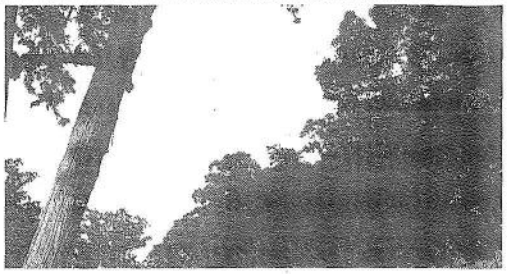
週刊住宅

2020年（令和2年）10月19日号
NO. 2930　（毎週月曜日発行）
年ぎめ購読料 18,164円本体・送料込み（税込み19,980円）

発行所　株式会社週刊住宅タイムズ
〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町3-3-4 巴ビル
電話:03-3234-2050 FAX:03-3234-2070
発行人 週刊住宅タイムズ　代表者 鈴木美由紀
2020年6月17日 第三種郵便物認可
問い合わせ:info@sjt.co.jp 情報提供:press@sjt.co.jp



CFネッツ流
新・大家実践塾

126

「駐車場と山林の面積が分からない？」

ドローン活用で面積を計測
座標化後の誤差は3㎝程度

今、H税理士と横須賀の地主さんの相続税申告作業を行っている。土地評価は主に不動産鑑定士のHさんに担当してもらっている。鑑定士のHさん、年齢は70歳だが頭も体も元気。最近、新たにCADの操作もマスターした。

さて、そのHさんが困っていることがある。というのも、大きな一筆の土地の中に、駐車場部分と山林部分とが混在しているからだ。駐車場と山林とでは評価が違ってくるので、それを分けなければならない。もちろん、トータルステーションという測量機器で測ることもできる。

しかし、駐車場部分と山林部分との境目に境界標があるわけではない。結局、「ここらへんかな」と、大体のところを境目として測ることになる。それを、測量機器を使ってミリ単位で測ってもあまり意味はない。あと、実のところ、これが一番大きな問題となるが、境界線が直線ではないので、何カ所も細かく測ることになり、面倒なこと。こんなときに役に立つのが、ドローン。ドローンで空撮し、その写真を専用ソフトで処理して、座標化をする。ただ、普通のドローンで撮影すると、写真の撮影位置が不正確であるため、正確な図面を作成することができない。そこで、鎌倉鑑定では「Phantom4RTK」という、測量専用のドローンを使っている。

このドローンを使うと、GNSSの補正情報を国土地理院などからもらうことにより、写真の撮影位置を補正することができる。これを使って座標化した場合、3㌢くらいの誤差に収まる。今回のような測量にはこれで十分で、空撮写真を使うと資料も分かりやすくなることから、ドローンによる測量をすることにした。

空撮自体はあっさりしている。事前に飛行計画を入力しておけば、あとは自動で飛んでいって、勝手に撮影してくれる。その撮影データに、国土地理院の補正データで補正をかけ、metashape（メタシープ）という写真点群化ソフトで処理し、それをCADソフトに読み込ませる。CAD上で面積を測ることができるようになるので、駐車場部分と山林部分の面積を計測することができる。

■鎌倉鑑定　小林雅裕