

標

標宅プロ 2027

(令和9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

継続してご利用の方

前回(標宅プロ 2024)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。また公示プロ・基準プロの比準表、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 2024」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、すべての鑑定評価作業等が完了できます(裏面)。

◆ 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)

価格算定補正資料、鑑定評価書点検等には必須です。

◆ 採用する事例選択の絞り、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「地域補正等チェック」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。

◆ ブロック幹事によるチェック

評価員全員の鑑定結果を読み込むことにより、ブロック内全体の上記「補正等審査」「地域補正等チェック」や、市区町村境界の「価格バランス」チェックができます。

◆ 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の取り込みに対応します。

3. 鑑定評価データを CSV 形式で書き出し、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査データ(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/Windows11、Windows10

メモリー/ :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

メトロシティ上野稲荷町 3 階

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

<https://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。

区基準入力(連続指定)

以上	未満	0以上	2未満	2以上
0	2			0
2	4		-11	
4	5		-20	
5	6			
6	8			
8	9999			-24

駅距離

縦軸: 駅距離 (0, 100, 200, 300, 400, 500, 600, 700, 800, 900, 1000)
横軸: 人口 (0, 100, 200, 300, 400, 500, 600, 700, 800, 900, 1000)

基準 内容

基準	内容	有	無
※	有		0
	無		

連続指定

鑑定評価3手法を1画面で実現
(カラーボタンで詳細作業に入れます)

ジャンプ(j)印刷(p)

校正 印刷 地価マップ表示 不動産情報ラクラリ 右印刷プレビュー

再 クリア 複写 比較 Check bk color

標準地番号 (1 / 5) 評価員名 所在及び地番 (住居表示) / 所有者 課税用途 評価用途 比準表 地積 1,234.56 鑑定評価額・総額
101 〇〇 太郎 本町1丁目10番外 雑種地 商業地 比準表 比準表 比準表 1,300 84,000,000

【鑑定評価額】

標準地地調書・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 文無 標準価格 68,000
評価パターン 適用 公示/規準価格 69,300 収益価格 143,000 メモ個性率 100 個性率の内訳 文無 個性率 100.0
基準/比準価格 59,400 積算価格 68,000 比準価格決定の理由 文無 鑑定価格 68,000

公示地からの規準

公示地番号 標準地番号 標準市 3 死が丘2丁目1番地 公示価格 1,000 時点修正 標準化 内訳 (画) 方位 1.0 同一近隣 地域格差 180.0 規準価格 69,300
clear 標準化補正 時点修正・内訳 内訳 規準/標準 101.9
(2022年) 地図参照 内訳 採用

基準地からの比準

基準地番号 標準市 (県) 1 所在及び地番 基準価格 時点修正 標準化 内訳 (預)最寄り駅への 1.0 同一近隣 地域格差 100.0 基準価格 59,400
clear 基準地 (県) 1 丁目608番28 60,000 時点修正 標準化 内訳 内訳 比準/標準 87.4
積算 251 時点修正・内訳 内訳 採用
標準市 (県) 1 丁目608番28 60,000 時点修正 標準化 内訳 (預)最寄り駅への 1.0 同一近隣 地域格差 100.0 基準価格 59,400
clear 基準地 (県) 1 丁目608番28 60,000 時点修正 標準化 内訳 内訳 比準/標準 87.4
積算 251 時点修正・内訳 内訳 採用
標準市 (県) 1 丁目608番28 60,000 時点修正 標準化 内訳 (預)最寄り駅への 1.0 同一近隣 地域格差 100.0 基準価格 59,400
clear 基準地 (県) 1 丁目608番28 60,000 時点修正 標準化 内訳 内訳 比準/標準 87.4
積算 251 時点修正・内訳 内訳 採用

比準価格 (取引事例比)

事例番号 収集 印刷用所在 詳細 地積 取引時点 取引価格 事情 時点 建付 標準化 推定価格 (比準した価格) 標準価格 比準割合 重み入力 入力
a 取引1 686.18 R3.01.01 60,497 85.0 100.0 / 110.3 内 64,527 101.0 63,900 88.8 85 入力
b 取引2 355.63 0.00.00 75,922 100.0 100.0 / 100.0 内 75,922 100.8 75,300 104.6 85 入力
c 取引3 117.05 0.00.00 59,974 100.0 100.0 100.0 100.0 内 59,974 100.0 60,000 83.3 85 入力
d 取引4 142.72 0.00.00 116,312 135.0 100.0 / 100.0 内 86,157 100.0 86,200 119.7 85 入力
e 取引5 109.59 0.00.00 83,949 100.0 100.0 100.0 100.0 内 83,949 102.5 81,900 113.8 85 入力
clear 比準価格決定の理由 文無 abc推定平均 66,400 ↓チェック平均 66,400 ↓加重平均 67,025
事例の選択 事例の選択(詳細) 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 72,000 標準 比準 94.4

収益価格 (収益還元法)

直接法 総収益 総費用 純収益 建物 土地 α 修正後純収益 標準的画地の規模 純収益単価 還元利回 収益価格 収 採
13,532,880 2,303,428 11,229,452 2,272,262 8,957,190 0.9370 8,992,887 1,300 m² 6,456 4.5 143,000 210.3 採
直接法印刷 直接法大画面表示 収益還元法 非適用理由 文無 非

