



精通プロ2019

多数のポイントの意見価格を効率的に算定します。

平成31年国税(相続税)路線価用
精通者意見価格算定支援システム

精通プロ2019の特長

提出エクセルファイルとのデータ転送

- ① 最初に、提出用エクセルの内容を「データ転送」で「取込」みます。(宅地&農地山林)

所在地番、前年意見価格、比準標準地番号 等



- ② 処理後、本年意見価格や変動率等、「データ転送」で手入力する項目を「書込」みます。

税務署単位(宅地エクセル&農地山林エクセル)で作業します。
複数の税務署を担当される場合には、番号が重複する場合があるため、作業域を分けて下さい。

※ エクセル(Excel)は、マイクロソフト社の登録商標です。

基本概念 価格を入れると、変動率と本年意見価格が計算されるシステムです

価格(前年意見価格、半年前価格水準、本年価格水準)を入れると、変動率が計算されるシステムとなっています。
公示地・基準地・鑑定地の場合は、他の標準地から参照するので、先に入力して下さい。

計算のスタートの価格は、「前年意見価格」です。

前年意見価格は前回担当であれば提出用エクセルに記載されており、取込まれる場合もあります。
入っていない場合には、最初に入力が必要となります。修正する場合には、修正前年意見価格に入力して下さい。

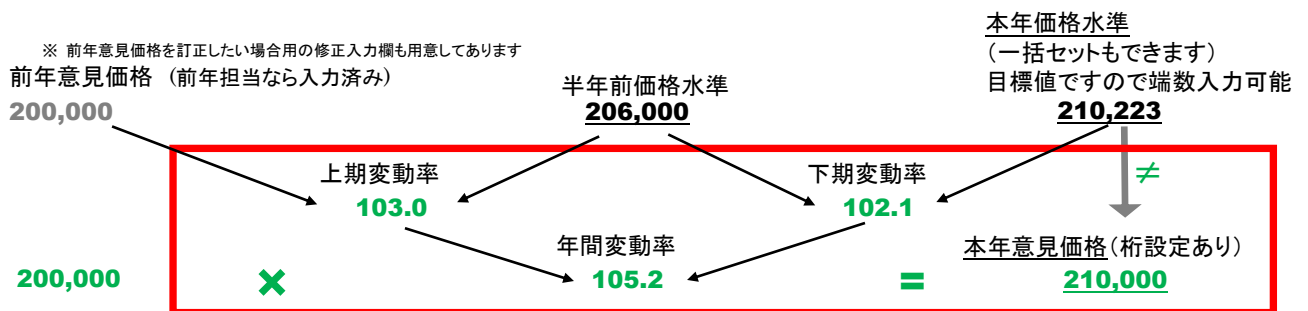
次に、本年用の価格(目標とする価格)を、「本年価格水準」として入力します。
公示地・基準地・鑑定地を参照する標準地の場合には、参照元の変動率を使って、本年価格水準をセットできます。
宅地の場合には、「半年前価格水準」も入れて下さい。「按分ボタン」も利用できます。

価格の比から、変動率(上期変動率、下期変動率)が計算されたら、
もう一度順序どおり 前年意見価格に、年間変動率を掛けて四捨五入したものが、「本年意見価格」となります。

※ 変動率の調整は、価格を微調整することで行って下さい。

※ 計算の四捨五入の関係で、本年価格水準≠本年意見価格となる場合があります。

価格(前年意見価格、半年前価格水準、本年価格水準)に端数も入れて、微調整して下さい。



※ 赤枠内が提出対象項目 (エクセルでの入力項目)

精通プロ2019を利用した場合の作業の流れ

前回ご利用の場合

作業地域(税務署)の継承登録

利用者氏名、道路幅員、駅距離等がそのまま利用できます
(査定根基用の地域格差率と内訳内容も利用できます)

初めてご利用される場合

作業地域(税務署)の新規登録

担当税務署が替わった場合も含む

データ転送により、税務署からのエクセルデータの取込

(パスワードはご自分で入れて下さい)

前年意見価格を入れて下さい (検証のためには、路線価も入力して下さい)

前年も同じ税務署を担当された場合には、前年意見価格が入っています。

路線価はなくても作業できますが、後からの検証用に、できれば 路線価も入力して下さい。

「前年価格の一覧入力」画面 (前年意見価格、前年路線価)

No	標準地番号	調査区分	所在及び地番	地区区分	利用者氏名商号	前年意見価格	前年路線価	借地権割合
1	001000	宅地	中央町1丁目1-1	普通住宅地区	中央 太郎	250,000	200,000	70
2	001001	宅地	中央町1丁目1-2	普通住宅地区	中央 次郎		258,000	70
3	001002	宅地	中央町1丁目1-3	普通住宅地区	中央 三郎		266,000	80

前年意見価格がない場合には、路線価から割り戻した価格をセット

意見価格の画面にもあります

修正する場合-->
前年意見価格

先に 宅地/公示地・基準地・鑑定地の価格 を入れて下さい

公示地で代表標準地の場合、チェックを入れて下さい。

基準地と、代表標準地の公示地の場合、7月価格が自動でセットしないようにします。

(価格を微調整したい場合には、まず修正前年意見価格に円単位の価格を入れて調整して下さい)

査定根基明細が必要な税務署の場合

公示地、基準地、鑑定地を参照して

同じ変動率を一括仮セット

または

場所的修正から価格を仮セット

(道路幅員、駅距離等を入力して比準も可能)

査定根基明細が不要な税務署

公示地、基準地、鑑定地を参照して

同じ変動率を一括仮セット

(査定根基欄は無視して下さい)

意見価格の画面で、路線価を参考にしながら 微調整

新しく、道路や駅ができたところを中心に微調整してください。

前回作業を担当していないと、前回枝格差はありません。路線価比を元にセットして下さい。

データ転送により、税務署からのエクセルデータに戻す(書込)

入力欄となっている項目のみ、エクセルに戻します。(書込)

前年意見価格は、戻しません(修正前年意見価格も同様に戻しません)

※ 宅地の場合の、借地権割合は、転送前に入力して下さい(一括セットもできます)