



# 標準eプロ 2018

(平成30年度版)

固定資産税評価替え用  
標準宅地 鑑定評価書作成支援システム

## 継続してご利用の方

前回(標準eプロ2015)の鑑定結果、評価理由文をとりこんで、鑑定評価作業を継続できます。前回評価や公示プロの比準表、評価文例、収益還元法等もそのまま活用できます。

## 新規にご利用の方

前回、他のソフトで作成した標準宅地調書、収益還元法、評価理由文はそのまま取り込んで評価作業を継続できます。

### (1) 鑑定評価機能

- ◆ 前回鑑定結果を取り込んで作業を継続します。  
前回「標準eプロ2015」で作成した鑑定結果をそのまま引継いで作業することができます(標準調書、鑑定結果、公示・基準地、収益還元・直接法、文例、比準表など)。
- ◆ 1枚の鑑定画面から標準宅地・事例の修正、すべての鑑定評価作業等が完結できます(裏面)。
- ◆ ワンタッチ操作で標準化補正・地域補正が自動計算されます。  
7タイプの比準表により標準化・地域補正に対応。  
①連続量差 ②連続量(駅距離、バス停距離等)  
③範囲指数差 ④範囲指定(幅員、建ぺい率、容積率等)  
⑤即値指数差 ⑥即値指定(駅名、上下水道ガス等)  
⑦入力指数差(環境点数をつけた場合)  
価格算定補足資料、鑑定評価書点検等には必須です。
- ◆ 採用する事例選択の絞込、ソートができ、また、地図上に表示した事例位置からも事例選択できます。
- ◆ 賃貸事例を鑑定画面に表示し賃料を容易に算定できます。
- ◆ 平成24年度総務省様式(A4タテ)の改定や、価格算定補足資料の印刷、平成23年度地価公示の改定に対応
- ◆ 標準宅地毎に評価パターン(採用事例(公示地)、採用収益還元法の組合せ)を選択し効率的評価が可能です。

### (2) 鑑定評価書のチェック機能

- ◆ 地価公示と同様の「補正等審査」チェックが可能。  
空欄・採用等のエラーチェック、取引事例に係る補正内容審査、同一事例の標準化補正、地域要因審査、採用事例の重複審査、収益価格算定過程審査、その他審査等。
- ◆ 標準eプロ固有の地域補正チェックができます。  
1. 価格比・開差率による規準・比準、純収益チェック  
2. 同一事例、同一公基準地を採用している標準宅地間の、地域補正の整合性・矛盾(タテ、ヨコ)をチェックします。
- ◆ 隣接境界(評価員、市区町村、ブロック)価格バランスチェック  
市区町村幹事は、当該評価員全員の鑑定結果を読み込むことにより評価員間の価格バランスチェックが、ブロック幹事は市区町村幹事集約データを取込むことによりブロック内の隣接市区町村境界地点の価格バランスチェックが可能です。また、都道府県全体の隣接価格データを取込むことにより市区町村、ブロック境界の価格チェックが可能です。
- ◆ 鑑定評価書総務省点検等要領に準じたチェックが可能。

### (3) 地図表示機能

- ◆ インターネットで公開の地理院地図やGoogleとの連携  
標準宅地や採用したい公示・基準地、取引事例を地図表示し、事例や公示・基準地の採用を地図上で判断できます。
- ◆ 標準宅地、取引事例等の位置図(経度緯度)を地理院地図から切出、貼付することができます。
- ◆ 標準宅地、公示・基準地、取引事例のプロット図作成
- ◆ 2地点間の道路距離の計算、航空写真を表示します。
- ◆ P-MAP(公的土地評価データ地図表示システム)との連動

### (4) 取引事例データの編集機能

- ◆ 取引事例の図面(位置図、地形図)の貼付が可能
- ◆ 住居表示、所在地番から経度緯度を取得後、正確な位置をドラッグして確定、保存することができます。
- ◆ 取引事例の標準化補正を一覧表でチェックします。
- ◆ 取引事例・賃貸事例は、汎用タイプ・交換タイプ様式A4/B4/A3用紙など多種類の様式で印刷できます。

### (5) 外部とのデータ授受機能

- ◆ 外部データの取り込み  
1. 公示プロや基準プロで作成した収益価格、比準表、評価文例等はそのまま引継ぎます。  
2. 公的評価フォーマットでの読み書きに対応します。  
3. 汎用のデータ形式(CSV)で読み書きできますので、取引事例や鑑定評価データをCSV形式で書出し、EXCEL等により編集後、再度、読み込むことが可能。
- ◆ 市町村の標準宅地調書データ(EXCEL)や他ソフトの前の標準eプロ・収益還元評価結果を取込みます。
- ◆ 市町村幹事は評価員の鑑定データを取込み、標準宅地一覧表や時点修正率一覧表を印刷、EXCEL出力できます。
- ◆ 鑑定評価書をPDF形式で保存、鑑定評価結果を一覧表でEXCEL出力、チェックに活用できます。

