

路

路線プロ 2027

(令和9年度版)

固定資産税 路線価算定支援システム

(1) 簡単な操作により多数点の路線価を算定

- ◆ **路線データは外部データを読み込み、点検後に自由に編集**
 - ・前回「路線プロ 2024」をご利用の場合、簡単な操作で前回の情報を「路線プロ 2027」に継承登録できます。
 - ・路線データは、CSV 形式データで取り込むことができます。取り込み後の各路線データは自由に編集できます。
 - ・標準宅地の鑑定結果は「標宅プロ 2027」が同じ PC にインストールされていればワンタッチ操作で主要な街路として路線データに組み込むことができます。
- ◆ **ワンタッチ操作で全路線の格差率・路線価が算定されます。**
 - ・7タイプの比準表により格差率算定（標宅プロ 2027 互換）
 - 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、容積率等）
 - ⑤即値指数差 ⑥即値指定（舗装等） ⑦入力指数差
 - ・標準宅地等プロシリーズで採用した比準表を読み込みます。
 - ・格差計算のための算定要因（駅距離、道路幅員等）、比準表を状況類似地域別に選択できます。算定要因の最大数は、要因数：街路(12)、接近(12)、環境(12)、行政(8)、その他(4)
 - ・各路線の中間位置（緯度、経度）を取得して、最寄り駅等との施設間距離を取得するルート検索機能を活用できます。
 - ・格差合計は条件間「相乗積」「総和」のいずれか選択可能
 - ・格差率合計を最終的に総合調整率で修正できます。
 - ・再計算：算定要因、比準表、計算桁数の変更に伴い、全路線一括再計算、特定の路線だけの再計算の選択も可能です。
- ◆ **路線価の算出方式**
 - ・路線価の算出方式は、「時価路線価を基準にした算出方式」、「固定路線価を基準にした算出方式」に対応しています。
- ◆ **標準宅地の時点修正率を読み込み、路線の時点修正価格に容易に反映できます。**
 - ・標準宅地の時点修正率は、CSV 読み込み/手入力いずれも可能
 - ・時点修正計算は、①時点修正率と格差の計算順序、②時点修正率を前期比/基準年比とするかで4通り設定できます。
 - ・時点修正率後の路線価を算出する過程においては、時点修正率のほか、「調整率」を使用して調整が可能です。

(2) 作業を効率的にするデータ授受機能

- ◆ **CSV 形式データ (EXCEL の一覧形式) によりデータ読込可能**
 - ・市町村の路線データ (EXCEL) を取り込むことができます。
 - ・標宅プロ 2027 からデータを受け取り、主要街路である「標準宅地」の価格形成要因データ、鑑定結果（標準価格、時点修正率）、比準表等のデータを引き継ぐことができます。他社のソフトでも CSV 形式であれば取り込めます。
- ◆ **市町村単位でデータの共有化**
 - ・市町村幹事は評価員の路線価算定結果を読み込み、市町村として統合・チェックすることができます。
 - ・市町村幹事は要因区分や算定要因データを作成後、各担当評価員に配布することにより共有できます。

(3) 地図表示による価格バランスチェック

- ・路線プロ上で路線価図 (矢線図)、状態地域を地図表示 (地理院地図) することにより価格バランスをチェックできます。
- ・P-MAP (土地評価データ地図表示システム) による地図表示

(4) 算定路線価の整合性チェック

- 算定した路線価を様々な角度からチェックします。
 - ・過去の路線価との順位の整合性チェック
 - ・相続税路線価との整合性チェック
 - ・算定路線価格と要因格差のバランスチェック

(5) 提出資料等の印刷出力

- ◆ **各種一覧表帳票の印刷・EXCEL 出力**
 - ・路線価格一覧表、時点修正率一覧表
 - ・新評価格一覧表 (算定路線価の内訳)
 - ・路線価算定一覧表 (路線価、時点修正率)
- ◆ **要因格差率一覧表の印刷**
 - ・主要街路+ (1 路線、3 路線、5 路線、8 路線)
- ◆ **比準表の印刷 (一括印刷、比準表毎)**
- ◆ **路線調査シートの印刷 (項目の任意指定が可能)**

