

2004年5月18日  
三菱電機株式会社

不動産鑑定士の評価ノウハウを活用し、土地・建物の評価をインターネットで安価に提供  
**「不動産評価支援サービス」発売のお知らせ**

三菱電機株式会社(執行役社長:野間口 有)は、不動産評価情報を企業向けにインターネット経由で提供する「不動産評価支援サービス」を5月19日から発売し、6月7日からサービスを開始します。

このサービスは、不動産鑑定士の鑑定手法を適用し、指定の土地や建物の査定結果をASP<sup>\*1</sup>方式で提供するものです。金融機関の担保評価業務や不動産業者の不動産評価業務、流通業界の店舗展開計画などに向け、信頼性の高い不動産評価を安価かつ容易に提供します。

なお、このサービスは、不動産鑑定手法と地価の指標作成について株式会社ANS(所在地:長野県上田市、代表取締役 久保田修二)と協業し、三菱電機インフォメーションシステムズ株式会社(所在地:東京都港区、取締役社長:笠井鯉太郎)が提供します。

\*1 Application Service Provider:インターネットなどネットワークを経由した業務システムのサービス提供者

**発売の概要**

サービス名	サービスの概要	価格 [税込(税抜)] <sup>*2</sup>	発売日	開始日	販売目標
不動産評価支援サービス	[基本サービス] ・地価マップ 査定  [オプション] ・路線価 <sup>*3</sup> による 地価査定 ・建物査定	・ID登録料: 84,000円(80,000円) ・基本サービス利用料(月額): 10,500円(10,000円) ・地価マップ査定(1回当り): 2,100円(2,000円)~ ・オプション利用料(月額): 3,150円(3,000円) ・建物査定(1回当り): 525円(500円)~	5月19日	6月7日 <sup>*4</sup>	3年間で 6億円 (累計)

\*2 ハードウェア、回線設置費用、インターネット接続料金を含まず \*3 国税庁の相続税路線価

\*4 サービスエリアは関東甲信地方から順次拡大予定

**発売の狙いと概要**

時価会計制度導入や不動産証券化の広がりなどを背景として、不動産評価のニーズが高まっています。当社は他社に先駆け、郊外など路線価のない地域の地価査定業務を効率化する、当社独自の「地価マップ」<sup>\*5</sup>を使用した「地価評価支援サービス」を提供してきました。

今回、都市部、郊外を含めた不動産評価をさらに厳格化し評価費用の削減を図りたいとの要求に応えるため、地価査定対象を路線価のある都市部まで拡大し、また建物の査定機能を追加しました。

\*5 路線価のない地域で、地元精通した不動産鑑定士の鑑定結果を基に作成した、同一価格エリアを示す地図データベース(年2回、最新の地価に更新)

**新製品の特長**

**1. 路線価の有無によらず、不動産鑑定士の鑑定手法を応用した信頼性の高い地価査定**

路線価のある地域では、不動産鑑定士が鑑定業務で活用している手法を応用し、前面路線価を基に実地調査データを加味する独自の手法で土地価格を査定します。路線価と対象地の面積などから求める一般的な方法と比べ、より厳格な価格査定が可能となりました。一方、路線価の無い地域では、既存機能の「地価マップ」により、精度の高い評価額の算出が可能です。

**2. 操作の容易な建物評価機能**

建物の査定価格を原価法の積算価格により算出します。建物の種別・工法・材質等を選択し、対象面積、建築年月日を入力することにより自動計算します。

**3. 安価かつ容易に使えるASP方式**

ブラウザ(閲覧ソフト)が導入されたパソコンさえあれば利用できる、導入・運用が容易なASP方式のサービスです。土地・建物を含む不動産評価を電子地図上で分かりやすく表示します。

