

【書類名】 特許願  
【整理番号】 V J 1 0 0 0 1 0 0  
【提出日】 平成 2 7 年 5 月 1 1 日  
【あて先】 特許庁長官殿  
【国際特許分類】 G 0 6 Q 5 0 / 0 0  
【発明者】  
【住所又は居所】 大阪府中央区伏見町 3 丁目 2 番 4 号 淀屋橋戸田ビル 4 階  
バリュー・ジャパン・パートナーズ株式会社内  
【氏名】 玉原 栄治  
【特許出願人】  
【住所又は居所】 大阪府中央区伏見町 3 丁目 2 番 4 号 淀屋橋戸田ビル 4 階  
【氏名又は名称】 バリュー・ジャパン・パートナーズ株式会社  
【代理人】  
【識別番号】 1 0 0 1 5 1 2 0 8  
【弁理士】  
【氏名又は名称】 植田 吉伸  
【電話番号】 0 6 - 6 1 2 1 - 2 7 8 3  
【手数料の表示】  
【納付番号】 4 9 1 5 - 0 0 0 1 - 4 8 6 7 - 5 1 9 7  
【提出物件の目録】  
【物件名】 明細書 1  
【物件名】 特許請求の範囲 1  
【物件名】 要約書 1  
【物件名】 図面 1

【書類名】 明細書

【発明の名称】 不動産推定時価算定システム

【技術分野】

【0001】

本発明は、不動産推定時価算定システムに関する。

【背景技術】

【0002】

従来、土地及び建物を含む不動産の時価評価は、不動産鑑定士の資格を有する者が専門的知識を持って不動産鑑定評価として行っている。土地及び建物を複数所有する企業及び個人オーナー等は、決算期等において、これらの不動産の価値を見積もり、資産管理状況を把握する必要があるが、とりわけ、国際的な発展を目指す企業にとっては、海外からの投資家に対する自社の財務状況の開示が必要不可欠であり、そのために国際的に統一された会計基準に基づく会計処理が求められている。殊に、現在は任意適用とされているものの、国際会計基準審議会（以下「IASB」と記載）が策定する国際財務報告基準 International Financial Reporting Standards（以下、「IFRS」と記載）を適用しようとする企業にとっては、全ての所有する有形固定資産や棚卸資産等について、企業会計上その価値の把握が必要となる。これらの価値を把握すべき不動産について、全て不動産鑑定士による評価を得るのが理想であるが、企業会計上重要でない資産についてまで不動産鑑定士の評価を取ることは、費用対効果の観点から、望ましくないことがある。したがって、会計上重要でない資産については、企業を含む不動産のオーナー自身が自ら操作することで、その価値を推定することができ、かつ資産の管理を行うための目安となる数値を自動的に算定するシステムの開発が望まれている。

【0003】

本発明に関連する技術として、例えば、特許文献1には、少なくとも「自然共生環境」、「安全平穏性」、「交通アクセス」、「周辺利便性」、「建設諸要件」からなる評価項目に基づいて土地情報の提供を行うシステムが開示されている。

【先行技術文献】

【特許文献】

【0004】

【特許文献1】 特開2003-132134号公報

【発明の概要】

【発明が解決しようとする課題】

【0005】

上記特許文献1のシステムを用いることで土地情報を自動的に取得することができる。しかしながら、特許文献1の情報では、自用建物の推定時価もしくは、建物が賃貸に供されていることによって生み出されるといふ、建物の収益性を考慮した推定時価を算定することができず、資産管理を行うための十分な目安とすることができない。

【0006】

本発明の目的は、土地及び建物を所有する企業及び個人オーナー等が会計上及び資産管理を行うための目安となる数値を自動的に算定することである。

【課題を解決するための手段】

【0007】

本発明に係る不動産推定時価算定システムは、土地及び建物を含む不動産に関する物件情報と前記土地及び建物のうち少なくとも一方に関する運用情報に基づいて前記不動産に関する推定時価を算定する不動産推定時価算定システムであって、ユーザからの入力を受け取る入力部と、前記入力部を介して入力された前記物件情報及び前記運用情報を記録する記録部と、前記ユーザの指示に応じて、前記物件情報と前記運用情報とを取得し、前記推定時価をリアルタイムで算定する算定部と、を備えることを特徴とする。

【0008】

また、本発明に係る不動産推定時価算定システムにおいて、前記算定部は、前記土地の

価格と前記建物の価格とが合算された積算価格と、前記土地及び建物から生み出される収益に基づいた収益価格と、前記積算価格と前記収益価格とに基づいて算定される推定時価と、を求め、前記積算価格に対する前記土地の価格及び前記建物の価格の比率を用いて、前記推定時価を前記土地の土地内訳価格と前記建物の建物内訳価格とに按分することが好ましい。