### (6) 評価員間の共通作業をサポートします

- ◆ 評価員間のデータ交換により相互利用が可能  
比準表、基本利率、時点修正率表、評価文例及び取引事例データ、鑑定結果データ等を同一市町村内、市町村間、ブロック間で交換・集約が可能です。
- ◆ ブロック単位の比準表データの入力代行(無料)

## ■稼働環境(推奨)

OS/Vista、Windows7、Windows8、8.1、Windows10  
 メモリー/Vista、Windows7 :1GB以上  
 Windows8、8.1、10 :2GB以上  
 ディスプレイ/解像度:1024x768以上  
 プリンタ/A4対応プリンタ(推奨レーザープリンタ)

## 株式会社システム科学研究所

〒111-0041 東京都台東区元浅草 2-6-6

東京日産台東ビル 10F

TEL:03-3845-6418 FAX:03-5246-6801

http://www.skk-pro.jp

e-mail:skk@skk-pro.jp

### 鑑定画面に始まり鑑定画面に終わります

- ◆ 公示地・基準地や取引事例の選択、比準計算、純収益価格算定、評価文登録、事例修正等すべての鑑定作業が鑑定一覧画面(下画面)から完結します。
- ◆ 標準宅地、公示地、事例データへは本画面から直接移動(ショートカット)して修正・補正が可能。
- ◆ 評価書の印刷・プレビュー、地図表示も可能。

以上	未滿	0以上	2未滿	2以上
0	2			0
2	4			-11
4	5			-20
5	6			
6	8			
8	9999			-24

標準地・事例等を選択して、距離を指定する

**範囲指定**

連続指定

駅距離

### 地域格差の計算

公示地 標準地番号 標準地 地域補正

公示地価格 73,000 × 時間修正 1.00 × 標準化 1.00 = (修正後価格) 73,000

標準地区分 1.20 | 1.19 | 1.00 | 1.00 | 1.00

公示地: 路線価 68,000 | 標準地: 路線価 62,300

公示地: 価格水準 72,000

地域補正 (標準宅地・価格水準・標準価格) 71,000

地域補正率 1.014

地域補正率 1.9

地域補正率 1.0

地域補正率 -1.5

印刷用要約

内訳ボタンを押すと選択した比準表により格差が自動計算されます。手入力も可能

### 鑑定評価3手法を1画面で実現 (カラーボタンで詳細作業に入れます)

標準宅地番号 (1/4) 5-1B04616 | 評価員名 太郎 | 所在及び地番 1丁目10番外 標準宅(株)

標準価格 72,000 | 収益価格 143,000 | 積算価格 68,000

公示/標準価格 69,600 | 収益価格 143,000 | 標準/標準価格 67,700

公示地からの規準 | 公示地の選択 | 基準地からの比準 | 基準地の選択 | 比準価格 (取引事例比較法) | 事例番号 | 事例の選択 | 事例の選択2 | 番号指定 | 地図参照

標準宅・事例等を直接確認・修正

地域参照 | 標準化補正

内訳 | 内訳 | 内訳 | 内訳 | 内訳

補正内訳印刷

比準価格決定の理由 文無

標準価格決定の理由 文△ | 個性率の内訳 文無 | 積算価格決定の理由 文有

評価文表示

試算価格の調整と標準価格の査 | 1. 比準価格 72,000円/㎡ | 2. 収益価格 143,000円/㎡ | 積算価格は、多数の取引事例から収益価格は、土地に帰属する純収益賃料を徴収できず、しゆゆる元以上の検討から、標準価格の査定公示価格を規準とした価格との平均

鑑定評価額の決定理由 | 標準価格の形成要因と比較して対象標準宅地価格修正を生ずる個別要因がいたので標準価格を採用し、しゆゆる元を基準として鑑定評価額を右記のとおり決定した。

鑑定評価額の決定理由の要旨 (比準価格決定理由) | 収益還元法 非適用理由 | 直接法が適切で、非適用理由を直接入力して表示されます | 原価法 非適用理由 | 原価法の不適合チェックをしないと表示されます

純収益価格の査定

純収益価格の連続査定

採用事例 | 非採用事例 | 標準宅地

### 純収益価格の査定

標準規模	延床面積	延床単価	充足率
1,300 ㎡	240.00 ㎡	462 円/㎡	61.5 %

最も有効利用の判定 | 階層別別記 | 総収

### 純収益価格の連続査定

階層	床面積 (㎡)	延床単価	延床面積	延床単価
地上	1	1	1	12
地上	2	2	2	12

### 採用事例

事例No	階層	床面積 (㎡)	延床単価	延床面積	延床単価
1	地上	1	1	1	12
2	地上	2	2	2	12

### 非採用事例

標準宅地