



# 基準プロ2021

(令和3年度版)

前年より変更された「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 2020」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、建蔽率、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地データを、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.skk-pro.jp>

e-mail: [skk@skk-pro.jp](mailto: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」からプロット図の新規作成が可能です

**■基準プロ 2021 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
- 収益還元法算定画面へ
- 賃貸事例詳細編集画面へ
- 開発法算定画面へ

鑑定基準地	鑑定基準地	評価員名	所在地	地積(m <sup>2</sup> )	比準表	比準表	鑑定基準地 (価格水準)	位置
鑑定基準地	鑑定基準地	鑑定 太郎	東京都千代田区千代田	1,600	住宅地	140,000	鑑定評価額・総額	224,000,000
							鑑定評価額・単価	140,000
							市場の特性○ 決定の理由○	
							一般的事由○	
							個別的事由○	

取引事例	所在地	地積	取引価格	取引時期	取引目的	標準地	標準地価格	標準地単価	鑑定評価額	鑑定評価単価
取引-1	東京都千代田区千代田	223	114,012	2014	建売	100,000	104,000	104.0	104,000	104.0
取引-2	東京都千代田区千代田	181	116,000	2014	建売	100,000	103,000	103.0	103,000	103.0
取引-3	東京都千代田区千代田	167	114,012	2014	建売	100,000	103,000	103.0	103,000	103.0
取引-4	東京都千代田区千代田	186	123,062	2014	建売	100,000	103,000	103.0	103,000	103.0
取引-5	東京都千代田区千代田	198	123,062	2014	建売	100,000	103,000	103.0	103,000	103.0

- 鑑定価格
- 評価文例
- 収益還元法算定
- 市場の特性○ 決定の理由○
- 一般的事由○
- 個別的事由○
- 比準価格決定の理由○
- 補正内訳印刷
- 原価法 不適用理由×
- 積算価格
- 積算/鑑定
- 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。
- 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

事例番号	所在地	地積	取引価格	取引時期	取引目的	標準地	標準地価格	標準地単価	鑑定評価額	鑑定評価単価
取引-1	東京都千代田区千代田	223	114,012	2014	建売	100,000	104,000	104.0	104,000	104.0
取引-2	東京都千代田区千代田	181	116,000	2014	建売	100,000	103,000	103.0	103,000	103.0
取引-3	東京都千代田区千代田	167	114,012	2014	建売	100,000	103,000	103.0	103,000	103.0
取引-4	東京都千代田区千代田	186	123,062	2014	建売	100,000	103,000	103.0	103,000	103.0
取引-5	東京都千代田区千代田	198	123,062	2014	建売	100,000	103,000	103.0	103,000	103.0

- 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