

鑑定プロ DX ～新機能のご紹介～

「鑑定プロ 2019」を踏襲して「鑑定プロ DX」へ移行することにより、新たに搭載した新機能をご紹介します。

1. 過去の鑑定物件の検索機能

登録してある過去の鑑定物件から、鑑定対象地と類似の鑑定物件を検索して、これを複写して、鑑定評価することにより鑑定評価の効率化と精度向上を図ります。起動時メニューで絞り込みます。

登録されている過去の鑑定物件の基本情報(※)を検索項目として、鑑定対象地と類似の先例案件を絞り込み、これを複写して鑑定評価することにより、評価の品質と効率性を高めます。

鑑定プロDX 起動時メニュー

下の該当業務(行)をダブルクリックしてください。(項目名をクリックすると、その項目でノートし)

案件の絞り込み

No.	業務案件番号	依頼者	提出予定日	更新日
001	サンプル	区分銀行	2023/10/27	2023/09/27 10:15
002	サンプル更地	株式会社更地	2018/09/01	2023/11/09 09:50
003	〇〇区第232号	〇〇市	2023/12/28	2023/11/28 10:16
004	更地-101	〇〇様	2023/12/28	2023/11/28 10:18

No.	業務案件番号	依頼者	提出予定日	更新日
002	サンプル更地	株式会社更地	2018/09/01	2023/11/09 09:50
001	サンプル	区分銀行	2023/10/27	2023/09/27 10:15

(※)業務案件の検索項目は、業務名、依頼者など

業務案件内の登録鑑定地の検索項目は、市区町村名、土地の種類、土地の種別、地積、価格時点、鑑定価格などです。検索画面にこれらの検索項目を入力してご利用いただく機能となります

2. グラフ表示・分析機能

鑑定評価作業において、価格動向や地域分析に活用いただけます。

◇公示地や基準地の分析機能は、公開されている国土数値情報データを元にグラフ表示、地図色分け、変動率ランキングといった内容を視覚的に確認できる機能です。

公基別、市区町村別、用途別、変動率別に集計

公基分析メニュー
国土数値情報 分析
Version 1.0.0c

用途別
変動区分別
ランキング
地点地図表示

公基分析アプリ
このメニュー

地点数、平均単価、平均駅距離、平均地積

上昇、横ばい、下落

ピックアップ地点の価格推移

県内の上昇、横ばい、下落の地図色分け

変動率ランキング 印刷イメージ

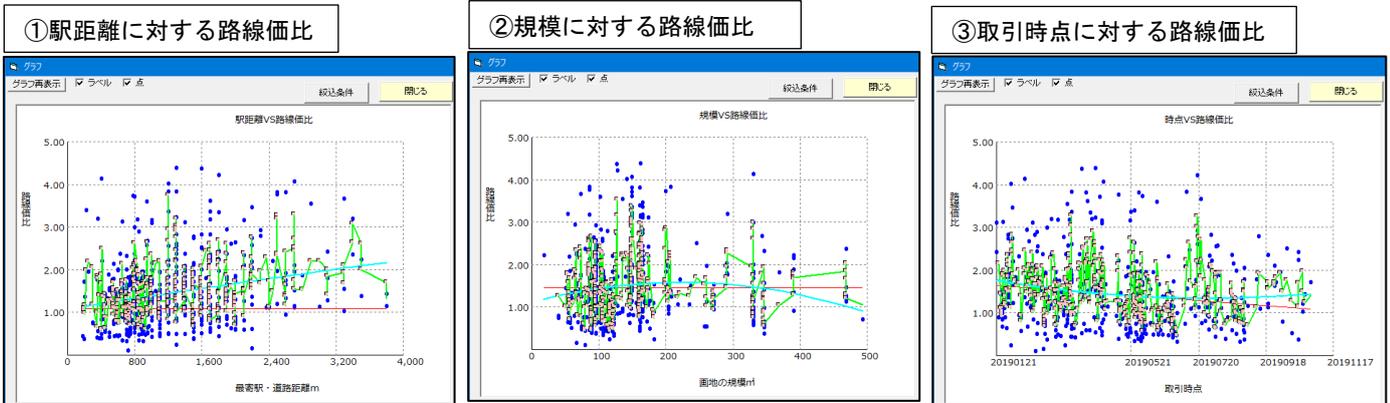
変動率ランキング (住宅地)

