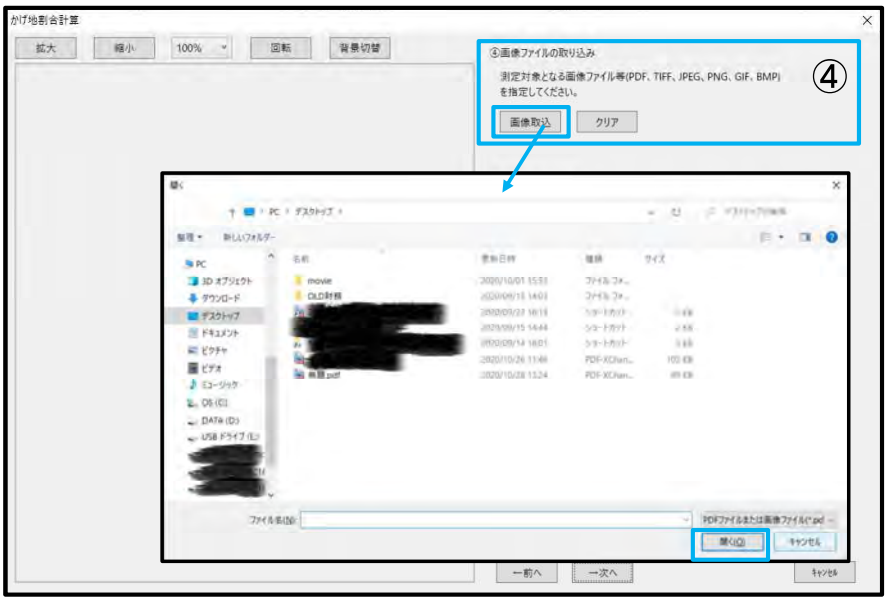
① 土地の区分を設定して下さい。
不整形地（無道路地）／
整形地の選択をして下さい。

② 長さで利用する小数点以下の桁数を設定し て下さい。（単位：m）
小数点以下最大2桁まで利用できます。

③ 地目・利用区分・共有持ち分等を設定して下さい。

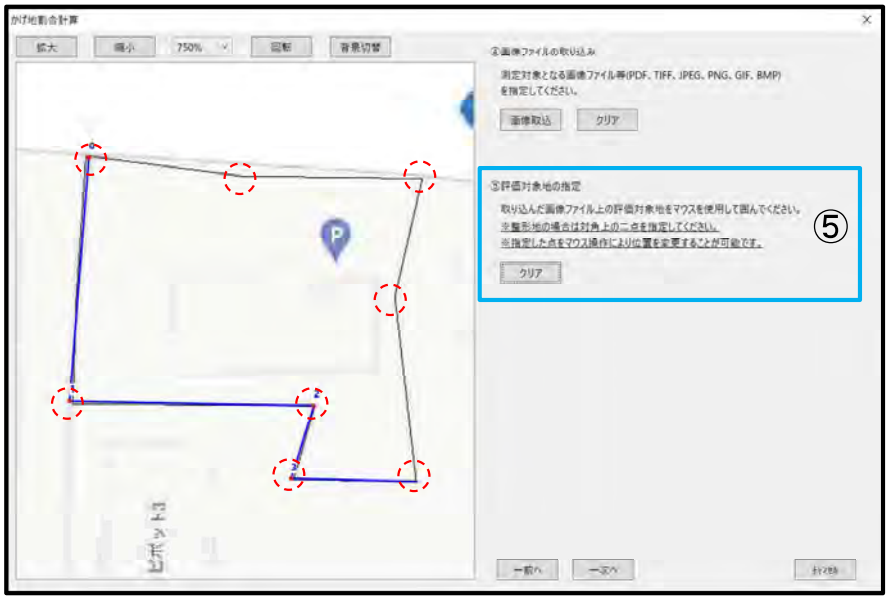
設定出来たら【→次へ】をクリックして下さい。

測量図等図面を設定する。



④【画像取込】をクリックし、電子ファイル化した測量図等を指定して下さい。
⇒ウィンドウが表示されます。
⇒ 電子ファイル化した測量図等を指定して、【開く】をクリックして下さい。