#### 【0009】

また、本発明に係る不動産推定時価算定システムにおいて、前記土地内訳価格と前記建物内訳価格とを含む推定時価と、帳簿価格との差額が所定の閾値を超えた場合に警告を出力する警告部をさらに備えることが好ましい。

#### 【0010】

また、本発明に係る不動産推定時価算定システムにおいて、前記運用情報は、時点修正率、還元利回り、固定資産税率、都市計画税率、設計監理料率、単位床面積当たりの建物再調達原価、建物耐用年数、建物の構成割合、残価率、標準利回り、その他運用利回り、各種運用費用料率及びテナント回転期間を含む複数のパラメータで構成され、前記各パラメータは、前記土地及び建物に対応する一般化した値が予め求められていることが好ましい。

#### 【発明の効果】

#### 【0011】

本発明によれば、土地及び建物のうち少なくとも一方に関する運用情報を考慮して不動産に関する推定時価をリアルタイムに算定することができる。これにより、当該不動産を所有する企業及び個人オーナー等は、専門家による評価を得なくても、算定された推定時価を、資産管理を行う際の一定の目安にすることができる。

#### 【図面の簡単な説明】

#### 【0012】

【図1】本発明に係る実施形態の不動産推定時価算定システムの構成図である。

【図2】本発明に係る実施形態の不動産推定時価算定システムが実行された場合の全体的な手順を示すフローチャートである。

【図3】本発明に係る実施形態の不動産推定時価算定システムの積算価格算定処理部における処理の手順を示す概略フローチャートである。

【図4】本発明に係る実施形態の不動産推定時価算定システムの積算価格算定処理部における処理の手順を示す詳細なフローチャートである。

【図5】本発明に係る実施形態の不動産推定時価算定システムの収益価格算定処理部における処理の手順を示すフローチャートである。

#### 【発明を実施するための形態】

#### 【0013】

以下に、本発明に係る実施の形態について添付図面を参照しながら詳細に説明する。以下では、全ての図面において同様の要素には同一の符号を付し、重複する説明を省略する。また、本文中の説明においては、必要に応じそれ以前に述べた符号を用いるものとする。

#### 【0014】

図1は、不動産推定時価算定システム10の構成図である。不動産推定時価算定システム10は、土地及び建物を含む不動産に関する物件情報と土地及び建物に関する運用情報に基づいて不動産に関する推定時価を算定するシステムである。不動産推定時価算定システム10は、入力部12と、記録部14と、表示部15と、算定部16と、警告部17とを備えている。「推定時価」とは、企業を含む不動産のオーナー自身が自ら操作することで、その価値を推定することができ、かつ資産の管理を行うための目安となる数値を意味する。

#### 【0015】

「物件情報」とは、土地情報と建物情報とに分けられる。「土地情報」として、登記情報とTAX情報とその他の情報を含んでいる。登記情報は、地積等を含む。TAX情報は

、課税台帳に登録された評価額、固定資産税及び都市計画税の額を含む。その他の情報は、路線価と借地権割合を含む。「建物情報」として、登記情報とTAX情報を含む。登記情報は、床面積と構造と築年月日等を含む。TAX情報は、課税台帳に登録された評価額、固定資産税及び都市計画税の額を含む。

#### 【0016】

「運用情報」とは、土地情報と建物情報とその他の情報とに分けられる。「土地情報」として、時点修正率、還元利回り、固定資産税率及び都市計画税率を含んでいる。「建物情報」として、設計監理料率、単位床面積当たりの建物再調達原価、建物耐用年数、建物の構成割合及び残価率を含んでいる。建物耐用年数、建物の構成割合及び残価率は、それぞれ、躯体、設備、仕上の3種類の項目で構成されている。「その他の情報」として、空室率、保証金の運用利回り、標準利回り、その他運用利回り、各種運用費用料率及びテナント回転期間を含んでいる。その他運用利回りは、権利リスク、築年数リスク、新旧耐震構造リスク等を含む。各種運用費用料率は、維持管理費率、小規模修繕費率、PM費率、損害保険料率を含む。

#### 【0017】

入力部12は、ユーザからの入力を受け取り、入力された情報を算定部16へと伝送するためのインターフェースである。ユーザは、例えば、キーボードによって文字や数字を入力することができるが、その他の入力装置を用いてもよく、例えば、音声入力装置を用いて入力してもよい。ここでは、ユーザから入力される情報は、物件情報、運用情報及び帳簿価格であるとして説明するが、もちろん、その他の情報を含めてもよい。また、「ユーザ」とは、土地及び建物を所有する企業及び個人オーナー等を意味する。