順位	標準地番号	所在地	令和04年 公示価格	令和05年 公示価格	変動率	比準価格 割合	収益価格 割合	2023/XX/XX

◇取引事例の分析機能は、下記の内容をグラフ表示する機能です。

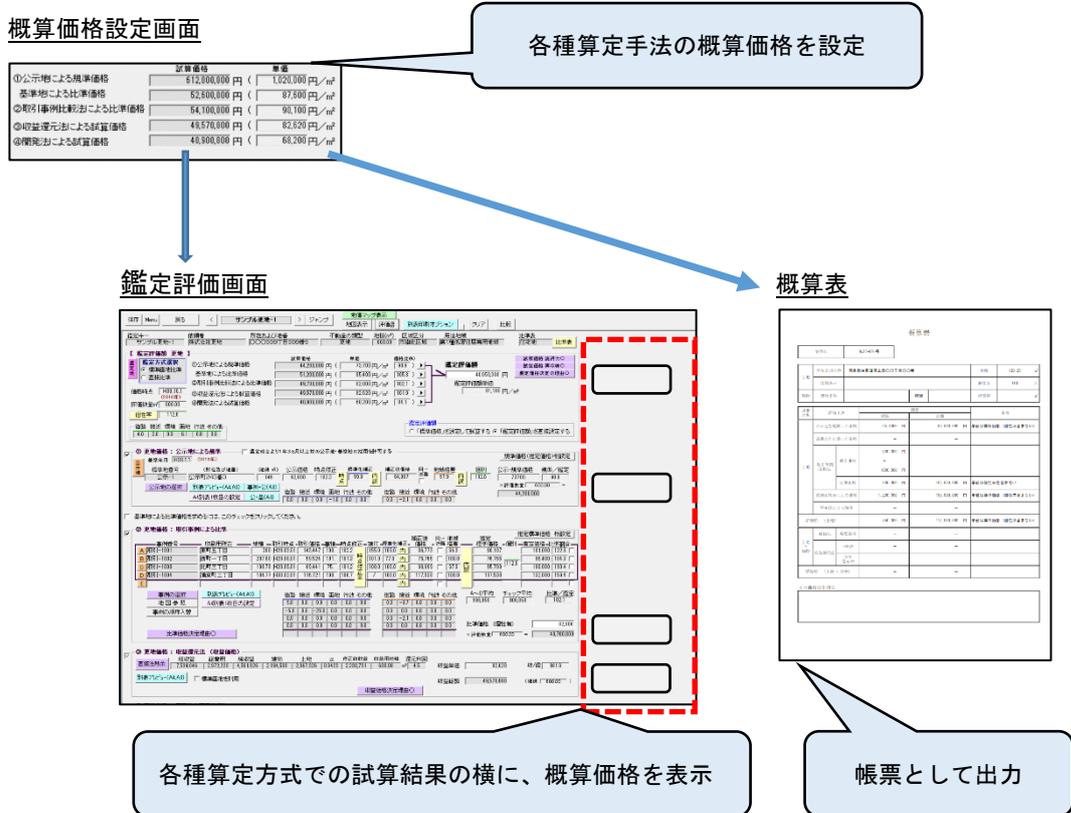
【グラフ表示 3種類】

- ① 駅距離に対する路線価比
 - ② 規模に対する路線価比
 - ③ 取引時点に対する路線価比
- 最小二乗法（回帰分析）による近似式
 - 移動平均
 - も同時表示が可能