評価対象の地形を指示する。



⇒測量図等が表示されます。

⑤ 取り込んだ図面上の評価する地形の輪郭の交点をすべてクリックして下さい。

※ウィンドウ上部【拡大】・【縮小】・【回転】等を使用して、クリックしやすい状態に図面表示を変更して下さい。

※1点のみのキャンセルはできませんので、誤った場合は、「0」からやり直しとなります。（すべての交点選択後の点の微調整は可能です。）

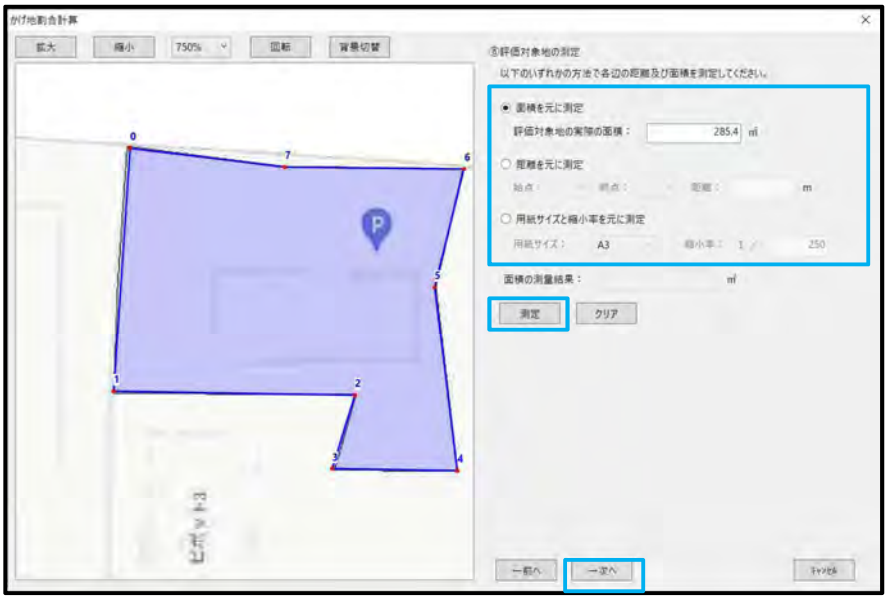
《続く》

評価対象の地形を指示する。

⇒すべての交点をクリックし、原点「0」をクリックすると、地形になります。
（この状態での点の微調整は可能です。）

地形が指示できたら、【→次へ】をクリックして下さい。

計算の基礎を設定する。



システムで計算する際の基礎の数値を設定して下さい。

▸面積を元に測定
全体の面積から逆算して、各辺の長さ等を算出します。
▸距離を元に測定
いずれかの辺の長さから全体の辺の長さ・面積を算出します。
▸用紙サイズと縮小率を元に測定
当該図の用紙サイズと縮小率から辺の長さ・面積を算出します。

