

鑑定プロ DX Ver2.0



鑑定プロとは

- 不動産の類型別(「更地」、「貸家(自建)及びその敷地」、「区分所有建物」)の鑑定評価に対応しています。
- 不動産の類型別の鑑定評価画面から、各種鑑定手法(「取引事例比較法(更地、区分所有)」、「原価法」、「収益還元法(残余法)」、「開発法」、「建物評価」、「直接還元法」、「DCF法」)による査定ができます。
- 鑑定評価書の出力(WORD)および各種鑑定方式に応じた別表の印刷、EXCEL/WORD への出力・編集ができます。
- 年2回、最新の国土数値情報(公示地/基準地)のデータを提供します。
- 国土交通省の鑑定評価モニタリングによる指摘事項に対応できる機能追加や機能改良を継続的に実施していきます。
今回、Ver.2.0 では、「依頼書兼承諾書」と「確認書」の出力機能を追加しました。 **NEW!!**

多種類の別表および鑑定評価書/価格調査書の出力

- ◇ 不動産鑑定基準に準じた鑑定評価書及び多種類の A4、A3 形式の別表を作成します。
- ◇ 各種別表や取引事例カードの出力など 25 種類以上の別表出力ができます。主な書式は出力書式一覧表の通りです。
- ◇ 依頼書兼承諾書、確認書、評価書、別表を自動出力した後、WORD(別表は EXCEL でも可能)で修正することができます。

原価法、比較法、収益還元法、DCF、開発法を組合せて、類型に応じた別表・評価書を出力、WORD で修正できます。



鑑定一覧画面(類型毎)
類型毎に必要な鑑定方式を一覧の画面に表示し、各方式による、試算価格を参照して鑑定ができます。鑑定評価に必要なすべての作業が本画面で完了します。

鑑定方式毎の画面(取引事例比較法の例)
各鑑定方式毎に計算用の画面を用意しています。比準表により自動で格差を計算できます。標準画地比準方式と直接比準方式を利用できます。

評価書、別表の修正
類型毎に標準的な評価書を作成します。別表は事例カードを含めて約40種類の書式を利用できます。自動出力された評価書や別表は WORD で編集することにより、顧客の細かい要望に対応した成果物が完成できます。

主な出力書式一覧表

鑑定評価書	別表		
鑑定評価書(更地)	公示(基準地)価格規準表	エンジニアリングレポート	事例比準による賃料査定表(家賃・地代)
鑑定評価書(自用建物及びその敷地)	取引事例比較法(比準価格)一覧表	収益費用項目表	区分所有建物・積算価格査定表
鑑定評価書(貸家及びその敷地)	格差内訳表	開発法(更地分譲)明細表	区分所有建物取引事例比準表
その他	収益還元直接法明細(残余法)	開発法(共同住宅)明細表	建物残余法査定表
価格調査書	DCF法による収益価格査定表	開発法(戸建分譲)明細表	公示地、基準地明細
概算価格表	直接還元法による収益価格査定表	積算価格査定表	各種事例カード・各種一覧表

地図(地理院地図)との連携

- ◇ 国土地理院提供のウェブ地図「地理院地図」で、評価対象地の鑑定価格を地図表示し、価格チェック等を視覚的に活用できます。
- ◇ 鑑定地と採用する公示地や取引事例等を一括地図表示します。
- ◇ 国土交通省より公開されている国土数値情報・全国公示地、基準地(経度・緯度含む)を、簡単操作でソフトに取込めます。取込んだ公示地/基準地データを地図表示できます。
※ 地図上で指定した地点の緯度経度を取得できます。緯度経度の情報がない地点は、この機能で緯度経度を取得して地図表示できます。

地域 両1 豊丘居住専専
道路の幅員 10m
敷設年 約5800m
駅距離 850m
価格(円) 2009/1 72,000(-2.4%)
1年前 73,800(0.0%)
2年前 73,800(-1.2%)
修正価格(円) 72,000

評価対象地および採用されている公示地、取引事例の番号、価格、時点等を地図上に表示し、地点の属性データも一覧表により表示できます。

グラフ表示・分析機能

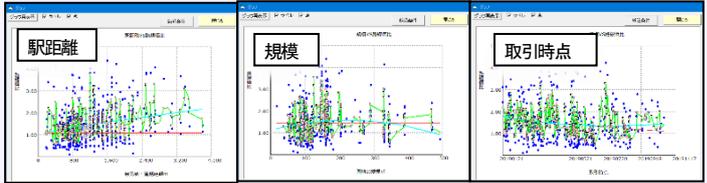
国土数値情報(公示地/基準地)データや、ソフトに登録した取引事例データそれぞれのグラフ表示機能で、価格動向等の分析や考察にご利用できます。

