



# 鑑定プロ 2019

## 鑑定プロとは

地図連携機能付

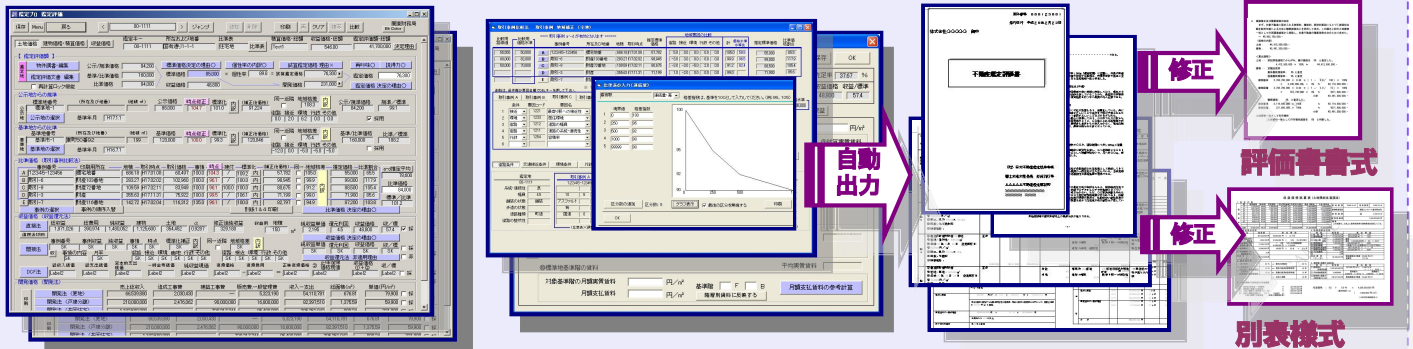
- 不動産の類型別(「更地」、「貸家(自建)及びその敷地」、「区分所有建物」)の鑑定評価に対応しています。
- 不動産の類型別の鑑定評価画面から、各種鑑定手法(「取引事例比較法(更地、区分所有)」、「原価法」、「収益還元法(残余法)」、「開発法」、「建物評価」、「直接還元法」、「DCF法」)による査定ができます。
- 鑑定評価書の出力および各種鑑定方式に応じた別表のWORD印刷、EXCEL出力・編集ができます

## 多種類の別表と評価書が作成できます。

利用いただいた皆様の意見やご要望を反映し、継続的にバージョンアップを図ってまいります。

- 不動産鑑定基準に準じた「更地」、「貸家及びその敷地」、「自用の建物及びその敷地」、「区分所有建物及びその敷地」の鑑定評価書及び多種類のA4、A3形式の別表を作成します。
- 各種別表や取引事例カードの出力など25種類以上の別表出力ができます。主な書式は出力書式一覧表の通りです。
- 評価書や別表を自動出力した後、WORD(別表はEXCELでも可能)で修正することができます(下記2段階方式)。  
 第1段階: 不動産の類型に対応した標準的な評価書や、鑑定手法に対応した標準的な別表を自動的に出力します。  
 第2段階: 標準出力結果をWORD上で修正でき、自由に表現の修正、追加し、顧客要望を満たすことができます。

原価法、比較法、収益還元法、DCF、開発法を組合せて、類型に応じた別表・評価書を出力、WORDで修正できます。



### 鑑定一覧画面(類型毎)

類型毎に必要な鑑定方式を一覧の画面に表示し、各方式による、試算価格を参照して鑑定ができます。鑑定評価に必要なすべての作業が本画面で完了します。

### 鑑定方式毎の画面(取引事例比較法の例)

各鑑定方式毎に計算用の画面を用意しています。比率表により自動で格差を計算できます。標準画地準方式と直接準方式を利用できます。

### 評価書、別表の修正

類型毎に標準的な評価書を作成します。別表は事例カードを含めて約40種類の書式を利用できます。自動出力された評価書や別表はWORDで編集することにより、顧客の細かい要望に対応した成果物が完成できます。

## 主な出力書式一覧表

| 鑑定評価書  | 別表               |              |                     |
|--|------------------|--------------|---------------------|
| 鑑定評価書(更地)  | 公示(基準地)価格規準表     | エンジニアリングレポート | 事例比率による賃料査定表(家賃・地代) |
| 鑑定評価書(自用建物及びその敷地)                                      | 取引事例比較法(比率価格)一覧表 | 収益費用項目表      | 区分所有建物・積算価格査定表      |
| 鑑定評価書(貸家及びその敷地)  | 格差内訳表            | 開発法(更地分譲)明細表 | 区分所有建物取引事例比率表       |
| 評価書類型毎の標準的な評価書式で自動出力したあと、WORDで実際の評価書に編集でき、大幅に時間短縮できます。 | 収益還元直接法明細(残余法)   | 開発法(共同住宅)明細表 | 建物残余法査定表            |
|  | DCF法による収益価格査定表   | 開発法(戸建分譲)明細表 | 公示地、基準地明細           |
|  | 直接還元法による収益価格査定表  | 積算価格査定表      | 各種事例カード・各種一覧表       |

## 地図(地理院地図)との連携ができます

- ネット公開の国土地理院提供の新しいウェブ地図「地理院地図」で評価対象地の鑑定価格を地図表示し、価格チェック等に活用できます。
- 鑑定地と採用する公示地、取引事例等を一括地図表示します。
- 国土交通省により公開されている国土数値情報・全国公示地、基準地(経度・緯度含む)をご自分でダウンロードしデータを地図表示できます。