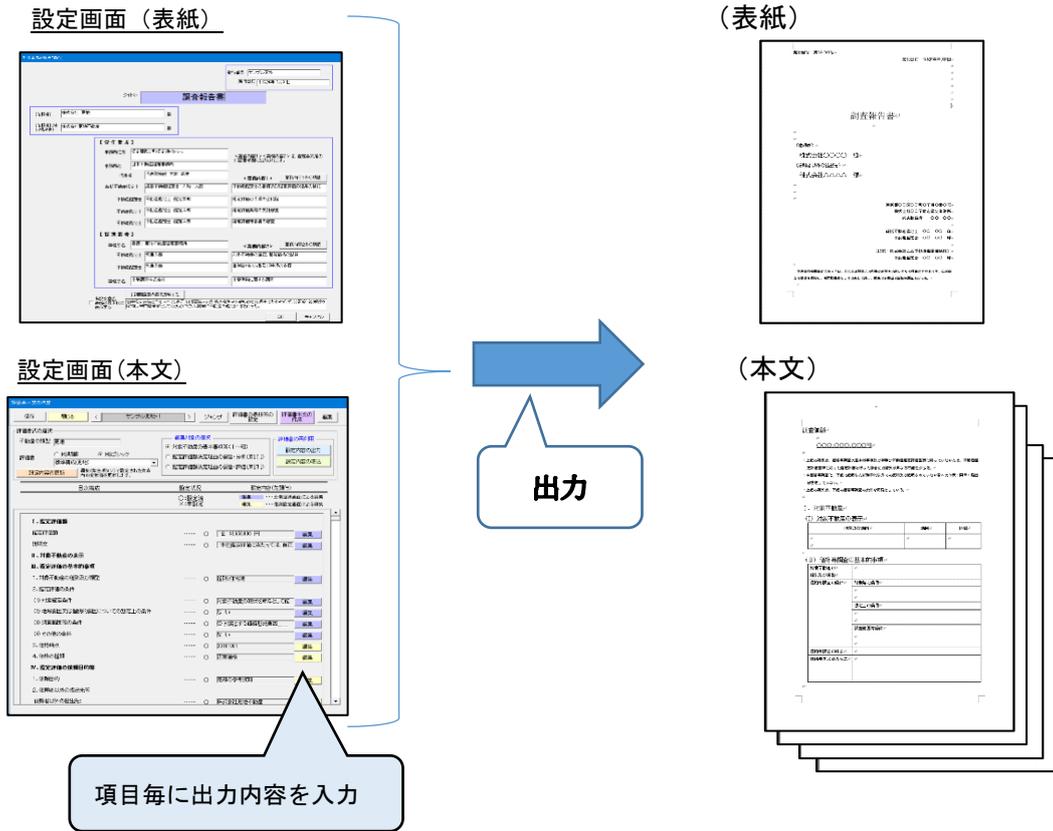
3. 概算価格の設定

概算価格を設定すると鑑定評価画面上に概算価格を表示します。これにより、鑑定価格の試算時に概算価格との差異を把握でき、試算価格の調整にご利用できます。また、「概算表」として出力ができますので、案件着手時の事前資料としても活用できます。



4. 価格調査書の出力機能（※本機能は、申込時にオプション（評価書出力機能）の利用申請が必要です）

設定画面上の項目を入力し、価格調査書を出力できます。



5. 時点修正率表の作成機能

規準評価の際に採用した公示地（基準地）の情報を、国土数値情報データから抽出して、時点修正率表を自動生成する機能です。自動生成した時点修正率表は、取引事例や公示地（基準地）の規準において、簡単な操作で利用設定ができるため、規準価格の導出の効率化を図れます。

