



基準プロ 2023

(令和5年度版)

R5 から事例フォーマットが変更されました(暗号化 ZIP)

基準プロの特長

(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。**
前回の「基準プロ 2022」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。(基準地、鑑定結果、代表標準地等、収益還元・直接法、文例、比準表、時点修正率表など。)
- ◆ **鑑定一覧画面で鑑定評価書作業がすべて完結(裏面参照)**
代表標準地等からの規準、取引事例の選択、比準計算、純収益価格計算のすべての鑑定評価作業をメニューに戻ることなく、鑑定評価画面からすべて可能です。
代表標準地等、取引事例データへは、本画面から直接、移動、修正・編集することができます。
- ◆ **鑑定評価と比準計算機能が一体**
7タイプの比準表により標準化補正・地域補正に対応します。
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、建蔽率、容積率等)
⑤即値指数差 ⑥即値指定(駅名、上水道等)
⑦入力指数差(環境点数をつけた場合)
比準表を作成&選択して画面を開くと地域補正自動計算します。
- ◆ **登録した時点修正率表(月単位)による変動率計算**
- ◆ **取引水準データによる地域補正精度の向上**
基準地、取引事例に価格水準・取引水準データを登録し、両者の価格水準比により矛盾なく地域格差補正が可能。
- ◆ **取引事例の標準化補正のための標準データを、標準画地データとして登録することで、容易に反映できます。**
- ◆ **地価動向調査にも本ソフトで対応できます。**

(2) 評価書のチェック機能

- ◆ **地価公示の「補正等審査」準拠のチェック帳票を出力します。**
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等審査、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。
- ◆ **分科会で共有の取引事例の重複チェックをします。**
- ◆ **鑑定結果の各種チェック一覧表・補正内訳表を出力します。**
価格比・開差率による規準・比準チェック、標準化・地域補正内訳一覧表、収益価格算定内訳表、鑑定結果総括表、同一事例の複数基準地への比準結果矛盾チェック表
- ◆ **評価員の鑑定結果を集約して一覧表に出力します**
評価員作成の鑑定評価結果を一つにまとめ鑑定結果総括表、一覧表、チェックリストを作成することができます。

(3) 取引事例データ等の編集機能

- ◆ **取引総額から土地価格内訳の算定**
建物の再調達価格や事例地の路線価等を参考にして、取引総額から土地価格内訳を参考計算します。
- ◆ **比準で採用する事例選択の絞込、ソートができます。**
- ◆ **取引事例の標準化補正を一覧表でチェックできます。**

継続してご利用の方

前回(基準プロ 2022)の鑑定結果、評価理由文を取込んで、鑑定評価作業を継続できます。前回の比準表、評価文例、規準標準地・比準基準地もそのまま活用できます。

新規にご利用の方

他社のソフトで作成した鑑定結果は、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。

【便利機能】

1. **事例分析グラフの機能追加(別紙変更点参照)**
2. **プロット図と事例分析の絞込条件を保存・読込可能**

- ◆ **連合会の事例カード2枚目作成ツールの図面を一括で簡単に取込めます。**
- ◆ **事例カードの1枚目と2枚目をセットで交換(セット交換)出来ます。また他社ソフトも同様にセットで交換出来ます。**
- ◆ **鑑定地や取引事例の図面【位置図、地形図】の貼付が可能**
インターネットで地理院地図から位置図が切り出せ、同時に緯度・経度を取得する事が出来ます。
- ◆ **画面キャプチャ・作図機能追加**
1. 画面表示した位置図(公図)をそのままキャプチャ(切抜き)し事例カードに簡単に貼付けることができます。
2. ターゲットを付けたり文字・矢印・蛍光ペンを利用して編集、強調させることができます。(作図機能)
- ◆ **取引事例カードや賃貸事例カードと同じ様式の入力画面でデータ登録が可能(印刷順編集画面)**
- ◆ **取引事例、賃貸事例は多種類の様式で印刷できます。**
1. 文字タイプ(従来の様式) 2. 囲みタイプ(○で囲む様式)
3. 汎用タイプ(事例カード様式とは異なった様式)
4. 交換タイプ(個人情報・氏名を除外した様式)
事例カード(2枚)を縮小してA4・B4 様式 1枚でも印刷できます。
- (4) **外部とのデータ授受機能**
1. 公示プロで作成した事例データ、比準表等はそのまま引継ぐことができます。
2. 公開地価公示鑑定評価書を表示が可能で、国土数値情報のデータを活用し、前年との比較や修正が可能です。
- (5) **分科会内の共通作業をサポートします**

- ◆ **分科会内のデータ交換により効果が倍増**
分科会作成の比準表・基本利率・時点修正率表・評価文例および事例データ・鑑定データ等の交換・集約が可能です。
- ◆ **分科会単位の比準表データの入力代行(無料)**

稼働環境

OS/Windows10、Windows11
メモリ/4GB以上
ディスプレイ/解像度 1280x768 以上 (推奨 1366x768 以上)
プリンタ/A4 対応プリンタ(推奨 レーザプリンタ)

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
東上野フロントビル 3F
TEL:03-6284-4640 FAX:03-6284-4641
<http://www.skk-pro.jp>
e-mail:skk@skk-pro.jp

プロット図作成機能

メインメニューの「プロット図作成」からプロット図の新規作成が可能です

■基準プロ上で、プロット図が作成できます。



地点マーカーと情報吹き出しと結線して表現

情報吹き出し表示位置は、マウスで移動可能

プロット図の吹き出し表示項目は、事前設定可能

作成したプロット図は、再編集が可能(読込、書出)

タイトル・コメント記入可能

鑑定評価画面で鑑定評価書作業が完結 (カラーボタンで詳細作業に入れます)

鑑定基準地詳細画面へ

規準公示地詳細画面へ

比準基準地詳細画面へ

取引事例詳細編集画面へ

収益還元法算定画面へ

賃貸事例詳細編集画面へ

開発法算定画面へ

鑑定価格

鑑定基準地	110,000	鑑定評価額	21,900,000
規準公示地	184,000	鑑定評価額	110,000
比準基準地	110,000	鑑定評価額	110,000

評価文例登録

取引事例	所在地	取引価格	取引面積	取引単価
取引-1	東京都千代田区	110,000	100	1,100
取引-2	東京都千代田区	184,000	100	1,840
取引-3	東京都千代田区	110,000	100	1,100

収益還元法

総収入	18,598,786	総費用	11,098,182	純収入	7,500,604
純収入	7,500,604	建物	4,397,400	土地	1,103,234
鑑定評価額	110,000	鑑定評価額	110,000	鑑定評価額	110,000

右プレビューでは評価文、地図、評価書が同一画面上で切り替え確認できます。

取引事例 地図参照画面

地図参照画面では、採用に最適な事例を地図上で確認する事が出来ます。

地理院地図表示

地図上に表示する項目(事例番号、価格)を変更可能

現在の縮尺レベルは 13 (地理院地図は最大18)

表示する事例件数と距離を変更可能

近隣地域の範囲表示

ピンをマウス右クリックすると事例カードを表示

対象標準地と採用事例を結線表示(距離も表示)

表示する事例件数と距離を変更可能

近隣地域の範囲表示

ピンをマウス右クリックすると事例カードを表示