

特長 7 柔軟な操作

◇ 鑑定評価作業の流れと作業メニューが対応

下記①～⑫は鑑定評価作業の流れに対応します。

起動時メニュー

公示プロ2011 起動時メニュー

← 既に登録されている作業地域について、作業を開始する。

フォルダ名	評価員名	コメント
公示第1鑑定	鑑定 太郎	サンプル

新規登録 ← 新規に作業単位を登録して作業を開始する。

継承登録 ← 前回 公示プロ バックアップデータ を使って作業を開始する。

バックアップ&復元等 ← バックアップ&復元等、作業地域単位の管理を行う。
(作業地域の削除、複製、順序変更)

動作環境 ← 公示プロの動作環境を変更する。

EXIT 公示プロを終了する Version 1.000 a*.

メインメニュー

※ 該当文字のダブルクリックで次の作業に進みます。

資料の作成 公示プロ2011 鑑定評価作業

標準地等の登録・変更 2

事例等の登録・変更 4

比準表等の登録・変更 3

鑑定評価 5 6 7 8 9 10 11 12

印刷 11

データ授受 12

本操作説明書の構成

第一編 導入作業

1

初期設定(作業地域の登録)

システムを起動して、国交省から配布された市町村・評価員・分科会データ(CD-ROM)を取り込んだあと、作業地域を登録します。作業地域(単位)は評価員毎に、都道府県名、評価員番号(名)、作業地域名、保存フォルダ名を設定します。

2

標準地等の登録・変更

上記で取り込んだ市町村・評価員・分科会データは都道府県単位で取り込まれますので、作業地域毎に採用する市町村、評価員データを設定します。提出物に印刷する必要のあるデータを登録してください。駅名等の要因項目や基準方位についても登録します。選定・点検システムのデータ授受で書き出す公示項目データ(KOUJI.TXT)を取り込み、評価対象標準地として比準作業に必要なデータを追加・編集します。

第二編 評価の準備作業

3

比準表・基本利率・評価文例等の登録

鑑定評価作業を正確に、効率よく進めるために評価のための準備作業を行います。地域補正の対象とする「採用する要因」、「時点修正率表」、「比準表」、収益還元(直接法)で利用する「基本利率等」および評価書に盛り込む「評価文例」を登録します。

4

取引事例・賃貸事例等の登録

鑑定評価の比準に活用する「代表標準地等」、「取引事例」、「収益事例」、「造成事例」および収益還元(直接法)に適用する「賃貸事例」を登録します。前年代表標準地データは配布されるデータ(ZENNEN.TXT)から取り込みます。

第三編 鑑定評価作業

5

代表標準地との比準作業

登録した代表標準地(前回)を標準地毎に選択して比準作業を行います。「時点修正」および「標準化補正」は代表標準地の登録の際に行い、ここでは地域補正を行います。

6

取引事例との比準作業

登録した取引事例を標準地毎に5事例を選択して比準作業を行います。「時点修正」および「標準化補正」は取引事例の登録の際に行い、ここでは地域補正を行います。

7

収益還元(直接法)

総収益算定に採用する月額支払い賃料の根拠になる「賃貸事例」を取り込み、先に登録した「基本利率等」を適用して収益価格を求めます。

8

収益還元(間接法)

先に登録した時点修正、標準化補正済みの収益事例を選択して、地域補正を行います。

9

標準価格の決定

⑤～⑧の評価作業をもとに基準地価格の決定を行います。「基準地(規準)価格」「比準価格」「収益価格」「積算価格」をもとに「鑑定評価額・単価」を決定し、すでに登録した「評価文例」を採択します。

10

鑑定評価結果のチェック

「基準地(規準)価格」「比準価格」「収益価格」「積算価格」と鑑定価格との価格比、開差率などの規準を設定し、基準地毎の評価結果のチェックの一覧表を印刷・出力し、評価結果の最終チェックを行います。

