



基準プロ2018 (平成30年度版)

H30 地価調査 鑑定評価書 統一フォーマットの改定に対応しております。(評価書、用途地域追加の対応)

(1) 基準プロ鑑定評価機能

- ◆ **前回鑑定結果を取り込んで作業を継続します。**
前回の「基準プロ 2017」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。(基準地、鑑定結果、代表標準地等、収益還元・直接法、文例、比準表など。)
- ◆ **鑑定一覧画面で鑑定評価書作業がすべて完結 (裏面参照)**
代表標準地等からの規準、取引事例の選択、比準計算、純収益価格計算のすべての鑑定評価作業をメニューに戻ることなく、鑑定評価画面からすべて可能です。
代表標準地等、取引事例データへは、本画面から直接、移動、修正・編集することができます。
- ◆ **鑑定評価と比準計算機能が一体**
7タイプの比準表により標準化補正・地域補正に対応します。
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、上水道等)
⑦入力指数差(環境点数をつけた場合)
比準表を作成&選択して画面を開くと地域補正自動計算します。
- ◆ **取引水準データによる地域補正精度の向上**
標準地、取引事例に価格水準・取引水準データを登録し、両者の価格水準比により矛盾なく地域格差補正が可能。
- ◆ **標準画地データの登録により、取引事例の標準化補正のための標準データを容易に登録できます。**
- ◆ **地価動向調査にも本ソフトで対応できます。**

(2) 評価書のチェック機能

- ◆ **地価公示の「補正等審査」準拠のチェック帳票**
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等審査、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。
- ◆ **分科会で共有の取引事例の重複チェックをします。**
- ◆ **鑑定結果の各種のチェック一覧表・補正内訳表**
価格比・開差率による規準・比準チェック、標準化・地域補正内訳一覧表、収益価格算定内訳表、鑑定結果総括表、同一事例の複数基準地への比準結果矛盾チェック表
- ◆ **評価員の鑑定結果を集約して一覧表に出力します**
評価員作成の鑑定評価結果を一つにまとめ鑑定結果総括表、一覧表、チェックリストを作成することができます。

(3) 取引事例データの編集機能

- ◆ **取引総額から土地価格内訳の算定**
建物の再調達価格や事例地の路線価等を参考にして、取引総額から土地価格内訳を参考計算します。
- ◆ **データ比較・データ複写により事例編集ができます。**
- ◆ **比準で採用する事例選択の絞込、ソートができます。**
- ◆ **取引事例の標準化補正を一覧表でチェックします。**

継続してご利用の方

前回の鑑定結果を取りこんで、鑑定評価作業を継続できます。前回の比準表、評価文例、代表標準地・指定基準地等もそのまま活用できます。

新規にご利用の方

他社のソフトで作成した鑑定結果は統一フォーマットにより取り込んで評価作業を継続できます。

【特長】

- ① **プロット図の作成が可能です。(裏面参照)**
- ② **事例カードの1枚目と2枚目をセットで授受可能です。(公示プロ2018と同様)**

- ◆ **連合会の事例カード2枚目作成ツールの図面を一括で簡単に取込めます。**
- ◆ **取引事例の図面(位置図、地形図)の貼付が可能**
スキャナーで保存した図面を取り込むことができます。
インターネットで地理院地図の地図から位置図が切り出せます。
- ◆ **画面キャプチャ・作図機能追加**
 1. 画面表示した位置図をそのままキャプチャ(切り抜き)し事例カードに簡単に貼付けることができます。
 2. ターゲットを付けたり文字・矢印・蛍光ペンを利用して編集強調させることができます。
- ◆ **取引事例カードや賃貸事例カードと同じ様式の入力画面でデータ登録が可能**
- ◆ **取引事例、賃貸事例は多種類の様式で印刷できます。**
 1. 文字タイプ(従来の様式)
 2. 囲みタイプ(○で囲む様式)
 3. 汎用タイプ(事例カード様式とは異なった様式)
 4. 交換タイプ(個人情報・氏名を除外した様式)事例カード(2枚)を縮小してA4・B4様式1枚でも印刷できます。両面印刷も可能です。