賃貸事例番号 所在及び地番 ビル名 階数 賃貸用途 実賃賃料 (支払賃料) 事情 時点 標準化 建物 地域 基準階 査定実賃賃料 実賃割合 月額実賃賃料
a 賃貸事例1-5 賃貸町1丁目1番地 さいのくに賃貸3 1F 居宅 1,029 991 100.0 100.0 100.0 100 100 100 1,029 51.5 2,000
b 賃貸事例1-10 賃貸町1丁目1番地 さいのくに賃貸23 1F 居宅 1,020 950 100.0 100.0 100.0 100 100 100 1,020 51.0 2,000
c 賃貸事例1-13 賃貸町1丁目1番地 さいのくに賃貸26 1F2F 居宅 976 964 100.0 100.0 100.0 100 100 100 976 48.8 2,000
clear 条件検索 地図参照 直接法 賃料算出根拠 画面 平均実賃賃料 1,008 基準階 F B

積算価格 (原価法)

直接法 内訳 素地の取得原価 造成工事費 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 採用
間接法 clear 付帯費用 原価法 非適用理由 文無 採用

※「鑑定地」「公示」「基準」「a」「b」「c」「d」「e」を押すと(選択されれば)それぞれの編集画面に飛ぶことができます。

標準宅地番号		201		直接法クリア		直接法法写		【 直接法基本法写 】		保存	
基準建ぺい率	90 %	基準容積率	400 %	標準地積	1,300 m ²	延床面積	240.00 m ²	容積充足率	8.82 %		
総収益	総費用	純収益	建物純収益	土地純収益	α	修正純収益	単価	還元利回	収益倍率	収益 / 標準	
18,592,880	2,993,428	11,226,452	2,272,262	8,967,190	0.9370	8,392,887	6,456	4.5	143,080	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

宅地 1 利用の状況 = 商業寄附寄附地 ☐ F ☐ B
 最も効用使用 = 印刷店業務寄附地 (標準的使用 = 印刷店業務寄附地)

① 用途	② 建築面積(m ²)	③ 構造・階層	④ 延床面積(m ²)
想定建物 [住宅] 1,555	[SRC] 5	F B	240.00
階層別賃料の最大床面積 = [120] m ²		(= 階層別賃料 / 合計面積)	

④ 公法上の規制等

用途地域等	基準建ぺい率	指定建ぺい率	基準容積率	地積	開口・奥行	指定建ぺい率
商業地域	90 %	400 %	400 %	1,300 m ²	15' x 20' m	80
準防火地域	----- 標準地の面積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。)				前面道路 (敷街区分)	駅前広場
						10 m
						特定道路までの距離
						m

⑤ 想定建物の概要

文例の呼出 文例の登録 (全角入力)
 / 72

⑥ 有効率と理由 87.5 % 文例の呼出 文例の登録 (全角入力)
 / 84

公示地の比較 標準地 地域補正

公示地 標準地番号 標準市-5-1 所在地及び番 市央1丁目4番5号

公示地価格 時点修正 標準化修正 (補正後価格)

$$73,000 \times \frac{98}{100} \times \frac{100}{1020} = (\quad 70,710 \quad)$$

× 地域補正 規準価格 規準/指定

= 69,700 982

× 100/101.4 価格水準比

出設 接近 環境 道路 その他

1.0	1.9	-1.5	0.0	0.0
-----	-----	------	-----	-----

指定標準地 価格水準(標準価格)

71,000

公示地:路線価 路線価比 公示地:価格水準 価格水準

68,020 130T 72,000

標準市-5-1 路線価 公示/宅建

52,900

地域補正印刷用要約

※ 情報欄に備えて、地図公示の地図調査と同一方式・同一コードで管理しています。

※ 情報欄に入力しない場合は、算出率が採用されます。

条件	要因コード	要因名	印刷用文言	算出率	確定率	入替用
1	接近	1221	最寄り駅への接近性	1.9		1221
2	街道	1211	道路の系統・連続性	1.0		1211
3	環境	1233	居住環境	-1.5		1233
4						

※ 比率による格差に調整入力した結果が、ゼロ以外なら地面公示用のコードに変換して算出率として反映されます。

内訳ボタンを押すと選択した比率表により格差が自動計算されます。手入力も可能

比率表格差 調整入力

系統・連続性	良	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	
道路の自然性				

比率する項目は「採用する要因」で増減します。

閉じる

The screenshot displays the Japanese Land Information Portal (JLIP) website. The main content area shows a map of Tokyo with various land use designations highlighted. The map includes labels for '標準宅地' (Standard Residential Land), '採用賃貸事例' (Adopted Rental Case), '採用公示地' (Adopted Public Notice Land), '採用基準地' (Adopted Standard Land), and '採用事例' (Adopted Case). The website interface includes a search bar, navigation tabs, and a detailed table of land use data.

採用賃貸事例 (Adopted Rental Case): This section highlights specific land parcels on the map, likely used for rental purposes. It includes a table with columns for '区画番号' (Parcel Number), '面積' (Area), and '用途' (Use).

採用公示地 (Adopted Public Notice Land): This section highlights land parcels that have been publicly notified for potential development or use. It includes a table with columns for '区画番号' (Parcel Number), '面積' (Area), and '用途' (Use).

採用基準地 (Adopted Standard Land): This section highlights land parcels that serve as a standard for development or use. It includes a table with columns for '区画番号' (Parcel Number), '面積' (Area), and '用途' (Use).

採用事例 (Adopted Case): This section highlights specific land parcels on the map, likely used for development or use. It includes a table with columns for '区画番号' (Parcel Number), '面積' (Area), and '用途' (Use).

標準宅地 (Standard Residential Land): This section highlights land parcels that are designated as standard residential land. It includes a table with columns for '区画番号' (Parcel Number), '面積' (Area), and '用途' (Use).