第四編 印刷・データ書出

11

提出物の印刷

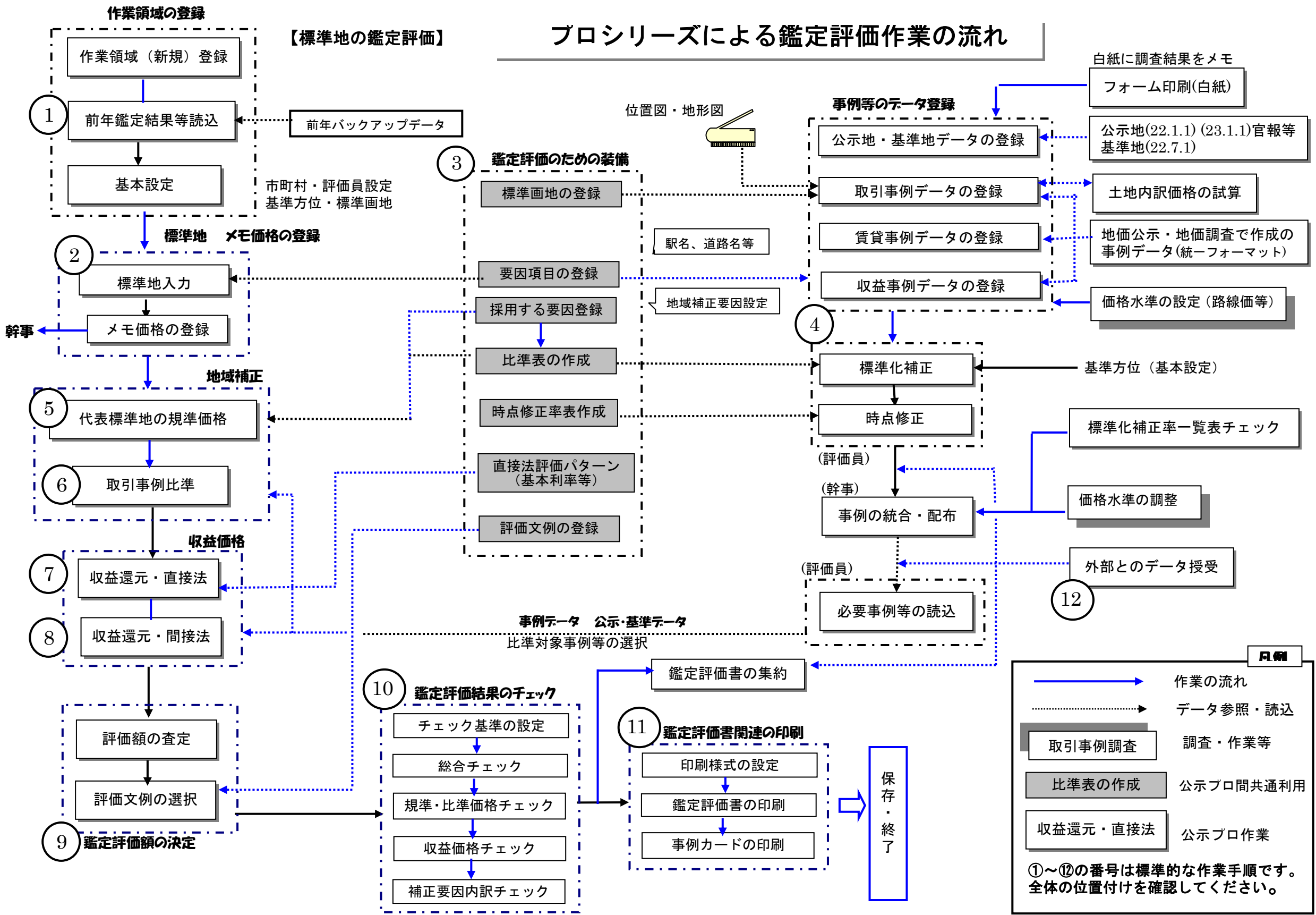
印刷に先立ち、「調査年月日」「鑑定評価日」「提出日」を一律に設定する場合に登録します。「鑑定評価書」「事例カード」および「各種の一覧表」を印刷することができます。

12

外部とのデータ授受

評価の成果物として作成した「鑑定評価書」や「事例カード」のデータを統一フォーマット様式でとり出します。また、比準表、基本利率、事例データ等分科会で共通的に利用するデータの評価員同士のデータ授受が可能です。

プロセスによる鑑定評価作業の流れ



◇ 一覧表示と詳細編集の階層メニュー

画面の推移は、メインメニュー → 一覧画面 → 詳細編集画面 となっています。

- ① 処理の選択画面では、標準地、代表標準地、取引事例、賃貸事例、鑑定評価等、処理の対象を選択します。
- ② 一覧表示画面では、「表示の絞込み」「並べ替え」「表示項目の選択」等が自由に設定でき、
- ③ 詳細編集画面では、「ページめくり」「事例の追加・削除」「個票の印刷」「データの複写・比較」ができます。

1

処理の選択画面

2

一覧表示画面

3

詳細編集画面

「標準地」「代表標準地」「取引事例」「賃貸事例」「鑑定評価」の各画面は②一覧表示画面と③詳細表示画面で階層化されていますので同じような操作で対応できます。

③の詳細編集画面ではボタンの切替で入力項目が選択でき、画面の切替・推移の必要はありません。