いずれかを選択して、必要情報入力後、【測定】をクリックして下さい。

⇒「面積の測量結果」欄に計算で算出した面積が表示されます。

確認し、【→次へ】をクリックして下さい。

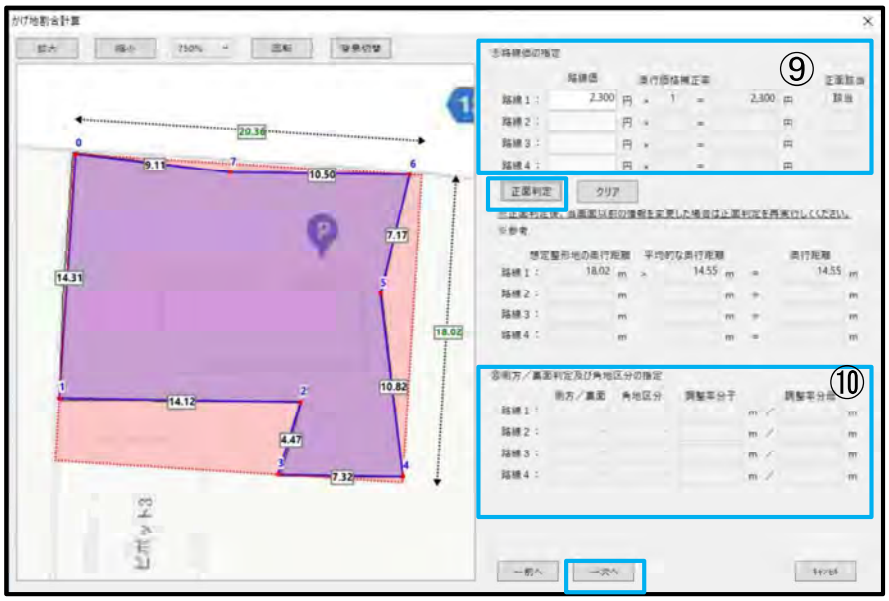
道路面・隅切りを指定する。

⑦ 該当の土地の道路に面した辺を指定して下さい。
⇒【路線指定】をクリックして、道路に面した辺を番号で指定して下さい。

⑧ 隅切りのある場合は、辺を指定して下さい。

【→次へ】で、画面を進めて下さい。

路線価を指定する。

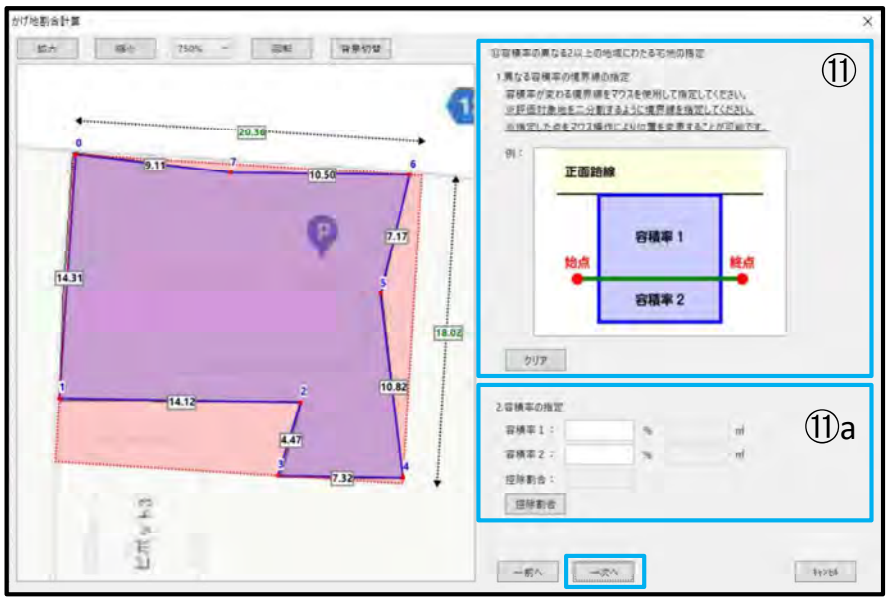


⑨ 路線価を入力して、【正面判定】をクリックして下さい。

⑩ 側方／裏面判定及び角地区分の指定をして下さい。
（システムが入力の要否を判定します。）

【→次へ】で、画面を進めて下さい。

容積率の異なる地域、容積率を指定する。

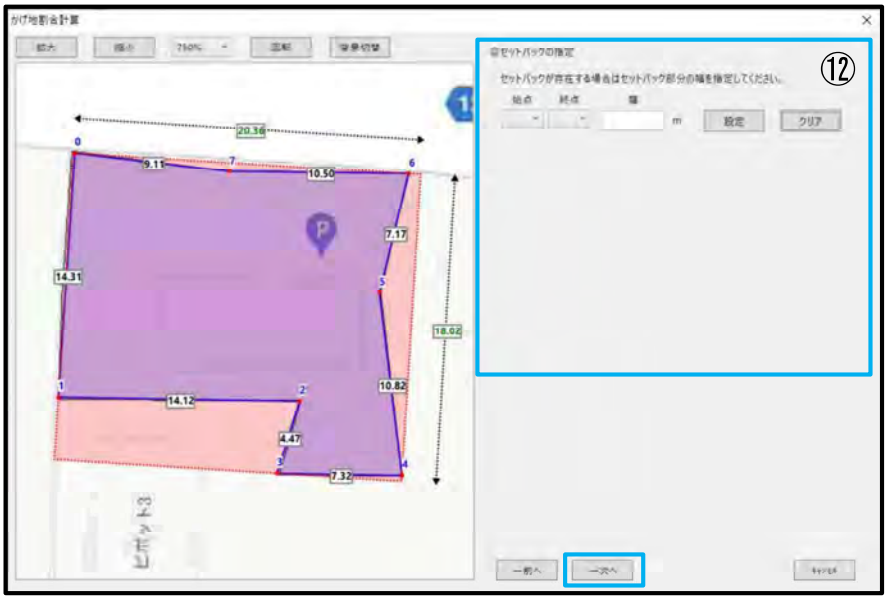


