



# 基準プロ2019 新元号対応版

## 新元号対応版です！

新元号が4月1日に公表予定ですので、4月20日頃の基準プロ2019 初期出荷は新元号表記で出荷する予定です。事例カードについては4月30日までが平成、5月1日以降は新元号の表記の対応をする予定です。(なお、今後の手引き変更や法改正によっては変更の可能性がありますので、ご了承ください。)

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。(行政的条件「その他」の追加対応)

### 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・指定標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。(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。

## (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 2018」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。**

- ◆ **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。また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。(作図機能)

- ◆ **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(印刷順編集画面)**

- ◆ **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、Windows8.1、Windows10  
 メモリー/Windows7:1GB以上 8.1、10 :2GB以上  
 ディスプレイ/解像度 1280x768 以上 (推奨 1360x768 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**

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

**■基準プロ 2019 上で、プロット図が作成できます。**



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9100]

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-1 評価員名 所在地と地番 地積(m<sup>2</sup>) 比準表 比準表 鑑定基準地 (価格水準) 位置  
 基準市(都)-211111 鑑定 太郎 東京都23区165 1,600 住宅地 鑑定評価・塔閣 224,000,000  
 鑑定評価・単価 140,000  
 市場の特性○ 決定の理由○  
 一般的事由○  
 個別的事由○

標準地 (所在及び地番) (地積 m<sup>2</sup>) (標準年月) 公示価格 時点修正 標準化 内訳 同一 地域修正 内訳 個別 標準価格 価格/鑑定  
 標準地-6 公示市-6 未町58番4外 166 2010.1 100,000 98.0 104.0 内 102.5 105.0 標準価格 96,500 価格/鑑定 68.9

指定基準地 (所在及び地番) (地積 m<sup>2</sup>) (標準年月) 前年基準価格 時点修正 標準化 内訳 同一 地域修正 内訳 個別 基準地価格/鑑定  
 前年基準地-1 丸の内三丁目1 230 2009.7 147,000 100.0 111.0 内 110.8 110.8 126,000 90.0

比準価格 (取引事例比較法) (取引価格が赤地の場合は、要地価格等修正が入っています)

取引事例番号	所在地と地番	地積	取引時点	取引内容	月率	街路	接近	環境	面地	行状	その他	街路	接近	環境	行状	その他	試算平均
取引-7	豊津町7丁目24	223	H14.01.21	取引時点	1.376	1.279	110.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	104.0
取引-8	公示市町68丁目1	131	H16.03.09	85,892	100	101.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	106.0
取引-9	公示市町8丁目	1672	H14.01.27	77,512	90	91.5	102.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	78.0
取引-11	所在111地番23	168.10	H23.06.27	98,214	100	99.8	101.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	92.93
取引-12	豊津町3丁目5	198.80	H23.01.24	69,441	75	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	92.586

取引事例の選択  
 条件検索 交通施設&距離 (特型) 事情の内容 月率 街路 接近 環境 面地 行状 その他 街路 接近 環境 行状 その他 試算平均 236,740  
 条件検索2 月島駅北東方1190m 更地 正常 -0.01 0.0 0.0 0.0 5.0 0.0 0.0 5.0 -2.2 -2.0 -4.0 -10.5  
 条件検索3 公示市町5丁目1番 公示市町5丁目1番 事務所 1.376 1.279 110.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 104.0

収益還元法 (収益還元法)  
 直接法 総収入 6,614,117 総費用 3,222,749 純収益 3,391,368 建物 2,931,600 土地 459,768 0.9389 修正後純収益 (計算途中で価格がマウスで変更可能です) 270 5.0 5,400 3.9 3.9  
 直接法印刷 鑑定評価書 4枚目印刷 印刷理由表示 収益還元法 非適用理由×

積算価格 (原価法)  
 造成 造成事例-2 土地の取得原価 23,000 100.0 100.0 23,000 有宅地化率 100.0 同一 近隣 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0 100.0  
 造成事例-2 造成工事費 1,123 98.0 100.0 1,123 修正後価格 地域 個別 再調整価格 形成内 原価法 不適用理由×  
 行帯工事費 565,312 94.3 100.0 599,493 積算価格 628,000 積算/鑑定 448.6

開発法  
 開発法 収入 1394,314,224 支出 1242,720,545 19 58,000 4,350 24,111 4,915.5 751,593,678 単価 470,000 開/鑑 335.7  
 開発法印刷 開発法 適用理由○

鑑定価格

評価文例

**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。

地理院地図表示

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) 長さ m 面積 m<sup>2</sup> 鑑定地と採用事例との結線 近隣地域 鑑定地からの距離 1000 全画面

OK キャンセル

条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,g 未採用 数字(距離補) 地図印刷 画面印刷 絞り条件表示印刷

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