



地価調査 基準地鑑定評価支援システム

基準プロ 2022

(令和4年度版)

基準プロ2022の特長

(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。**
前回の「基準プロ 2021」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、時点修正率表など。)
- ◆ **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。
- ◆ **登録した時点修正率表(月単位)による変動率計算**
- ◆ **取引水準データによる地域補正精度の向上**
基準地、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。
- ◆ **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(基準プロ 2022)の鑑定結果、評価理由文を取込んで、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。

【便利機能】

1. **グラフ表示機能を新規追加(別紙変更点参照)**
2. **国土数値情報と見込価格から時点修正率表作成**

- ◆ **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。**
- ◆ **事例カードの1枚目と2枚目をセットで交換(セット交換)出来ます。また他社ソフトも同様にセットで交換出来ます。**
- ◆ **鑑定地や取引事例の図面【位置図、地形図】の貼付が可能インターネットで地理院地図から位置図が切り出せ、同時に緯度・経度を取得する事が出来ます。**
- ◆ **画面キャプチャ・作図機能追加**
 1. 画面表示した位置図(公図)をそのままキャプチャ(切抜き)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。

(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、Windows11
メモリ/8.1、10、11 :4GB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

東上野フロントビル 3F

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

<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」からプロット図の新規作成が可能です

■基準プロ 2022 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

鑑定地	鑑定基準地	評価員名	所在地	地積(m ²)	比準表	比準表	鑑定基準地 (価格水準)	位置
鑑定地	鑑定基準地	鑑定 太郎	東京都千代田区千代田	1,600	住宅地	住宅地	鑑定評価額・総額 224,000,000	
							鑑定評価額・単価 140,000	

取引事例番号	所在地	地積	取引時刻	取引内容	月率	街路	近接	環境	面地	行状	その他	街路	近接	環境	行状	その他	試算平均	
取引-1	千代田区千代田	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	100.0	104.0
取引-2	千代田区千代田	181	H16.03.09	取引時点	0.802	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-3	千代田区千代田	1672	H14.01.27	取引時点	777.512	90	91.5	102.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	788.0
取引-4	千代田区千代田	188.10	H23.06.27	取引時点	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	97.6
取引-5	千代田区千代田	198.80	H23.01.24	取引時点	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	88.1

項目	総収入	総費用	純収益	建物	土地	α	修正後純収益	単価	還元率	収益還元率	取/償	償/取
直接法	6,614,117	3,222,749	3,391,368	2,931,600	459,768	0.9389	4,816,766	270	5.0	5,400	3.9	3.9

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

取引番号	価格	距離
取引-1	90,275円	573m
取引-2	90,847円	172m
取引-3	18,358円	
取引-4	91,954円	
取引-5	90,143円	
取引-6	99,502円	
取引-7	91,954円	
取引-8	98,769円	
取引-9	98,769円	
取引-10	98,769円	
取引-11	98,214円	
取引-12	69,441円	
取引-13	59,524円	

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