評価対象地および採用されている公示地、取引事例の番号、価格、時点等を地図上に表示し、地点の属性データも一覧表により表示できます。



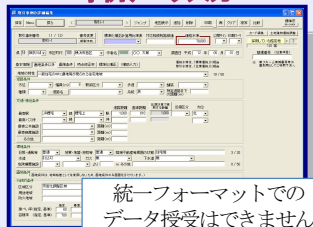
## 事例・公示地等の利用

- ◇ 独自に調査した取引事例(宅地、林地)、賃貸事例、収益事例、造成事例、マンション事例を入力して、利用できます。CSV や事例プロ形式でデータ交換することができます。
- ◇ 「事例プロ」と連携することにより、鑑定に採用する事例の検索・抽出を効率的に行えます。
- ◇ 国土交通省により公開されている**公示地・基準地のデータ(緯度経度付)**をご自分で取込むことができ、地図機能と連携させ、各事例と一緒に地図上の位置を確認できます。

各種事例を個別もしくは一括でも登録できます。

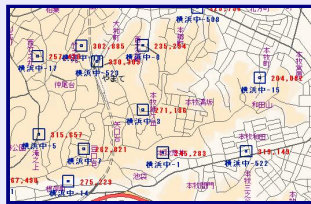
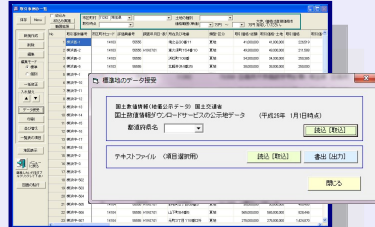
事例・公示地を地図上に一覧表示します。

事例データ入力



統一フォーマットでのデータ授受はできません

公開の公示地・基準地データの一括読込



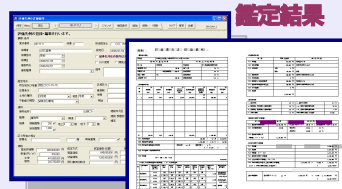
取り扱う事例の一覧

- 取引事例(宅地)
- 賃貸事例
- 収益事例
- マンション事例
- 造成事例
- 前年公示地
- 前年基準地

## 鑑定結果の共有化

鑑定評価の共有化: 鑑定結果を他のパソコンに受渡し、利用者間でデータ交換が行えます。

個々の鑑定結果を他のPCに受渡しできます。



鑑定結果

USBに保存

鑑定の連携ができます。

別の鑑定士のPCに読込

評価基準等の改正(※)



## 鑑定評価機能

以下の鑑定方式を組み合わせることで利用できます。

|                              |  |
|------------------------------|--|
| 公示地、基準地からの規準<br>取引事例比較法による査定 | 公開されている全国の公示地、基準地のデータを利用して、比準価格を査定できます。<br>取引事例比較法により、比準価格を査定できます。地域格差の計算に比準表を活用できます。<br>3タイプの比準表により標準化・地域補正に対応します。<br>1. 連続量(駅からの距離 100m、500m、1000m以上等)<br>2. 範囲指定(道路幅員 4m以下、4m~8m、8m以上等)<br>3. 即値指定(駅名:A駅、B駅、上下水道:有、無等)<br>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。<br>3事例用、4事例用、5事例用の書式を用意しました。 |
| 原価法による査定                     | 再調達価格、減価修正の算出において、付帯費用を考慮した査定が可能です。<br>また、建物の減価修正においては、定額法・定率法の両方式による減価計算に基づく査定と、現価率を利用する2種類の査定を必要に応じて利用できます。貸家、自建、区分所有評価に利用できます。  |
| 収益還元法による査定                   | ・直接還元法とDCF法を利用できます。DCFの算出期間は1年から10年までの間で自由設定可能<br>費用項目は、証券化の項目に準拠しています。<br>・最有効使用による土地残余法、建物残余法により、土地価格、建物価格を算出できます。   |
| 開発法による査定<br>区分所有建物の査定        | 更地分譲、戸建分譲、共同住宅の3つの開発法を利用できます。<br>・原価法(更地査定、建物査定、効用比率)により積算価格を査定、別表出力します。<br>・取引事例比較法により区分所有建物の比準価格を査定、別表出力します。<br>・DCF法・直接還元法等により収益価格を査定、収益価格の別表を出力します。  |

更地、貸家及びその敷地、自用建物及びその敷地、区分所有建物及びその敷地の類型の価格の鑑定に必要な書式が揃っています。

\*本カタログに記載されている社名及び商品は、一般に各社の商標及び登録商標です。  
\*本カタログに記載の仕組、改良のため予告なしに変更する場合があります。  
\*本商品に関する詳細説明ならびにデモレーションについては、お気軽にお問い合わせください。

## 動作環境

|        |  |
|--------|--|
| OS     | Windows 10/8/7 (動作保証:マイクロソフト社OSサポート期間内)    |
| メモリー   | Windows7 :1GB 以上<br>Windows10/8 :2GB 以上を推奨 |
| ディスプレイ | 解像度 1280x768 以上 (推奨 1360x768 以上)           |
| プリンタ   | A4、A3 対応プリンタ(推奨レーザープリンタ)                   |
| ソフト    | Microsoft 社 Word/Excel (2013 以降)           |

・地図利用時は、インターネット接続環境が必要となります。

## 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  
HP : <http://www.skk-pro.jp/>  
e-mail : [skk@skk-pro.jp](mailto:skk@skk-pro.jp)

SKK