



路線プロ 2021

(令和3年度版)

固定資産税 路線価算定支援システム

(1) 簡単な操作により多数点の路線価算定

- ◆ **路線データは外部データを読み込み、点検後に自由に編集**
 - ・前回「路線プロ 2018」で作成した算定結果をそのまま引継いで作業することができます（継承登録）。
 - ・市町村保有の前回または最新の路線データ（EXCEL）を GSV 形式により読み込むことができます。
 - ・標準宅地の鑑定結果は「標準プロ 2021」が同じ PC に有ればワンタッチ操作で取り込まれ、主要な街路として路線データに組み込むことができます。
 - ・点検後の追加・修正は路線データ編集画面で編集できます。
- ◆ **ワンタッチ操作で全路線の格差率・路線価が算定されます。**
 - ・7タイプの比準表により格差率算定（標準プロ 2021 互換）
 - 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、容積率等）
 - ⑤即値指数差 ⑥即値指定（舗装等） ⑦入力指数差
 - ・標準宅地等プロシリーズで採用した比準表は読み込みます。
 - ・格差計算のための算定要因（駅距離、道路幅員等）、比準表を状況類似地域毎に選択できます。算定要因の最大数は、要因数：街路(12)、接近(12)、環境(12)、行政(8)、その他(4)
 - ・格差合計は条件間「相乗積」「総和」のいずれも選択可能
 - ・格差率合計を最終的に総合調整率で修正できます。
 - ・再計算：算定要因、比準表、計算桁数の変更に伴い、全路線一括再計算、特定の路線だけの再計算の選択が可能です。
- ◆ **標準宅地の時点修正率を読み込み、路線の時点修正価格に容易に反映できます**
 - ・標準宅地の時点修正率は、読み込み/手入力のいずれも可能
 - ・時点修正計算は、①時点修正率と格差の計算順序、②時点修正率を前期比/基準年比とするかで4通り設定できます。
 - ・算定した時点修正率を最終的に調整率で修正できます。

(2) 作業を効率的にするデータ授受機能

- ◆ **GSV 形式データ (EXCEL の一覧形式) によりデータ読込可能**
 - ・市町村の路線データ (EXCEL) を取り込むことができます。
 - ・標準プロ 2021 からデータを受け取り、主要街路である「標準宅地」の価格形成要因データ、鑑定結果（標準価格、時点修正率）、比準表等のデータを引き継ぐことができます。他社のソフトでも GSV 形式であれば取り込めます。
- ◆ **市町村単位でデータの共有化**
 - ・市町村幹事は評価員の路線価算定結果を読み込み、市町村として統合・チェックすることができます。
 - ・市町村幹事は要因区分や算定要因データを作成後、各担当評価員に配布することにより共有できます。
- ◆ **他システムとのデータ互換性**
 - ・評価センター「業務管理システム」、P-MAP（不動産鑑定評価データ共有地図表示システム）とデータ授受できます。

(3) 地図表示による価格バランスチェック

- ・隣接矢線図、状況類似地域を地図表示（路線プロに内装）
- ・データ渡しによる業務管理システムによる地図表示
- ・P-MAP（土地評価データ地図表示システム）による地図表示

(4) 算定路線価の整合性チェック

- ◆ **算定した路線価を様々な角度からチェックします。**
 - ・過去の路線価との順位の整合性チェック
 - ・相続税路線価との整合性チェック
 - ・算定路線価格と要因格差のバランスチェック
- ◆ **隣接する状況類似地域境界点の価格バランスチェック**
 - ・隣接点の路線価格比、本年対前年価格比の整合性チェック
 - ・地図上で隣接する点同志の価格チェックをします。
 - ・市町村単位に集約して上記のチェックができます。
 - ・手入力のみならず隣接点の設定情報を GSV 読込できます。

(5) 提出資料等の印刷・EXCEL 出力

- ◆ **各種一覧表帳票の印刷・EXCEL 出力**
 - ・路線メモ価格一覧表
 - ・新評価格一覧表（算定路線価の内訳）
 - ・路線価算定一覧表（路線価、時点修正率）
 - ・時点修正率一覧表
- ◆ **要因格差率一覧表の印刷**
 - ・主要街路+（1路線、3路線、5路線）の格差率算定表
- ◆ **比準表の印刷（一括印刷、比準表毎）**
- ◆ **路線調査シートの印刷（項目の任意指定が可能）**

