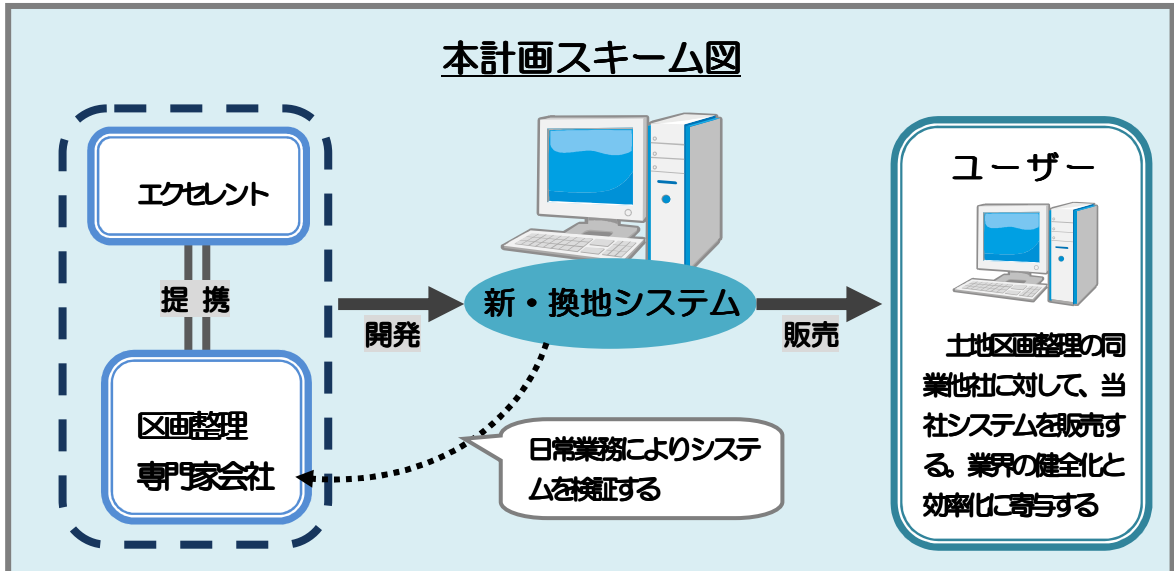


## 土地換地システムの内容と特質

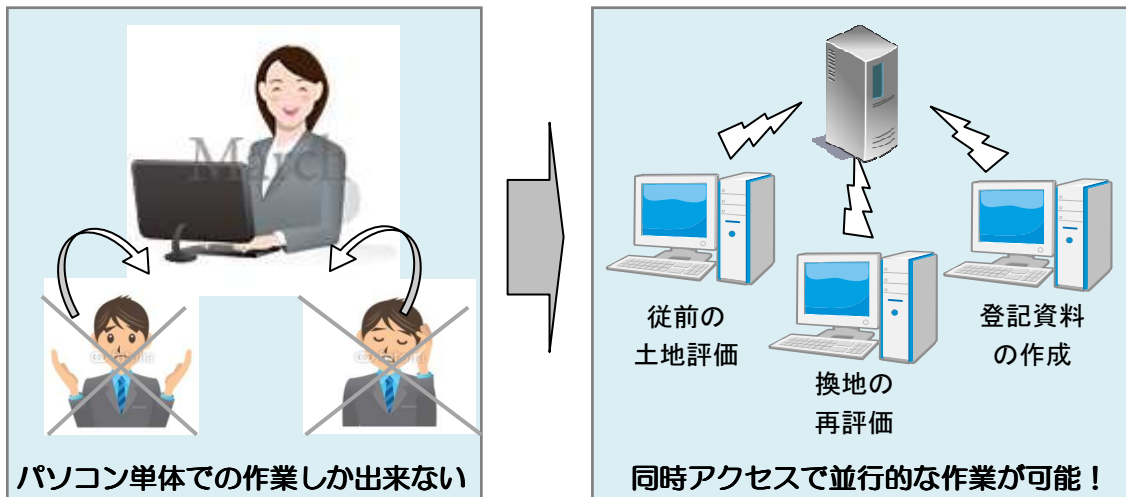
### 本システムの実施スキーム

本システムでは、既存システムの欠点を克服した「土地区画整理の専門家との協働による換地システム」を開発したものです。



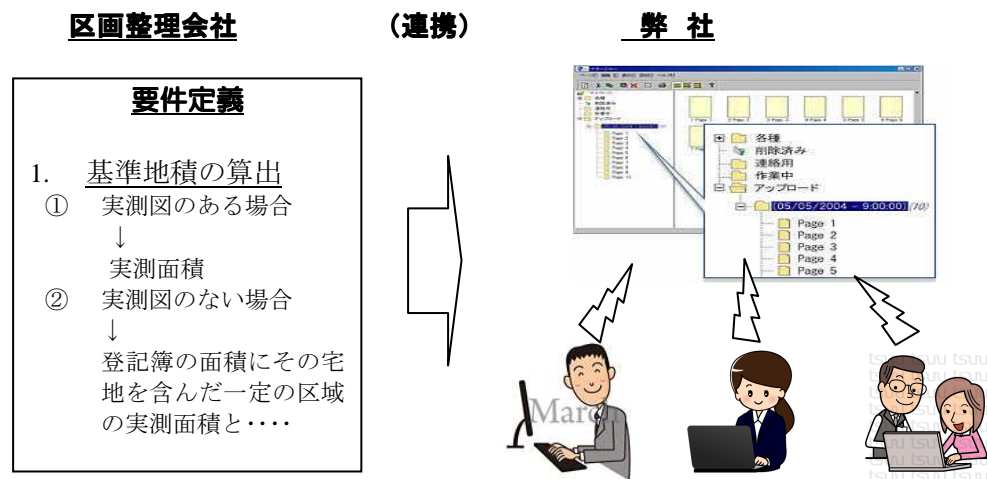
#### 1) ネットワーク対応型システムの開発

既存品はパソコン単体のインストールであったため、コスト面での負担が大きく、また作業効率も低い。本システムは、新たにネットワーク対応を実装することで、同時アクセス（複数端末で同一作業を並行的に進める）を可能として、コスト低減と業務効率向上を実現しました。



## 2) ユーザーフレンドリーで、かつ、低価格のソフト提供

本製品の基本企画は、土地区画整理の専門家会社で要件定義を実施し、弊社がソフトウェアを作成しました。結果、低コストでの開発が実現。ソフトの販売価格は、実務支援を優先し、他社より低価格で提供できます。



## 3) システムバージョンアップへの対応

システムは、Windows OS 対応となっています。現在 OS は Windows X P が主流ですが、平成 26 年にはサポート終了予定です。今後は Windows 7 OS に変更せざるを得ません。このように OS のバージョンアップが今後頻繁に予想されます。弊社のシステムは d b MAGIC を採用しており、OS のバージョンアップ時には、システムを変換するツールがあり、バージョンアップに対応しています。これによって、バージョンアップ価格は安く、納期も早く、とユーザーの立場にたったシステムになっています。

また、今後主流になると思われる「タブレット・スマートフォン OS」への対応も可能になっています。

システムは生き物です。その時の情勢でシステム内容を変更する必要性が迫られることがあります。対応するには、システムの内容がシンプルに構成されていることが重要です。このような事態に備えて、将来の拡張性を十分考慮したシステム内容になっております。これは、換地実務経験のある会社と共同で開発したシステムの利点です。

#### 4) CSV 形式のファイル作成機能

発注者である行政機関においては、成果品たる資料をエクセル形式での提出を求めるケースが多い。そこで、当システムでは計算結果を複雑な計算過程とともに CSV 形式で出力し、エクセルでの成果品が出来ます。