時点修正率表作成画面

市区町村を指定すると、該当地域の地点を一覧表示します。

地点を選択

クリック

選定地点からの時点修正率表を作成

表示された地点の一覧より対象地点を選択後、「時点修正率の作成」ボタンを押すと対象地点での時点修正表が自動生成されます。

時点修正率の月率設定画面

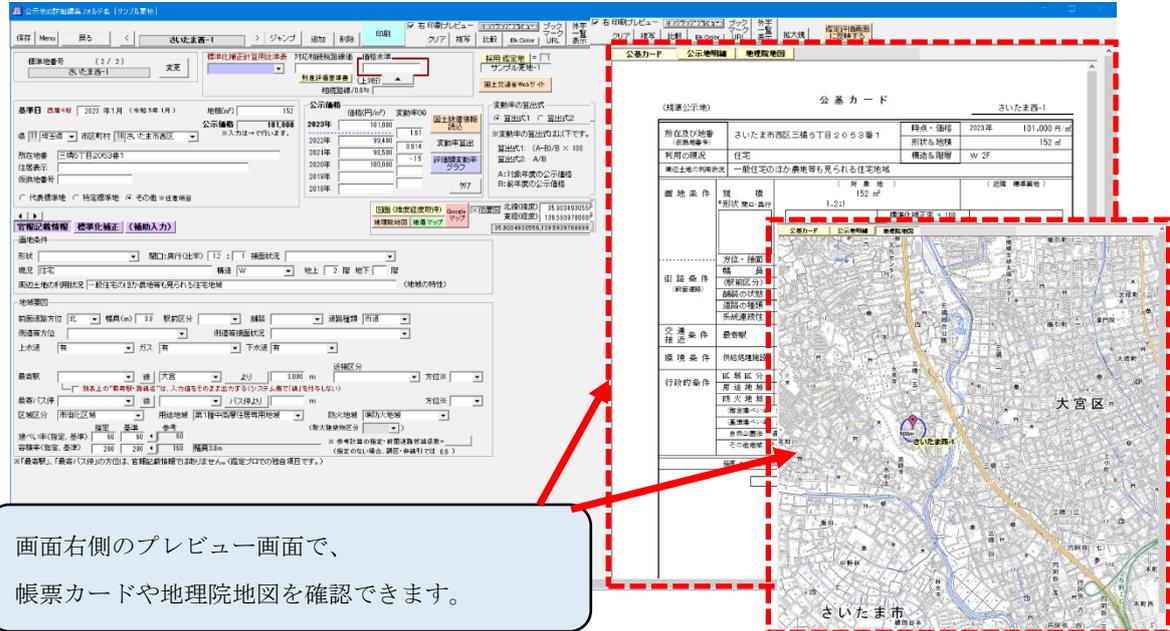
価格時点までの時点修正率（最上段）を設定するだけで時点修正率表が完成します。

No.	コード	番号	所在地(住所)	市区町村	2019年1月 19年1月	2020年1月 20年1月	2021年1月 21年1月	2022年1月 22年1月	2023年1月 23年1月	2024年1月 24年1月
337	台東-1	台東区池之端4丁目219番31 (池之端4-26-10)	786,000	792,000	796,000	781,000	-9,000			
338	台東-2	台東区池之端4丁目64番3 (池之端4-10-10)	599,000	582,000	578,000	588,000	616,000			
339	台東-3	台東区谷中4丁目46番 (谷中2-8-14)	780,000	836,000	833,000	844,000	888,000			
340	台東-4	台東区上野桜木1丁目16番6 (上野桜木1-1-5)	800,000	866,000	848,000	859,000	895,000			
341	台東-5	台東区谷中4丁目119番1 (谷中4-2-19)	888,000	788,000	786,000	744,000	778,000			
342	13106	台東区池之端1丁目14番1	1,640,000	1,490,000	1,640,000	1,740,000				
343			10,200,000	11,000,000	10,100,000	9,850,000				
344			1,240,000	1,480,000	1,380,000	1,390,000				
345	台東-3	台東区池之端1丁目16番1外 (池之端1-1-2)	8,000,000	8,420,000	8,260,000	8,000,000				
346	台東-4	台東区池之端1丁目16番14外 (池之端1-1-2)	3,730,000	5,000,000	4,460,000	4,450,000				
347	台東-5	台東区池之端2丁目6番2 (池之端2-13-10)	1,360,000	1,800,000	1,580,000	1,800,000				