- ◇ 国土数値情報の公示地/基準地データを基に、評価額や変動率等をグラフ表示や地図で表示します。
- ◇ 取引事例データの分析情報として、駅距離、規模、取引時点の各要素に対する路線価をグラフ表示します。

公示地/基準地データのグラフ (上昇、横這い、下落)



取引事例データの分析グラフ (各種路線価比)



便利な補助機能

格差の設定

- ① 標準化補正や地域補正での格差値は、比率表を利用すると、ソフトの自動算出処理により設定します。
- ② 想定格差との差に相当する格差値を画面に表示します。この値を参考に、手動による調整も容易に行えます。

時点修正率表の作成

- ① 公示地(基準地)の指定地点に対し、国土数値情報から取得できる価格時点までの価格変動率を算出し、月率変動率として時点修正率表を自動で生成します。簡単な操作で作成できる為、取引事例、公示地(基準地)の比準計算を効率よく実施できます。

概算価格の利用

- ① 各種算出方式毎の概算価格を設定できます。概算価格と試算価格の差異は、画面上に表示されます。この差異を確認しながら価格調整を行えるため、試算価格の策定の効率化を図ることができます。

先例検索：新しい鑑定案件と類似の先例案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品質と効率性を確保できます。
※上記以外にも便利な補助機能を多く有しています。今後ご利用者様のご要望やご意見をもとに機能の充実を図って参ります。

鑑定評価機能

以下の鑑定方式を組み合わせることで利用できます。

公示地、基準地からの規準	公開されている全国の公示地、基準地のデータを利用して、比準価格を査定できます。
取引事例比較法による査定	取引事例比較法により、比準価格を査定できます。地域格差の計算に比準表を活用できます。 3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(駅からの距離 100m、500m、1000m以上等) 2. 範囲指定(道路幅員 4m以下、4m~8m、8m以上等) 3. 即値指定(駅名:A駅、B駅、上下水道:有、無等) 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。 事例数は、3事例用、4事例用、5事例用の出力書式を指定できます。
原価法による査定	再調達価格、減価修正の算出において、付帯費用を考慮した査定が可能です。 また、建物の減価修正においては、定額法・定率法の両方式による減価計算に基づく査定と、現価率を利用する2種類の査定を必要に応じて利用できます。貸家、自建、区分所有評価に利用できます。
収益還元法による査定	・直接還元法とDCF法を利用できます。DCFの算出期間は1年から10年までの間で自由設定可能 費用項目は、証券化の項目に準拠しています。 ・最も有効使用による土地残余法、建物残余法により、土地価格、建物価格を算出できます。
開発法による査定	更地分譲、戸建分譲、共同住宅の3つの開発法を利用できます。 分譲区画の明細の比準計算・出力、造成工事費の明細の入力・出力も可能です。 NEW!!
区分所有建物の査定	・原価法(更地査定、建物査定、効用比率)により積算価格を査定、別表出力します。 ・取引事例比較法により区分所有建物の比準価格を査定、別表出力します。 ・DCF法・直接還元法等により収益価格を査定、収益価格の別表を出力します。

更地、貸家及びその敷地、自用建物及びその敷地、区分所有建物及びその敷地の種類の価格の鑑定に必要な書式が揃っています。

*本カタログに記載されている社名及び商品は、一般に各社の商標及び登録商標です。
*本カタログに記載の仕様は、改良のため予告なしに変更する場合があります。
*本商品に関する詳細説明ならびにデモストレーションについては、お気軽にお問い合わせください。

動作環境

通信環境	インターネット接続:必須
OS	Windows 11/10
メモリー	2GB 以上
ディスプレイ	解像度 1360x768 以上
プリンタ	A4、A3 対応プリンタ(推奨レーザープリンタ)
ソフト	Microsoft 社 Word/Excel (Office 2018 以降)

本ソフトは、年間利用方式(サブスクリプション)によるご提供となります。

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
メトロシティ上野稲荷町3階

TEL : 03-6284-4640
FAX : 03-6284-4641
HP : <https://skk-pro.jp/>
e-mail : skk@skk-pro.jp