⑪ 評価対象内に、容積率が異なる地域がある場合、マウスで、地形図上にその境界を引いて下さい。（始点／終点を指示）

⑪a 上記の異なる容積率を入力して下さい。

【→次へ】で、画面を進めて下さい。

セットバックを指定する。



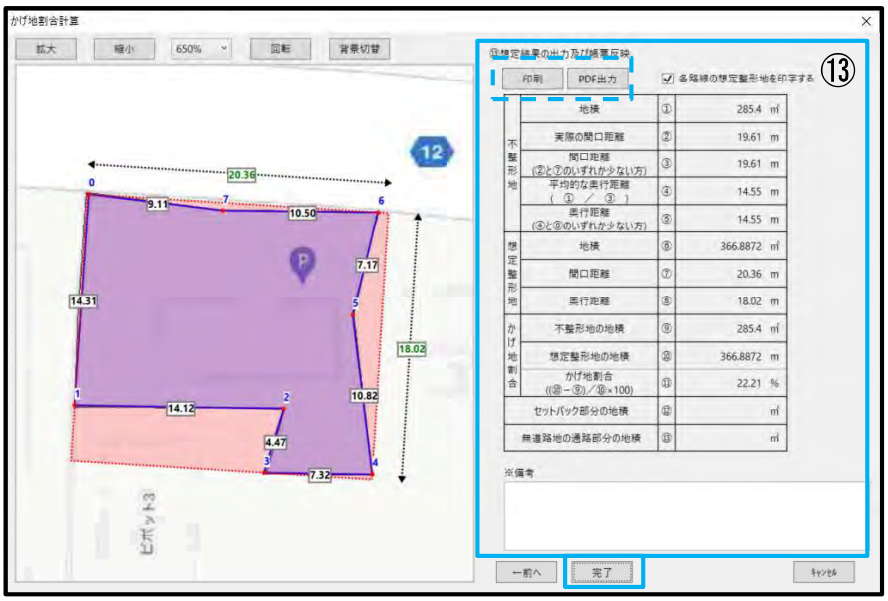
⑫ セットバックが必要な土地の場合、設定して下さい。

⇒始点／終点を番号で選択し、セットバックの幅を入力して下さい。

入力後、【設定】をクリックして下さい。

【→次へ】で、画面を進めて下さい。

測定結果を確認する。



⑬ 今まで指定してきた内容で、システムの測定結果が表示されます。
【印刷】または【PDF出力】で、紙またはデータで出力して確認して下さい。

【完了】で、かげ地割合計算は、設定終了です。
土地及び土地の上に存する権利の評価明細書に戻ります。
（かげ地割合計算で計算された値は、評価明細書に反映しています。）