



標準eプロ 2021

(令和3年度版)

固定資産税評価替え用
標準宅地 鑑定評価書作成支援システム

継続してご利用の方

前回(標準eプロ 2018)の鑑定結果、評価理由文をとりこんで、鑑定評価作業を継続できます。前回評価や公示プロの比準表、評価文例、収益還元法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標準宅地調書、収益還元法、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。

(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「標準eプロ 2018」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(標準調書、鑑定結果、公示・基準地、収益還元・直接法、文例、比準表など)。
- ◆ 1枚の鑑定画面から標準宅地・事例の修正、すべての鑑定評価作業等が完了できます(裏面)。
- ◆ ワンタッチ操作で標準化補正・地域補正が自動計算されます。
7タイプの比準表により標準化・地域補正に対応。
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、建ぺい率、容積率等)
⑤即値指数差 ⑥即値指定(駅名、上下水道ガス等)
⑦入力指数差(環境点数をつけた場合)
価格算定補足資料、鑑定評価書点検等には必須です。
- ◆ 採用する事例選択の絞込、ソートができ、また、地図上に表示した事例位置からも事例選択できます。
- ◆ 標準宅地毎に評価パターン(採用事例(公示地)、採用収益還元法の組合せ)を選択し効率的評価が可能です。

(2) 鑑定評価書のチェック機能

- ◆ 地価公示と同様の「補正等審査」チェックが可能。
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、地域要因審査、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。
- ◆ 標準eプロ固有の地域補正チェックができます。
1. 価格比・開差率による規準・比準、純収益チェック
2. 同一事例、同一公基準地を採用している標準宅地間の地域補正の整合性・矛盾をチェックします。
- ◆ ブロック幹事は、当該評価員全員の鑑定結果を読み込むことによりブロック内の隣接市区町村境界地点の価格バランスのチェックができます。また、ブロック内全体の上記の「補正等審査」「地域補正等チェック」が可能です。
- ◆ 鑑定評価書総務省点検等要領に準じたチェックが可能。

(3) 地図表示機能

- ◆ 国土地理院のインターネット上の地理院地図との連携。
標準宅地、公示・基準地、取引事例の地図表示ができます。また、地図上に採用したい取引事例(公示)を表示し、事例(公示)の採用を地図上で判断できます。
- ◆ プロット図の作成が可能
- ◆ 標準宅地、取引事例等の位置図(経度緯度)を地理院地図から切り出し、貼付することができます。
- ◆ 2地点間の道路距離及び経路変更後の距離を計算します。
- ◆ P-MAP(不動産鑑定評価データ共有地図表示システム)と連携して評価結果を地図表示できます。

(4) 取引事例データの編集機能

- ◆ 取引事例の図面(位置図、地形図)の貼付が可能
スキャナーで作成した図面や、地理院地図で画像を切り出し、位置図、地形図として取り込むことができます。

(5) 外部とのデータ授受機能

- ◆ 外部データの取り込み
1. 公示プロや基準プロで作成した比準表、評価文例等はそのまま引継げます。
2. 公的評価フォーマットでの読み書きに対応します。
3. 汎用のデータ形式(CSV)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、読み込むことが可能。
- ◆ 市町村の標準宅地調書データ(EXCEL)や他ソフトの前の標準eプロ・収益還元評価結果を取込みます。
- ◆ 鑑定評価書を PDF 形式で保存、鑑定評価結果を一覧表で EXCEL 出力、チェックに活用できます。

(6) 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
比準表、基本利率、時点修正率表、評価文例及び取引事例データ、鑑定結果データ等を同一市町村内、市町村間、ブロック間で交換・集約が可能です。
- ◆ ブロック単位の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/Wnndows7 :1GB以上
Windows8、8.1、10 :2GB以上
ディスプレイ/解像度 :1280x768 以上
(推奨 1360x768 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

〒111-0041 東京都台東区元浅草 2-6-6

東京日産台東ビル 10F

TEL:03-3845-6418 FAX:03-5246-6801

http://www.skk-pro.jp

e-mail:skk@skk-pro.jp

鑑定画面に始まり鑑定画面に終わります

- ◆ 公示地・基準地からの規準、取引事例の選択、比準計算、純収益価格算定、評価文登録、事例修正等すべての鑑定評価作業が鑑定一覧画面(下画面)から完結します。
- ◆ 標準宅地、公示地、事例データへは本画面から直接移動(ショートカット)して修正・補正が可能。

以上 未滿 0以上 2未滿 2以上

| | | |
|---|------|-----|
| 0 | 2 | 0 |
| 2 | 4 | -11 |
| 4 | 5 | -20 |
| 5 | 6 | |
| 6 | 8 | |
| 8 | 9999 | -24 |

基準 内容 有 無

※ 有 無

即地指定

駅距離

連続指定

地域格差の計算

公示地価格 73000 × 時点修正 988 / 1000 × 標準地補正 1020 / 1000 = (70,710)

標準地価格 72000 × 地域補正 101.4 / 100 = 72,808

地域格差 72,808 - 70,710 = 2,098

| 項目 | 値 | 調整率 |
|-----------|------|------|
| 最寄り駅への接近性 | 1.9 | 1.9 |
| 道路の系統・連続性 | 1.0 | 1.0 |
| 居住環境 | -1.5 | -1.5 |

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算されます。手入力も可能

鑑定評価 3手法を1画面で実現 (カラーボタンで詳細作業に入れます)

標準宅地番号 (1 / 20)

101

評価員名 ○○ 太郎

所在及び地番 (住居表示) / 所有者 本町1丁目10番外 標準宅(株)

