



基準プロ2020

(令和2年度版)

令和2年より変更となる 新選定点検データ読込 および
新鑑定評価書フォーマット出力に対応しております。

(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 2019」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。
- ◆ **取引事例の標準化補正のための標準データを、標準画地データとして登録することで、容易に反映できます。**
- ◆ **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を出力します。**
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。**
- ◆ **鑑定結果の各種チェック一覧表・補正内訳表を出力します。**
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) 取引事例データ等の編集機能

- ◆ **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できます。**

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。(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。**

- ◆ **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**できます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。
3. 公開地価公示鑑定評価書を表示したり、国土数値情報のデータを活用し、前年との比較や修正が容易にできます。

(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/Windows8.1、Windows10
 メモリ/8.1、10 :2GB以上
 ディスプレイ/解像度 1280x768 以上 (推奨 1366x768 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

〒111-0015 東京都台東区東上野 3-34-6

ヒューリック東上野ビル 3F

TEL:03-6284-4640 FAX:03-6284-4641

<http://www.skp-pro.jp>

e-mail:skk@skp-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」からプロット図の新規作成が可能です

■基準プロ 2020 上で、プロット図が作成できます。



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(m²) 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 鑑定評価額・総額 224,000,000
 鑑定評価額・単価 140,000
 鑑定評価理由 市場の特性○ 法定の理由○
 一般的事由○
 個別的事由○

標準地の選択 (同一地点前年価格) 新規 継続 前年基準地 公示市-2 140,000 円 年間変動率 0.0%
 代表 標準地 公示市-6 66,666 円 半年変動率 110.0%

公示価格からの検討、指定基準地からの検討
 標準地の選択 (所在及び地番) (地積 m²) (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
 公示市-6 未町58番4外 166 2010.1 100,000 98.0 104.0 102.5 105.0 96,500 68.9

指定基準地の選択 (所在及び地番) (地積 m²) (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
 丸の内三丁目1 230 2009.7 147,000 100.0 111.0 110.8 105.0 126,000 90.0

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

取引事例番号	取戻率	所在及び地番	地積	取引時点	取引用途	事情	時点	標準化	内訳	同一・地域修正	標準価格	個別	査定価格	比準割合
取引-7	100.0	豊原町7丁目24	223	H14.01.21	90,850	100	100.0	100.0	100.0	100.0	96,912	103.3	104,000	104.0
取引-8	100.0	公示市町58丁目1	131	H16.03.09	85,892	100	101.7	100.0	内	87,261	86.6	100,763	106.0	
取引-9	100.0	公示市町8丁目	1672	H14.01.27	77,512	90	91.5	102.0	内	77,471	103.3	75,024	78.0	
取引-11	100.0	所在111地番23	168.10	H23.06.27	98,214	100	99.8	101.5	内	98,376	103.7	92,937	97.6	
取引-12	100.0	豊原町3丁目5	198.80	H23.01.24	69,441	75	100.0	100.0	内	92,586	110.4	83,666	88.1	

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 画地 行致 その他 街路 接近 環境 行致 その他 試算平均 236,740
 条件検索2 月島駅北東方1190m 画地 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58番4外 画地 正常 0.06 0.0 0.0 0.0 1.0 0.0 -1.8 2.0 -20.0 1.0 2.0 3.0
 条件検索4 公示市町58番4外 画地 異常差 -0.16 0.0 0.0 0.0 2.0 0.0 0.0 4.0 -0.7 0.0 0.0 0.0
 条件検索5 公示市町58番4外 画地 行致 1.238 1.187 100.0 100.0 100.0 100 100 100 1.238 月額支払賃料
 条件検索6 公示市町58番4外 画地 行致 1.101 1.029 80.0 88.0 100.0 100 100 100 1.101 月額支払賃料

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 (計算途中で価格がアップした理由) 481,676 試算不能理由×
 直接法印刷 鑑定評価書 4枚目印刷 表示 収益還元法 非適用理由×

賃貸事例詳細編集画面へ
 賃貸事例番号 所在及び地番 ビル名 階数 賃貸用途 実賃料 (元) (支払料) 事情 時点 標準化 建物 地域 基準価格 査定実賃料 月額実賃料
 a 賃貸-1 豊原町1丁目1番 フォーレス 137F 店舗 1,376 1,279 110.0 100.0 100.0 100 100 100 1,251 月額支払賃料
 b 賃貸-2 豊原町6丁目9番 標準コート 2F 店舗 1,238 1,187 100.0 100.0 100.0 100 100 100 1,238 月額支払賃料
 c 賃貸-3 元豊原2-6-6 標準ハイタイプ棟 2F 店舗 1,101 1,029 80.0 88.0 100.0 100 100 100 1,121 月額支払賃料

開発法算定画面へ
 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 有効宅地化率 100.0 同一・近隣 100.0 鑑定地と採用事例との距離 全画面
 造成事例-3 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 形成内訳 原価法 不適用理由×
 行帯工事費 565,312 94.3 100 599,493 積算価格 628,000 積算/鑑定 448.6
 開発法 収入 1394,314,224 支出 1242,720,545 投資下歩率 13 販売単価(住宅) 58,000 分譲可能床面積 4,350 建築工事費 241,111 延床面積 4,913.5 鑑定地と採用事例との距離 全画面
 開発法印刷 clear 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 m² 鑑定地と採用事例との距離 鑑定地からの距離 1000 全画面

再表示 地図設定 計測開始 地図 地理院地図 航空写真 新小窓

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) 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