

ドメインクオイツ (Domain Quoits)

岩場 貴司 (工学博士) Takashi IWABA (Doctor of Engineering)
東急不動産 I T 推進部所属 現在 R I T S 総合研究所出向

本章では不動産を分析するための分析単位及びその属性分析結果であるドメインクオイツ (Domain Quoits) を作成するための基本的アルゴリズムと GIS を用いて作成したプロセス及びその効果を論じる。ドメインクオイツ (Domain Quoits) 等を表現するための単位 GIS ポリゴンデータであるセルの考え方及び具体的な構築手法、セルを用いて作成するドメインクオイツ (Domain Quoits) 作成システムの計算プロセスを図示及び論理式を用いて説明する。そして考察ではセルを含めたドメインクオイツ (Domain Quoits) 作成システムの不動産業界あるいはマーケティング分野における貢献と将来的可能性、ドメインクオイツ (Domain Quoits) 作成システムの精度向上の課題を述べる。

不動産マーケティング・領域分析・GIS・実務活用・不動産価格属性

1 - 1 ドメインクオイツ (Domain Quoits) 用分析単位のセルデータの作成

1 - 1 - 1. ドメインクオイツ (Domain Quoits) 及びセルについて

要説不動産鑑定評価基準 (2003) によると、不動産鑑定評価において、地域分析に当たって特に重要な地域は、用途的観点から区分される地域 (以下「用途的地域」という。)、すなわち近隣地域及びその類似地域と、近隣地域及びこれと相関関係にある類似地域を含むより広域的な地域、すなわち同一需給圏である。

また、近隣地域の特性は、通常、その地域に属する不動産の一般的な標準的使用に具体的に現れるが、この標準的使用は、利用形態からみた地域相互間の相対的位置関係及び価格形成を明らかにする手掛りとなるとともに、その地域に属する不動産のそれぞれについての最有効使用を判定する有

力な標準となるものである。

ドメインクオイツ (Domain Quoits) とは、概ねこの近隣地域・類似地域あるいは同一需給圏に相当するエリア区分を想定するための GIS データを用いたエリア区分とそこに介在する属性データを表現したものをいう。地価を形成する要因として自然的要因、社会的要因、経済的要因および行政的要因があると考えられているが、このいくつもの要因を重ね合わせて GIS 上で表現するとき、あたかもその姿が領域を構成するデータの重なりあい描く輪投げのように見えることからこのような表現を用いることにした。つまりドメインクオイツ (Domain Quoits) とは不動産の価格を形成する地域的なエリア区分 (分析単位) とその介在する属性を分析するための手法でもあり結果でもある。

上記近隣地域を構築する要因には、行政