

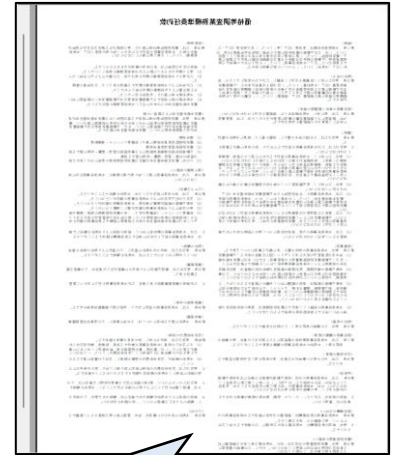
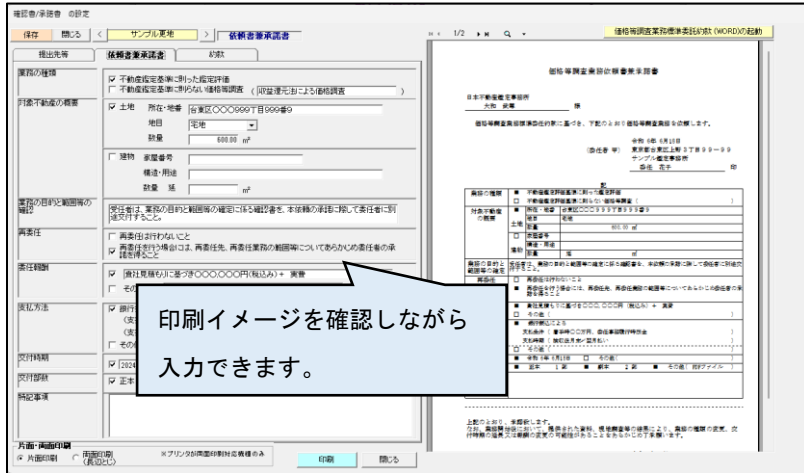
鑑定プロ DX Ver 2.0 ~新機能のご紹介~

鑑定プロDX Ver 2.0 (2025年4月リリース)から搭載予定の主な新機能をご紹介します。

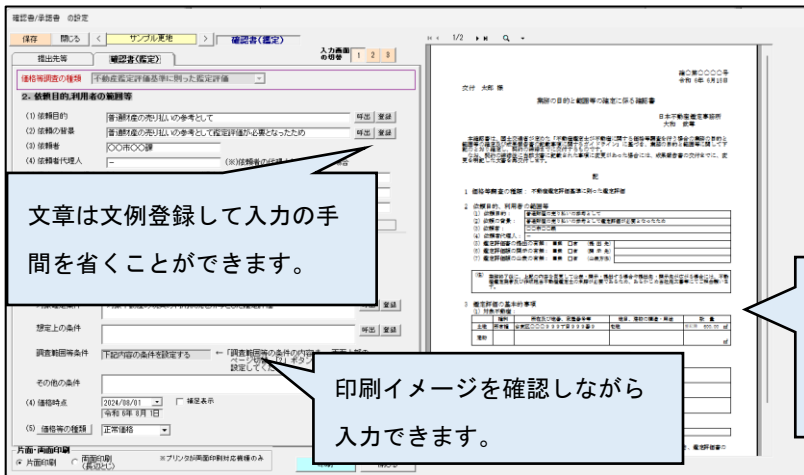
1. 承諾書・確認書の出力 (※本機能は、申込時にオプション (承諾書・確認書) の利用申請が必要です)

委託者との間で交わす「依頼書兼承諾書」「確認書」の内容を入力して印刷することができます。
 ※国土交通省の鑑定評価モニタリングにて「確認書」の交付について記載がありましたので、
 鑑定プロDXでも出力できるようにしました。

◇依頼書兼承諾書



◇確認書



「価格等調査業務標準委任約款」も出力できます。

不動産鑑定基準に則った鑑定評価と、不動産鑑定基準に則らない価格等調査の各フォーマットに対応しております。

2. 直接還元法 (従来方式)

