



公示プロ 2022

(令和4年度版)

公示プロ2022の特徴

(1) 鑑定評価機能

- ◆ **前回鑑定結果を取り込んで評価作業を継続**
前回の「公示プロ 2021」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。
- ◆ **鑑定評価入力画面で鑑定評価書作業がすべて完結**
代表標準地からの規準、取引事例の選択、賃貸事例の選択、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、鑑定評価入力画面から行う事が可能です。代表標準地等、取引事例・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・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)
比準表を作成して鑑定画面を開くと地域補正計算します。
- ◆ **時点修正率表(月単位)による論拠に基づいた変動率計算**
- ◆ **取引水準データによる地域補正精度の向上**
標準地、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。
- ◆ **標準画地データの登録により、取引事例の標準化補正のための標準データを容易に設定**

(2) 評価書のチェック機能

- ◆ **国交省の「補正等審査」準拠のチェック帳票**
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、地域要因の整合性審査等。
- ◆ **分科会で共有の取引事例の重複チェック**
- ◆ **鑑定結果の各種のチェック一覧表・補正内訳表**
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、同一事例の複数標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**
評価員作成の鑑定評価結果を一つにまとめて鑑定結果総括表、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。
- ◆ **データ比較・データ複写により事例編集ができます。**
- ◆ **比準で採用する事例選択の絞込、ソートができます。**

継続してご利用の方

前回(公示プロ 2021)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、代表標準地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鑑定結果、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. **グラフ表示機能を新規追加(別紙変更点参照)**
2. **取引事例(宅地)標準化補正画面の改善**
補正項目比較表示を標準化補正画面と同一画面に配置
3. **国土数値情報と見込価格から時点修正率表作成**

- ◆ **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む事が出来ます。**
- ◆ **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. 画面表示された地形図(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り付けられます。
 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、強調させる事が出来ます。(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**
 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・標宅プロ・相続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. **任意のデータを CSV 形式で読み書き**できますので取引事例や鑑定評価を CSV 形式で書き出し EXCEL 等により編集後、再度、読み込むことができます。
3. 公開地価公示鑑定評価書を表示したり、国土数値情報のデータを活用し、前年との比較や修正が容易にできます。

(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/Windows8.1、Windows10
メモリ/2GB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

ヒューリック東上野ビル 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「プロット図新規作成」からプロット図の作成が可能です

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

鑑定評価に利用しない標準地もプロット可能です

■公示プロ 2022 上で、プロット図が作成できます。



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)

鑑定標準地詳細画面へ

代表標準地詳細画面へ

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

評価文例登録

鑑定標準地

取引事例

鑑定価格

収益還元法

賃貸事例

開発法

鑑定標準地

取引事例

鑑定価格

収益還元法

賃貸事例

開発法

鑑定標準地

取引事例

鑑定価格

収益還元法

賃貸事例

開発法

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を変更可能です。



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の制限を変更可能です。

近隣地域の範囲表示 (別の作図機能で作図)

ピンをマウス右クリックすると事例カードを表示