(6) 業務管理システムとの連携

路線価を算定する「路線プロ」と、路線価図を表示できる「業務管理システム」（（一財）資産評価システム研究センター開発）の両ソフト間で路線価データ等を読み書きすることにより計算と地図表示の機能分担を図れます。評価センター提出の「SHAPE 形式」データも「業務管理システム」を通して出力が可能です。

(7) 評価員間の共通作業をサポートします

- ◆ **評価員間のデータ交換により相互利用が可能**
 - データ授受により、算定要因、比準表、印刷用表題、計算桁数等を同一市町村内で共有化できます。
- ◆ **比準表データの入力代行（無料）**
- **稼働環境（推奨）**

OS/Windows7※、Windows8、8.1、Windows10
メモリー/Windows7 :1GB以上
Windows8、8.1、10 :2GB以上
ディスプレイ/解像度:1280 × 768 以上
(推奨 1360 × 768 以上)
プリンタ/A4 対応プリンタ(推奨レーザープリンタ)
※Window7での動作保証は、マイクロソフト社の OS サポート終了期日までとなります。(2020年1月14日)

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 3 階

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

http://www.skk-pro.jp

e-mail:skk@skk-pro.jp

算定要因

算定要因の最大数まで要因設定できます。
街路(12)、接近(12)、環境(12)、行政(8)、その他(4)

比準表

算定要因と比準表を主要街路毎に紐付することにより、路線毎の格差率を算定

簡単な操作により多数点の路線価算定

- ◆路線データはCSV形式で外部から読み込めます。
- ◆路線編集画面と格差率算定画面は相互に直接移動(ショートカット)して修正・補正が可能。
- ◆標準宅地の時点修正率を読み、路線毎の時点修正計算が容易です。
- ◆算定結果の印刷・EXCEL出力、地図表示が可能。
- ◆路線価図のデータ(SHAPE形式)を読み込むことにより路線価地図を表示、価格チェックに活用可能

路線編集

内訳ボタンを押すと選択した比準表により格差が自動計

格差率算定

街路条件	道路の幅員	7m	6.1m	格差	-1.0
	舗装の種類	南	南		0.0
	道路の幅員	南	南		0.0
	都市機構管理道路	都市機構管理道路	都市機構管理道路		0.0
	系統・連続性	劣る	劣る		0.0
	歩道の状態	無	無		0.0
	方位				0.0
その他					
計					99.0
接近条件	最寄駅・距離	3,700m	500m		4.3
	最寄駅・駅名	東大宮	東大宮		
	地域中心からの距離				
その他					
計					104.3
環境条件	ガス	有	無		-2.0
	下水道	有	有		0.0
	嫌悪危険施設の有無	無	有		2.0
	画地規模	300㎡	300㎡		0.0
	周辺の土地利用	戸建住宅・空地	戸建住宅・空地		0.0
	周辺地域の状態	普通	普通		0.0
その他					
計					100.0
行政的條件	用途地域	第1種低層住居専用地域	第1種低層住居専用地域		0.0
	指定建ぺい率	40%	40%		0.0
	指定容積率	80%	80%		0.0
	防火地域	無指定	無指定		0.0
その他					
計					100.0
小計					
合計				格差計	3.3
				①相乗積	103.3
				②総合調整率	5
				③評価格差率	108.3

時点修正

時点修正率と格差の計算順序、時点修正率を前期比/基準年比とするかで4通り設定

最終調整

路線メモ価格一覧表

印刷・EXCEL出力

新評価格算定表 (路線市)

路線価算定表 (路線市)

項目名	標準価格	H26.7.1時点路線価	修正率	H27.7.1時点路線価	修正率	H28.7.1時点路線価	備考
18,100	91.0	1,000	23,569	16,400	102.0	1,000	24,040
18,100	91.0	1,000	23,569	16,400	102.0	1,000	24,040
17,700	91.0	1,000	23,098	16,100	102.0	1,000	23,559

格差率算定表

路線価地図 (路線プロ 2021)

P-MAP 地図

ゼンリン地図

評価センター-地図

データ書出し

地理院地図