「自用の建物及びその敷地」と「貸家及びその敷地」の鑑定手法に、「直接還元法 (従来方式)」を追加しました。今までは証券化の項目に準拠した様式のみ対応しておりましたが、使い分け頂けるようになりました。

① 電算還元法：建物及び敷地の収益価値

項目	運賃収益	運営費用	一時金運用益	資本的支出	純収益	還元利率	直接還元法による収益価値
別表A(別表A-A)	68,658,144	5,238,663		82,827,491	3%	2,894,000,000	2,894,000,000
DCF法	10年	4%	3%	2,681,923,000		1,528,876,000	1,447,793,000
別表A(別表A-A)						2,894,000,000	2,894,000,000
別表A(別表A-A)						2,894,000,000	2,894,000,000
別表A(別表A-A)						2,894,000,000	2,894,000,000

② 収益還元法 (電算)

項目	収益	費用	純収益	還元利率	収益価値
鑑定対象	93,929,000	2,688,400	93,929,000	4%	2,348,000,000

③ 収益還元法 (手算)

項目	実額	算出
a. 賃料収入	9,400,000	9,400,000
b. 共益費収入	12,000,000	12,000,000
c. その他収入	1,500,000	1,500,000
d. 雑損引当金	0	0
e. 空室率による損失引当金	22,000,000	22,000,000
f. 純収益	91,520,000	91,520,000
g. 一時金の運用益等	4,000,000	4,000,000
h. その他収入に係る一時金の運用益等	2,400,000	2,400,000
純収益	97,920,000	97,920,000

④ 収益還元法 (手算) の詳細

項目	実額	算出
a. 賃料収入	9,400,000	9,400,000
b. 共益費収入	12,000,000	12,000,000
c. その他収入	1,500,000	1,500,000
d. 雑損引当金	0	0
e. 空室率による損失引当金	22,000,000	22,000,000
f. 純収益	91,520,000	91,520,000
g. 一時金の運用益等	4,000,000	4,000,000
h. その他収入に係る一時金の運用益等	2,400,000	2,400,000
純収益	97,920,000	97,920,000

(別表) 収益還元法 (直接還元法) を採用して求めた価格

項目	算出	算出
1. 賃料収入	9,400,000	9,400,000
2. 共益費収入	12,000,000	12,000,000
3. その他収入	1,500,000	1,500,000
4. 雑損引当金	0	0
5. 空室率による損失引当金	22,000,000	22,000,000
6. 純収益	91,520,000	91,520,000
7. 一時金の運用益等	4,000,000	4,000,000
8. その他収入に係る一時金の運用益等	2,400,000	2,400,000
9. 純収益	97,920,000	97,920,000

3. 開発法の機能強化

開発法の機能を強化して、より便利にご利用頂けるようになりました。

No.	対応内容	更地分譲	戸建分譲	共同住宅
1	分譲区画の明細入力機能拡張（区画数 25→100、要因数 4→6）	○	○	
2	造成工事費の明細入力機能追加	○	○	
3	建築工事費の単価単位に「㎡」を選択可能（「㎡」の場合、分譲区画明細の延床面積と連動）		○	
4	建築工事費の工事費係数の入力機能追加（諸経費等の控除を想定できる）		○	▲
5	販売純利益率と販売粗利益率の参考表示を追加	○	○	○
6	別表の月数単位の選択（別表印刷オプションで変更可能）	○	○	○

※「○」対応した機能
「▲」元々対応済み

各対応箇所のイメージは以下となります。

開発法 メイン入力

開発法 区画の明細入力 (対応No.1)

開発法 造成工事費の明細入力 (対応No.2)

別表印刷 (対応No.3, 対応No.4, 対応No.5, 対応No.6)

各入力した明細は別表として出力できます。

※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