これにより、発注者においては、簡易な修正であればエクセルなどの汎用ソフトを使って (CSV 形式対応) 自分達で作業できるようになり作業効率が向上します。

[軽微な修正依頼の例]

##### ① 計算過程において「加算率」の変更が必要になったケース

街区	画地	積地地積	所有者	積地積者	備考						
119	4	332.93	上市市(積地)								
合計	1画地	332.93									
符号	路線番号	路線価	面積	奥行	計算上奥行	奥行減割合	修正係数	修正路線価	側方・背面加算率	指数	土地利用
1	109-3	1,559	332.93	20.0	20.0	修正 0.974		1,518	0.025	505,388	住宅地
青野3 積地	110-2	1,411		20.0		修正 0.974		1,274	0.024 加算率 0.025 0.050×0.974=0.0487 面積 110-2 正面路線価 109-3 正面路線価 1,559	9,134 9,368	住宅地
合計			332.93							514,522 514,756	

修正ポイント

側方・背面加算率：0.024→0.025

↓ (この変更によって)

指数：9,134→9,368、指数合計：514,522→514,756、1,545 個/m<sup>2</sup>→1,546 個/m<sup>2</sup>

従来は、上記画像のように行政機関から手書き修正の FAX 等を、専用ソフトで作直したものを PDF 送信するなどで対応していた。これを本システムでは、行政機関サイドでエクセルなどを使って、簡単に修正が可能となります。

##### ② 用途に応じて、報告書の配列変更が必要になったケース

本データは、地番順の配列となっており隣接地における評価のバラツキを確認することを目的としています。本データ提出後、行政機関から「地権者ごとにデータ集計をしたいので、地権者順に並び替えたデータを再提出して欲しい」との依頼を受け、対応しました。

本システムにより、エクセルのソート機能で簡単にデータの並び替えが可能となります。

## 換地システム成果品等

分類	基本成果品	CSV形式のファイル
1.土地権利調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地台帳（土地原簿） 地番順、地目毎、など</li> <li>・ 名寄簿・索引・共有者名簿</li> <li>・ 公共用地調書、索引</li> <li>・ 所有権以外の権利調書、索引</li> <li>・ 借地者名寄簿・索引</li> <li>・ 地目別面積、筆数集計表 字別集計</li> <li>・ 所有者規模別集計表</li> <li>・ 土地利用別集計表</li> <li>・ 基準地積調書</li> </ul>	各種帳票
2.土地評価 (1) 路線価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 整理前後路線価係数一覧表</li> <li>・ 整理前後路線価計算書</li> <li>・ 整理前後路線価集計表、一覧表</li> </ul>	各種帳票
2.土地評価 (2) 画地評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 整理前後評価係数一覧表</li> <li>・ 整理前各筆計算書 地番順、名寄順</li> <li>・ 整理前各筆評価集計表</li> <li>・ 街区評価計算書</li> <li>・ 街区評価集計表</li> <li>・ 整理後画地計算書 街区順、名寄順</li> <li>・ 整理後画地評価集計表</li> </ul>	各種帳票
3.換地設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 換地計算書 名寄順</li> <li>・ 換地調書 街区順、名寄順（所有者別）、 地番順</li> <li>・ 換地設計資料表</li> <li>・ 所有者別換地総括一覧表</li> <li>・ 仮換地調書</li> <li>・ 仮換地指定通知書</li> </ul>	各種帳票 仮換地指定通知書
4.換地計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 換地明細書 所有者順、地番順、条項順</li> <li>・ 保留地明細書</li> <li>・ 公共用地明細書</li> <li>・ 法務局電算化対応換地明細書</li> <li>・ 清算金明細書 所有者、借地者、抵当権者等</li> <li>・ 清算金一覧表</li> <li>・ 換地計画総括表</li> <li>・ 新旧、旧新地番対照表</li> <li>・ その他（合併登記チェック）</li> </ul>	各種帳票