6. 編集画面の右プレビュー

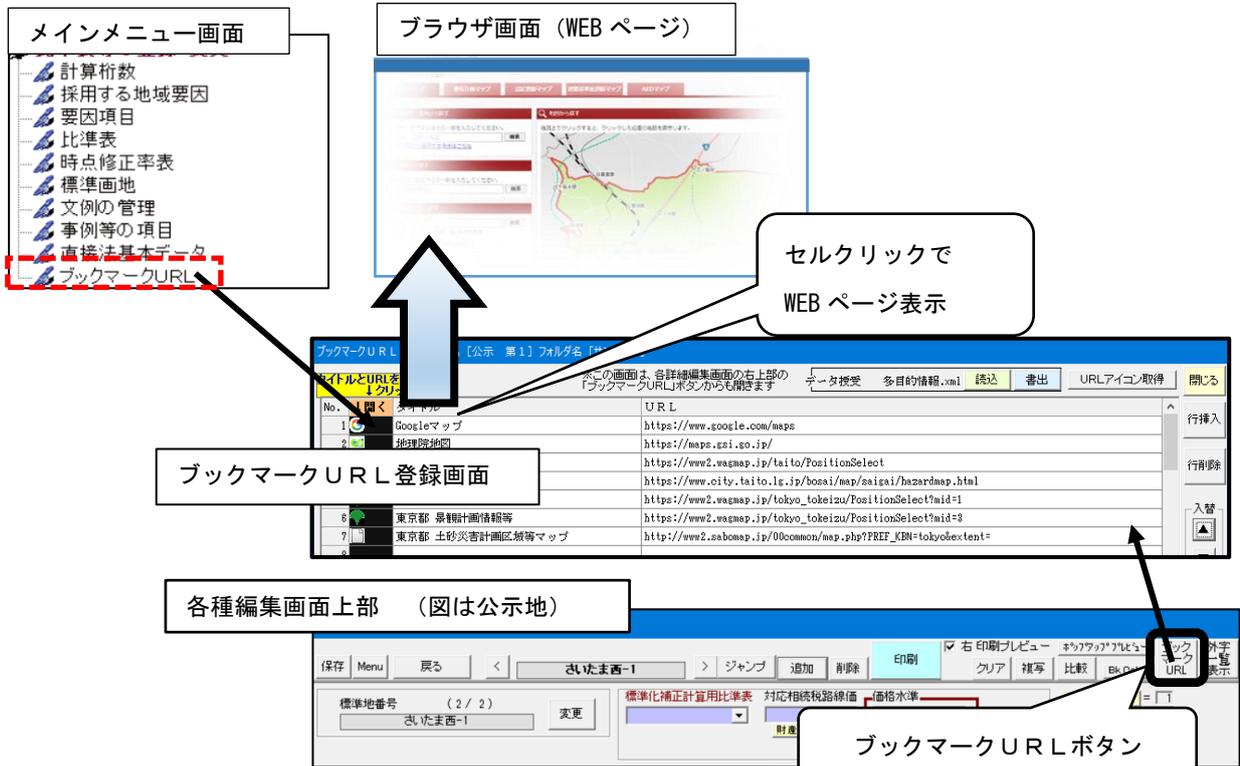
各種編集画面（公示地/基準地/取引事例/賃貸事例）の画面に、右プレビューを追加しました。入力画面とプレビュー画面（印刷カードイメージ/地図）を同時に確認できますので、入力内容のチェックにご利用できます。

公示地の編集画面



7. ブックマークURL機能追加

公共団体などの参考になるWEBページを登録し、詳細編集画面からそのページを開くことができます。（URLは初期登録していません。ご自由に登録してください）



※本資料での画面イメージは、製品提供時の画面内容や構成と異なる場合がありますので、あらかじめご了承ください。

以上