



基準プロ 2024

(令和6年度版)

R6 から不動産 ID に対応しています(データ授受、評価書)

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 2023」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**
鑑定基準地、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 2023)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、規準公示地・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. **公基分析グラフの機能追加(別紙変更点参照)**
2. **ルート検索機能追加(別ブラウザで Google 利用)**

- ◆ **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)可能
他社ソフトも同様にセットで交換可能**
 - ◆ **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)
(Microsoft Word/Excel は機能により利用[2016以降])

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

<https://www.sk-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

■基準プロ上で、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

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

鑑定評価画面で鑑定評価書作業が完了 (カラーボタンで詳細作業に入れます)

鑑定評価 (宅地) ■ 資料名: [調査書 9.1] フォルダ名: [地価調査書 9.1]

鑑定基準地: 鑑定基準地-199999 (所在地: 東京都千代田区千代田)

標準公示地: 標準公示地-199999 (所在地: 東京都千代田区千代田)

比準基準地: 比準基準地-199999 (所在地: 東京都千代田区千代田)

取引事例: 取引事例-199999 (所在地: 東京都千代田区千代田)

収益還元法: 収益還元法-199999 (所在地: 東京都千代田区千代田)

賃貸事例: 賃貸事例-199999 (所在地: 東京都千代田区千代田)

開発法: 開発法-199999 (所在地: 東京都千代田区千代田)

評価文例登録

取引事例	所在地	地積	取引価格	取引時期	取引種別	標準化	内	外	標準価格	鑑定/比準
取引-1	東京都千代田区千代田	100.00	100.00	2023年	売買	1.00	0.00	0.00	100.00	100.00
取引-2	東京都千代田区千代田	100.00	100.00	2023年	売買	1.00	0.00	0.00	100.00	100.00

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。

- 鑑定基準地詳細画面へ
- 標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
- 収益還元法設定画面へ
- 賃貸事例詳細編集画面へ
- 開発法設定画面へ

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



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