報道関係からの  
お問い合わせ先

〒100-8310 東京都千代田区丸の内二丁目2番3号 電話 03-3218-2172 FAX 03-3218-2431  
三菱電機株式会社 広報部

### 主な販売対象分野

- ・金融機関(不動産融資審査部門)
- ・不動産業、不動産証券化に関わる特別目的会社(SPC)
- ・商社・卸売業
- ・チェーンストア(出店開発部門)
- ・一般企業(自社所有不動産の査定、減損会計対応など)
- ・会計監査法人、会計事務所、法律事務所

### 商標関連

- ・会社名及び製品名は各社の商標又は登録商標です。

### 添付資料

- 資料1. 不動産評価支援サービスの概念
- 資料2. 不動産評価支援サービス機能概要
- 資料3. 不動産評価支援サービスの画面例

### お客様からのお問合せ先

三菱電機インフォメーションシステムズ株式会社 第二事業本部 製造・建設・サービスシステム営業部  
〒108-0023 東京都港区芝浦 4-13-23 MS 芝浦ビル  
電話(03)5445-7612

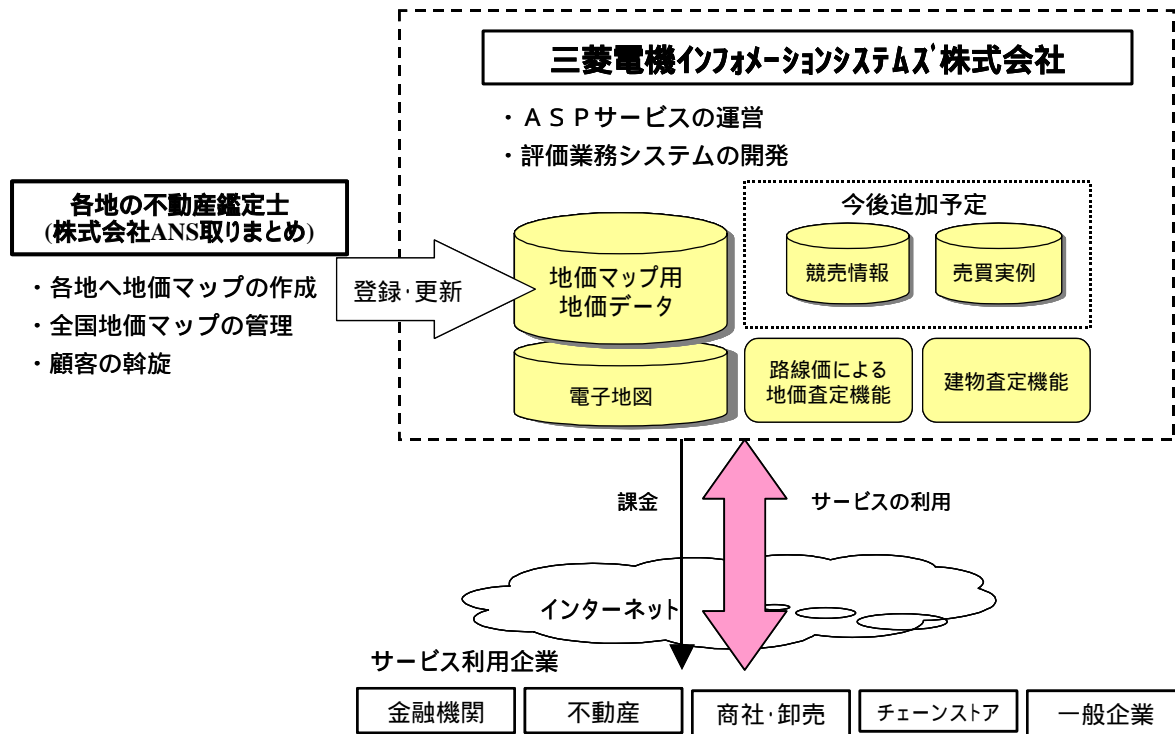
### 参考

三菱電機インフォメーションシステムズ株式会社  
所在地：東京都港区  
代表者：取締役社長 笠井鯉太郎(かさい りたろう)  
設立：2001年4月  
資本金：26億円(三菱電機株式会社100%)  
事業概要：情報システムの設計・開発・制作ならびに販売、  
情報システム顧客へのソリューション提供。

