



標宅プロ 2024

(令和6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

標宅プロの特徴

継続してご利用の方

前回(標宅プロ 2021)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

前回の標準宅地調書、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「標宅プロ 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(標宅調書、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
◆ 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。
- ◆ 標宅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。

- ◆ 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。
- ◆ 取引事例の標準化補正を一覧表でチェックします。
- ◆ 取引事例・賃貸事例カード印刷が可能
汎用タイプ・交換タイプ様式 A4/B4/A3 用紙など多種類の様式で印刷できます。(PDF 出力も可能)

(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. 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)や他ソフトの前回の標宅調書・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※)
提出先の市区町村単位での比準表の作成を無償でサポートいたします。幹事様等の代表者様から弊社サポートまでご連絡ください。
- ◆ 評価書等が市区町村独自の出力書式の対応
提出先の市区町村の独自の出力書式で、標宅プロの提供様式と異なる場合、弊社サポートまでご相談ください。

■稼働環境(推奨)

OS/Windows8.1、Windows10、Windows11
メモリー/Windows8.1、10、11 :4GB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)

株式会社システム科学研究所

〒110-0015 東京都台東区東上野 3-34-6
東上野フロントビル 3 階

TEL:03-6284-4640 FAX:03-6284-4641

http://www.skk-pro.jp

e-mail:skk@skk-pro.jp



- ◆ 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。

Figure 2: Example of a continuous specification. The figure shows a screenshot of the 'Road Distance' (駅距離) input screen in the 'Road Distance' (駅距離) section. The 'Road Distance' (駅距離) is set to 'Continuous' (連続指定). The 'Road Distance' (駅距離) is set to 'Continuous' (連続指定). The 'Road Distance' (駅距離) is set to 'Continuous' (連続指定).

公示地価の比較 標準地 地域補正

公示地 標準地番号 所在地及び地番

公示地価格 時点修正 標準化修正 (補正係数格)

73,000 × $\frac{98.8}{100}$ × $\frac{110.2}{100}$ = (70,710)

標準地区分 街路 接近 環境 地価 行路 その他

20 0.0 1.0 0.0 0.0 1.0

公示地: 路線価

68,020 路線価比 $\frac{130.1}{100}$

標準宅地: 路線価

62,300 公示/標準

※ 情報画面に備えて、地価公示の地価調査と同方式・同じコードを連結しています

比準率を使用しない場合は、直接要因名と格差を入力します

印刷時、条件欄の要因名でDELキーを押して下します

地域格差の計算

地域補正

100 10.4 (標準水準比 $\frac{10.4}{100}$)

規準係格 規準/指定

= 69,700 98.2

指定標準宅地・価格水準(標準率格) 71,000

印刷要用約

印刷範囲より取への接近性 1.9

沿路道路の系統・連続性 -1.5

沿路居住環境

自動セット

☐ 条件別(A)

☐ 条件別(B) 日表

☐ 直接入力

※ 確定率を入力しない場合は、算出率が採用されます。

印刷用文言 算出率 確定率

1 接近 T221 最寄り駅への接近性 1.9

2 街路 T211 道路の系統・連続性 1.0

3 環境 T233 居住環境 -1.5

4

1221 1211 1233

内訳ボタンを押すと選択した比準率により格差が自動計算されます。手入力も可能

比準率の項目は、「採用する要因」で選択します。

※ 比準率による格差に調整入力した結果が、ゼロ以外なら地価公示のコードに交換して算出率として反映されます。

比準率格差		調整入力	
系統・連続性	無	普通	0 1
幅員	10	11	0
舗装の状態	有	舗装	
歩道の状態			
道路種類	市道	市道	0
街路の整然性			

閉じる

鑑定評価3手法を1画面で実現
(カラーボタンで詳細画面に入れます)

標準宅地番号 (1 / 20) | 評価員名 ○○ 太郎 | 所在地及地番(住居表示)/所有者 本町1丁目10番外 標宅(株) | 課税用途 商業街 | 評価用途 商業地 | 比準表 商業地 | 地積 1,234.56 | 鑑定評価額・総額 84,000,000

【鑑定評価額】
標準宅地調査・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 | メモ標準価格 68,000 | 標準価格決定の理由 | 標準価格 68,000
評価パターン 適用 | 公示/規準価格 70,200 | 収益価格 271,000 | メモ個性率 100 | 個性率の内訳 | 個性率 100.0
基準/比準価格 57,100 | 積算価格 | メモ鑑定価格 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5-1 | 標準化補正 | 時点修正 | 標準化 | 内訳 | (街)道路の系統・ | 同一近隣 | 地域格差 | 内訳 | (接)最寄り駅への | 規準価格
目4 | 100.0 | 102.0 | (他)将来性 | 0.0 | 70,200
(m) 384 | 時点修正・内訳 | 100.0 | (街)幅員 | 1.0 | 規準/標準
年月 H25.1.1 | 地図参照 | 1.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 1.0 | 103.2
✓採用