課税用途 商業地

評価用途 商業地

地積 1,234.56

鑑定評価額・総額 84,000,000

ジャンプ

印刷

再クリア

複写

比較

Check

標準市 bk.color

【鑑定評価額】

| | | | | | | | |
|-----------|----------------|----------|--------------|--------------|-----------|-------------|----|
| 標準宅地調書・編集 | 通常チェックは外してください | 再計算ロック機能 | 比準価格 72,000 | メ標準価格 68,000 | 標準価格決定の理由 | 標準価格 68,000 | 位置 |
| 評価パターン | 公示/規準価格 | 70,200 | 収益価格 271,000 | メ個性率 100 | 個性率の内訳 | 個性率 100.0 | |
| 適用 | 基準/比準価格 | 57,100 | 積算価格 | メ鑑定価格 68,000 | 鑑定価格決定の理由 | 鑑定価格 68,000 | |

公示地からの規準

| 標準地番号 | 標準市 | 標準地補正 | 時点修正 | 標準化 | 内訳 | 地域格差 | 推定価格 | 比準割合 |
|-------|----------|-------|-------|-------|-----------|------|--------|-------|
| 384 | 標準市5-1 | 100.0 | 102.0 | 102.0 | (街)道路の系統・ | 2.0 | 64,527 | 80.7 |
| 251 | 標準市(県)-1 | 100.0 | 101.0 | 101.0 | (接)最寄り駅への | 1.0 | 75,922 | 104.6 |

比準価格 (取引事例比較)

| 取引事例 | 標準地 | 地積 | 取引時点 | 取引価格 | 事情 | 時点 | 建付 | 標準化 | 補正後価格 | 同一 | 地域格差 | 推定価格 | 比準割合 | abc推定平均 |
|------|------|-------|-----------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|---------|
| a | 取引-1 | 47番 | H25.01.01 | 60,497 | 85.0 | 100.0 | / | 110.3 | 内 | 111.0 | 111.0 | 58,100 | 80.7 | 64,467 |
| b | 取引-3 | 標準64番 | H16.01.31 | 75,922 | 100.0 | 100.0 | / | 100.0 | 内 | 100.8 | 100.8 | 75,300 | 104.6 | 72,000 |
| c | 取引-5 | 標準44番 | H16.11.04 | 59,974 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 内 | 100.0 | 100.0 | 60,000 | 83.3 | 72,000 |
| d | 取引-7 | 標準72番 | H14.01.21 | 90,858 | 100.0 | 99.4 | / | 105.0 | 内 | 100.0 | 100.0 | 86,012 | 119.4 | 72,000 |
| e | 取引-9 | 標準72番 | H16.02.11 | 83,949 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 内 | 102.5 | 102.5 | 81,900 | 113.8 | 94.4 |

収益価格 (収益還元法)

| | | | | | | | | | | | | |
|-----|----------------|---------------|----------------|--------------|--------------|----------|------------------|-------------------|-------------|----------|--------------|-----------|
| 直接法 | 総収益 13,483,560 | 総費用 2,305,600 | 純収益 11,177,960 | 建物 1,894,860 | 土地 9,283,100 | α 0.9486 | 修正後純収益 8,805,949 | 標準的画地の規模 1,300 m² | 純収益単価 6,774 | 還元利回 2.5 | 収益価格 271,000 | 収/標 398.5 |
|-----|----------------|---------------|----------------|--------------|--------------|----------|------------------|-------------------|-------------|----------|--------------|-----------|

積算価格 (原価法)

| | | | | | | | | |
|-----|---------|---|--------|------|-------|-----|------|-------|
| 直接法 | 素地の取得原価 | = | 有効宅地化率 | 地城格差 | 再調達原価 | 熟成度 | 積算価格 | 積算/標準 |
| 間接法 | 造成工事費 | = | | | | | | |
| | 付帯費用 | = | | | | | | |

純収益価格の査定

標準宅地番号 101

| 標準建坪 | 容積率 | 標準容積率 | 標準地積 | 標準延床面積 | 標準容積率 | 容積充足率 | α | 修正後純収益 | 標準的画地の規模 | 純収益単価 | 還元利回 | 収益価格 | 収/標 |
|------------|-----------|------------|-----------|-----------|--------|-----------|-------|--------|----------|-------|------|------|-----|
| 18,532.880 | 2,393.428 | 11,229.452 | 2,272.262 | 3,867.190 | 0.9370 | 3,892.887 | 6.456 | 4.5 | 143,000 | 210.3 | | | |

①-2 規定建物の状況

②-2 規定建物の状況

③-2 規定建物の状況

採用事例

取引事例比較

| 取引事例 | 標準地 | 地積 | 取引時点 | 取引価格 | 事情 | 時点 | 建付 | 標準化 | 補正後価格 | 同一 | 地域格差 | 推定価格 | 比準割合 |
|------|------|-------|-----------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|
| 1 | 取引-1 | 47番 | H25.01.01 | 60,497 | 85.0 | 100.0 | / | 110.3 | 内 | 111.0 | 111.0 | 58,100 | 80.7 |
| 2 | 取引-3 | 標準64番 | H16.01.31 | 75,922 | 100.0 | 100.0 | / | 100.0 | 内 | 100.8 | 100.8 | 75,300 | 104.6 |
| 3 | 取引-5 | 標準44番 | H16.11.04 | 59,974 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 内 | 100.0 | 100.0 | 60,000 | 83.3 |
| 4 | 取引-7 | 標準72番 | H14.01.21 | 90,858 | 100.0 | 99.4 | / | 105.0 | 内 | 100.0 | 100.0 | 86,012 | 119.4 |
| 5 | 取引-9 | 標準72番 | H16.02.11 | 83,949 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 内 | 102.5 | 102.5 | 81,900 | 113.8 |

採用事例

非採用事例

標準宅地