株式会社ANS(エイエヌエス)

所在地：長野県上田市中央北2-6-17  
代表者：代表取締役 久保田 修二(くぼた しゅうじ)  
設立：2002年11月  
資本金：2,100万円  
事業概要：不動産関連コンテンツの制作並びに販売事業、  
資産運用のコンサルティング。  
代表電話：(0268)29-5630

## 資料1 不動産評価支援サービスの概念



## 資料2 不動産評価支援サービス機能概要

(税抜価格)

サービス名称		サービス概要	サービス内容	月額利用料	従量課金		
基本サービス	地価情報表示	地図画面上で査定対象地を指定することにより、その対象地が含まれる同一価格エリアが色分け表示され、価格情報や価格履歴を閲覧することができます。	・地価サマリー表示(地価単価、借地権割合など) ・地価の詳細データを表示 ・過去の地価履歴情報の表示	10,000円/月	2,000円/回		
	簡易査定	地積や正面道路幅員などの最小限のデータ入力することで、地価情報との比準により、簡易的な概算査定額を算出できます。	・地積、前面道路幅員等による簡易的な概算査定額の算出。 ・査定結果印刷機能。 ・入力したデータを変更して、繰り返し概算査定額を算出可能。			2,000円/回	
	標準査定	査定対象地の実地調査データを入力した上で、地価情報との比準により、高精度の査定額を算出できます。	調査データ入力			・お客様が実施した実地調査の内容を登録。	5,000円/回
			個別格差チェック			・対象地と想定画地*6の個別的要因を比較表示し、比準項目を自動格差計算。 (手動により条件選択可能な項目もあり)	
			査定表作成			・査定結果画面の表示。 ・土地査定表の作成。(印刷/PDFファイルのダウンロード) ・査定データの保存。(CSV/一括再査定用ファイル)	
一括再査定	金融機関の毎年の評価洗替業務に適用可能です。過去に評価した対象物件を、最新の地価で再査定します。	・初回査定時に参照した価格帯とリンクし、再査定時にリンクした価格帯の最新価格を参照して査定する。 (価格帯の変更等でリンクが取れない場合は再査定対象外となります。)	都度見積				
オプション	路線価による地価査定	査定対象地の個別的要因(実地調査データ)を加味して前面路線価との比準により、高精度の査定額を算出します。(不動産鑑定士の評価手法を活用)	調査データ入力	・お客様が実施した実地調査の内容を登録。	3,000円/月	月額利用料のみ (地価マップ査定加入が前提)	
			個別格差チェック	・対象地と前面路線価の個別的要因を比較表示し、比準項目を自動格差計算。 (手動により条件選択可能な項目もあり)			
			査定結果表示・印刷	・査定結果画面の表示 / 印刷。 ・地積、前面道路幅員等による簡易的な概算査定額の算出も可能。			
	建物査定	原価法により、再調達原価からの減価修正を行うことで、積算価格による建物の査定額を算出できます。	再調達原価算出	・建物/工法種別等の設備構造情報を選択で入力。 ・用途構造情報と対象面積から再調達原価を自動計算。			500円/回
観察減価修正	・内部あるいは外部観察による個別的減価要因を加味。 ・物理的要因(老朽化、破損等)、機能的要因(設備不良、維持コスト増)、経済的要因(市場性)の状況を選択で入力。	査定結果表示・印刷	・評価年月日、耐用年数から経過年数を自動計算。 ・耐用年数による減価修正は定額法、定率法をサポート ・査定結果画面の表示 / 印刷。				

\*6 想定画地: 不動産鑑定士が定める評価基準点

### 資料3 不動産評価支援サービスの画面例

画面例は実際のサービスと異なる場合があります。

メイン画面



ベース地図提供:株式会社ダイケイ (ViselLS 使用)

地価マップ標準査定画面



建物査定・再調達原価入力画面



路線価査定メイン画面