基準地からの比準
基準地番号 標準市(県)-1 | 基準価格 | 時点修正 | 標準化 | 内訳 | (接)最寄り駅への | 同一近隣 | 地域格差 | 内訳 | (環)居住環境 | 基準比準価格
目609番28 | 60,000 | 100.0 | 101.0 | (街)幅員 | 1.0 | 57,100
(m) 251 | 時点修正・内訳 | 1.0 | 0.0 | 3.0 | 0.0 | 0.0 | 比準/標準
年月 H24.7.1 | 地図参照 | 1.0 | 0.0 | 0.0 | 84.0

比準価格 (取引事例比較)
事例番号 | 取得 | 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 | 686.18 | H25.01.01 | 60,497 | 85.0 | 100.0 | / | 110.3 | 内 | 64,527 | 111.0 | 58,100 | 80.7 | 64,467
b 取引-3 | 64番 | 355.63 | H16.01.31 | 75,922 | 100.0 | 100.0 | / | 100.0 | 内 | 75,922 | 100.8 | 75,300 | 104.6 | 比準価格
c 取引-5 | 44番 | 117.05 | H16.11.04 | 59,974 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 内 | 59,974 | 100.0 | 60,000 | 83.3 | 72,000
d 取引-7 | 223 | H14.01.21 | 90,858 | 100.0 | 99.4 | / | 105.0 | 内 | 86,012 | 100.0 | 86,000 | 119.4 | 標準/比準
e 取引-9 | 72番 | 109.59 | H16.02.11 | 83,949 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 内 | 83,949 | 102.5 | 81,900 | 113.8 | 94.4
clear | 事例の選択 | 事例の選択2 | 番号指定 | 地図参照 | 事例の順序入替 | 補正内訳印刷 | 比準価格決定の理由 ×

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 | ✓採
収益還元法 非適用理由 × | 否

積算価格 (原価法)
直接法 | 素地の取得原価 | = | 有効宅地化率 | 地域格差 | 再調達原価 | 熟成度 | 積算価格 | 積算/標準 | | 採
間接法 | 造成工事費 | = | | | | | | | | 不
| 付帯費用 | = | | | | | | | | 原価法 不適用理由 × | ✓不

☒ 基本還元法 / 直接法
 市区町村名 [松戸市] フォルダ名 [標準市/〇〇]

純収益価格の査定

101

> ジャンプ

直接法印刷

標準宅地番号		101		直接法ノリ		直接法雑写		[直接法基本データ]	
								税込	保存
基準建ぺい率	90 %	基準容積率	400 %	標準地価	1,300 m ²	延床面積	240.00 m ²	容積充足率	482 %
総収益	総費用	純収益	建物純収益	土地純収益	α	修正後純収益	単価	還元率	収益価格 / 標準
18,592,880	2,303,428	11,229,452	2,272,262	8,957,190	0.9370	8,392,887	6,456	4.5	143,000 / 210.3

想定建物の状況
 階層別賃料
純収益算出
賃料算出根拠
総費用算出
基本利率
建物純収益
土地純収益

(3)-2 想定建物の状況

地味 ☐ 利用の適正 ☐ 階層等所在 ☐ (標準的使用 ☐ F ☐ B)
 最良地使用 ☐ 階層店舗事務所地

① 用途

② 延床面積(m²)

③ 構造・階層 5 F

④ 延床面積(m²)

階層別賃料の最大床面積 = m²
(= 階層別賃料 合計面積)

⑤ 公法上の規制制

用途地域等	基準建ぺい率	基準容積率	指定容積率	基準容積率	地価	間口・奥行	指定建ぺい率	⑥
商業地区	90 %	400 %	400 %	1,300 m ²	15 m × 20 m	前面道路 (敷地区分)	特許取得容積率	
	90 %	400 %	400 %	1,300 m ²		前面道路、幅員等	駅前広場	10 m
準防火地域	===== 標準地の画面で入力したものが適用されます ===== (標準地の情報から転記されます)					特定道路までの距離		m

⑦ 想定建物の概要

文庫の呼出

文庫の登録

(全角入力)
 0 / 72

⑧ 有効率と理由

87.5 %

文庫の呼出

文庫の登録

(全角入力)
 0 / 84

閉じる

[illegible]