



公示プロ 2021

(令和3年度版)

令和3年度地価公示改定に対応しています

継続してご利用の方

前回(公示プロ2020)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、代表標準地等もそのまま活用できます。

新規にご利用の方

前回、他のソフトで作成した鑑定結果、評価理由文はそのまま取り込んで評価作業を継続できます。

【便利機能】

1. 時点修正率表の強化を行いました。(別紙変更点)
2. 各ソフト会社共通フォーマットによる事例交換(図面もセットで)が可能になりました。

公示プロ2021の特徴

(1) 鑑定評価機能

- ◆ **前回鑑定結果を取り込んで評価作業を継続**
前回の「公示プロ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。標準地、鑑定結果、代表標準地等、収益還元・直接法、文例、比準表など。
- ◆ **鑑定評価入力画面で鑑定評価書作業がすべて完結**
代表標準地からの規準、取引事例の選択、賃貸事例の選択、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、鑑定評価入力画面から行う事が可能です。代表標準地等、取引事例・取引事例データへは、本画面から直接、移動、修正・編集することが出来ます。
- ◆ **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・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)
比準表を作成して鑑定画面を開くと地域補正計算します。
- ◆ **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。
- ◆ **標準地データ登録により、取引事例の標準化補正のための標準データを容易に設定**

(2) 評価書のチェック機能

- ◆ **国交省の「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、地域要因の整合性審査等。
- ◆ **分科会で共有の取引事例の重複チェック**
- ◆ **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、同一事例の複数標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**
評価員作成の鑑定評価結果を一つにまとめて鑑定結果総括表、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**
- ◆ **比準で採用する事例選択の絞込、ソート**

- ◆ **連合会の事例カード2枚目作成ツールの図面を簡単に取込む事が出来ます。**
- ◆ **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. 画面表示された地形図(公図)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り付けられます。
 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、強調させる事が出来ます。
- ◆ **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【印刷編集画面】**
- ◆ **取引事例、賃貸事例は多種類の様式で印刷**
 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 1枚でも印刷できます。

(4) 外部とのデータ授受機能

1. 基準プロ・標宅プロ・相続プロで作成した事例データ、比準表等、評価文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/Windows8.1、Windows10
メモリ/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

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

鑑定評価に利用しない基準地もプロット可能になりました

■公示プロ 2021 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(読み、書き)

タイトル・コメント記入可能

鑑定評価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)

鑑定標準地詳細画面へ

代表標準地詳細画面へ

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

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を変更可能です。

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の制限を変更可能です。

近隣地域の範囲表示 (別の作図機能で作図)

ピンをマウス右クリックすると事例カードを表示