(6) 業務管理システムとの連携

- ・「業務管理システム」((一財) 資産評価システム研究センター開発) から路線価図・路線価を読み込み、「路線プロ」上で路線価図を表示し、路線価計算を行います。また、
- ・計算結果を「SHAPE 形式」で書出し、業務管理システムに読み込むことにより、整合性を検証することも可能です。

(7) データ作成作業等をサポートします

- ◆ **路線データ、比準表データの作成支援**
 - 運用の開始段階で実施する各種設定 (算定要因、比準表、印刷用表題、路線データ等) の作成を支援します。お気軽に弊社サポートまでご相談ください。
- ◆ **評価員間のデータ交換により相互利用が可能**
 - データ授受により、算定要因、比準表、印刷用表題、計算桁数等を同一市町村内で共有化できます。

■ 稼働環境 (推奨)

OS / Windows 11 / 10
メモリー / Windows 11 / 10 : 4GB 以上推奨
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

東上野フロントビル 3 階

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

<http://www.skk-pro.jp>

e-mail: skk@skk-pro.jp

算定要因

算定要因の最大数まで要因設定できます。
街路(12)、接近(12)、環境(12)、行政(8)、その他(4)

比準表

算定要因と比準表を主要街路毎に紐付けることにより、路線毎の格差率を算定

簡単な操作により多数点の路線価算定

- ◆路線データはCSV形式で外部から読み込めます。
- ◆路線編集画面と格差率算定画面は相互に直接移動(ショートカット)して修正・補正が可能。
- ◆標準宅地の時点修正率を読み、路線毎の時点修正計算が容易です。
- ◆算定結果の印刷・EXCEL出力、地図表示が可能。
- ◆路線価図のデータ(SHAPE形式)を読み込むことにより路線価地図を表示、価格チェックに活用可能

路線編集

内訳ボタンを押すと選択した比準表により格差が自動計

格差率算定

街路条件	道路の幅員	7m	6.1m	格差	-1.0
	舗装の仕様	南	南		0.0
	道路の種類	都市機構管理道路	都市機構管理道路		0.0
	系統・連続性	普通	劣る		0.0
	歩道の状態	無	無		0.0
	方位				
その他					計 99.0
接近条件	最寄駅・距離	3,700m	500m		4.3
	最寄駅・駅名	東大宮	東大宮		
	地域中心からの距離				
その他					計 104.3
環境条件	ガス	有	無		-2.0
	下水道	有	有		0.0
	嫌悪危険施設の有無	無	有		2.0
	画地規模	300㎡	300㎡		0.0
	周辺の土地利用	戸建住宅・空地	戸建住宅・空地		0.0
	周辺地域の状態	普通	普通		0.0
その他					計 100.0
行政的條件	用途地域	第1種低層住居専用地域	第1種低層住居専用地域		0.0
	指定建ぺい率	40%	40%		0.0
	指定容積率	80%	80%		0.0
	防火地域	無指定	無指定		0.0
その他					計 100.0
その他					計 100.0
小計					格差計 3.3
合計					①相乗積 103.3
					②総合調整率 5
					③評定格差率 108.3

時点修正

時点修正率と格差の計算順序、時点修正率を前期比/基準年比とするので4通り設定

路線番号	状況類似地域番号	所在及び地番	課税用途区分	評価用途区分	標準価格	H29年7月時点
1	2-1A01504	2-1A015	木刈四丁目74番	普通商業	商業地	82,143

路線メモ価格一覧表

新評価格算定表 (路線市)

路線価算定表 (路線市)

No.	用途区分	金額	H26.7.1 時点路線価		H27.7.1 時点路線価		H28.7.1 時点路線価		備考					
			修正率	調整率	修正率	調整率	修正率	調整率						
3	固定地・標準地	18,100	91.0	1,000	23,589	16,400	102.0	1,000	24,040	16,800	113.0	1,000	27,165	19,000
4	400~600	18,100	91.0	1,000	23,589	16,400	102.0	1,000	24,040	16,800	113.0	1,000	27,165	19,000
5	600~800	17,700	91.0	1,000	23,088	16,100	102.0	1,000	23,559	16,400	113.0	1,000	26,622	18,600

P-MAP 地図

ゼンリン地図

評価センター-地図

ゼンリン地図

路線価地図 (路線プロ 2027)

地理院地図

印刷・EXCEL 出力

格差率算定表

総合調整

データ書出し