(4) 外部とのデータ授受機能

1. 公示プロ・標宅プロ・相続プロで作成した事例データ、比準表等はそのまま引継ぐことができます。
2. **任意のデータをCSV形式で読み書き**できる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、読み込むことができます。

(5) 分科会内の共通作業をサポートします

- ◆ **分科会内のデータ交換により効果が倍増**
分科会作成の比準表・基本利率・時点修正率表・評価文例および事例データ・鑑定データ等の交換・集約が可能です。
- ◆ **分科会単位の比準表データの入力代行(無料)**

稼働環境

OS/Windows7、Windows8、8.1、Windows10
メモリー/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

プロット図作成機能

■基準プロ 2018 上で、プロット図が作成できます。

メインメニューの「プロット図作成(全地点地図表示)」からプロット図の新規作成が可能です

地点マーカーと情報吹き出しと結線して表現

情報吹き出し表示位置は、マウスで移動可能



プロット図の吹き出し表示項目は、事前設定可能

作成したプロット図は、再編集が可能(読込、書出)

タイトル・コメント記入可能

鑑定一覧画面で鑑定評価書作業が完結 (カラーボタンで詳細作業に入れます)

鑑定基準地詳細画面へ

標準地詳細画面へ

指定基準地詳細画面へ

取引事例詳細編集画面へ

収益還元法直接算定画面へ

賃貸事例詳細編集画面へ

開発法算定画面へ

1) フォルダ名 [東京第0100]

基準市(都)-211111 > ジャンプ 追加 削除 印刷 再 クリア 複写 比較 Check bk color

鑑定地	鑑定基準地	評価員名	所在及び地番	地積(m ²)	比準表	鑑定価格	鑑定価格/標準地	鑑定価格/標準地
近畿	基準市(都)-211111	鑑定 太郎	東京都千代田区千代田231番165	1,800	住宅地	224,000,000	100.00	140,000

鑑定価格: 224,000,000
鑑定価格/標準地: 140,000

市場の特性○決定の理由○
 一般的要因○
 地域要因○
 個別的要因○

取引事例番号	取引No.	所在及び地番	地積	取引時点	取引価格	事情	時点	建付	標準化	同一	地域	修正	個別	鑑定価格	鑑定/標準
a	1	東京都千代田区千代田181	141,838.08	85,802	100	101.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	104,000	104.0
b	6	東京都千代田区千代田182	141,832.27	77,512	90	91.5	102.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	78,000	78.0
c	11	東京都千代田区千代田183	141,832.27	98,214	100	98.8	101.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97,600	97.6
d	12	東京都千代田区千代田184	141,832.27	69,441	75	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	88,100	88.1

取引事例詳細編集画面へ

収益還元法直接算定画面へ

項目	金額	単価	還元率	取/償
総費用	6,614,117	3,222,749	3,391,368	2,931,800
純収益	2,931,800	459,768	0.9389	481,676
鑑定価格	224,000,000	140,000	100.00	140,000

賃貸事例詳細編集画面へ

項目	金額	単価	鑑定価格	鑑定/標準
鑑定価格	628,000	448.6	628,000	448.6

開発法算定画面へ

評価文例

鑑定価格

収益還元法 非適用理由×

原価法 不適用理由×

開発法 適用理由○

取引事例 地図参照画面

地図参照画面では、採用に最適な事例を地図上で確認する事が出来ます。

基準プロ 2018 から規約により地理院地図のみ表示

地図上に表示する項目(事例番号、価格)を変更可能

現在の縮尺レベルは 13 (地理院地図は最大18)

再表示 地図設定 計測開始 長さ 面積 m m²

鑑定地と採用事例の結線 地図 地理院地図 航空写真 新小室駅

全画面表示 OK

案件該当で近い方から 20 件表示 10 km以内

採用 a,b,c,d,e

採用補 f

未採用 g

未採用 数字(距離)

地図印刷

画面印刷

絞り込み条件表示印刷

ピンをマウス右クリックすると事例カードを表示

対象標準地と採用事例を結線表示 (距離も表示)

表示する事例件数と距離を変更可能

近隣地域の範囲表示

ピンをマウス右クリックすると事例カードを表示