#### 【0018】

記録部14は、入力部12を介して入力された物件情報及び運用情報をクラウドサーバーで構成される記録装置に記録するためのインターフェースである。記録装置は、クラウドサーバーであるとして説明するが、その他の記録媒体であってもよく、例えば、ハードディスク、フラッシュメモリ、CDやDVD等の記録メディアであってもよい。

#### 【0019】

算定部16は、ユーザの指示に応じて、記録装置に記録された物件情報と運用情報とを取得し、推定時価をリアルタイムで算定する。算定部16は、積算価格算定処理部18と、賃貸判断処理部20と、収益価格算定処理部22と、内訳価格算定処理部24とを備える。算定部16は、ここでは、プログラムを用いたソフトウェアで構成されるものとして説明するが、ソフトウェアの一部または全部をハードウェアで構成してもよい。ここで、「推定時価をリアルタイムで算定する」とは、現在から将来にわたる特定の時点であり、推定時価を知りたい時点を、例えば、ユーザが1年後と設定すると、1年後の推定時価を即時に算定することを意味する。

#### 【0020】

積算価格算定処理部18は、記録部14を介して記録装置に記録されている全ての不動産について、積算価格を算定する。積算価格算定処理部18は、土地価格算定処理部26と、建物価格算定処理部28とを備える。積算価格算定処理部18は、土地価格算定処理部26によって求められた土地価格と、建物価格算定処理部28によって求められた建物価格とを合算する。ここで、「積算価格」とは、現在またはユーザが指定した特定の時点の価値で土地と建物を別々に算定し、それを合わせた算定額のことを意味する。

#### 【0021】

土地価格算定処理部26は、記録部14を介して記録装置に記録されている土地の価格を算定する。土地価格算定処理部26は、更地価格算定処理部36と、自用地判断処理部38と、借地権・底地価格算定処理部40とを備える。「借地権価格」とは、建物の所有を目的とする土地の地上権又は賃借権の価格を意味する。「底地価格」とは、完全所有権の土地に借地権が付着されている土地の価格であり完全所有権価格から借地権価格を控除した土地所有者が保有する権利の価格を意味する。

#### 【0022】

更地価格算定処理部 36 は、基準となる土地価格に地域別または用途別で管理している時点修正率を乗じて更地価格を査定する。「基準となる土地価格」は、例えば、路線価を 0.8 で割り戻した価格を土地価格とすることができる。また、更地価格を表す式として、更地価格＝基準となる土地価格×時点修正率と設定することができる。ここで、「時点修正率」は、基準となる土地価格が求められた時点から時価算定時点までの月数に運用数値になる月率変動率を乗じたものを意味する。

#### 【0023】

自用地判断処理部 38 は、算定対象となる土地が自用のものであるか否かを判断する。ここで自用地とは他人に賃貸等することなく、所有者自らが所有かつ使用していることを意味する。自用地か否かについては、ユーザからの入力によって入力される。

#### 【0024】

借地権・底地価格算定処理部 40 は、自用地判断処理部 38 によって、算定対象となる土地が自用のものでないと判断された場合に割合法に準ずる方法によって価格を算定する。具体的には、借地権価格＝更地価格×借地権割合の式を用いて借地権価格を求め、底地価格＝更地価格×(1－借地権割合)の式を用いて底地価格を求める。

#### 【0025】

建物価格算定処理部 28 は、記録部 14 を介して記録装置に記録されている建物の価格を算定する。建物価格算定処理部 28 は、建物再調達原価算定処理部 42 と、建物減価修正率算定処理部 44 と、建物価格算定処理部 46 とを備える。

#### 【0026】

建物再調達原価算定処理部 42 は、構造別または用途別で管理している単位床面積当たりの再調達原価と設計監理料率とを乗じて査定する。具体的には、建物再調達原価＝延べ床面積×単位床面積当たりの再調達原価×(1＋設計監理料率)の式を用いて建物再調達原価を求める。ここで、「再調達原価」とは、対象不動産を時価算定時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額を意味する。

#### 【0027】

建物減価修正率算定処理部 44 は、構造別または用途別で管理している躯体、仕上及び設備の耐用年数、割合、残価率を用いて減価修正率を査定する。具体的には、減価修正率＝{躯体建物割合×(1－躯体建物残価率)×経過年数÷躯体建物耐用年数}＋{仕上建物割合×(1－仕上建物残価率)×経過年数÷仕上建物耐用年数}＋{設備建物割合×(1－設備建物残価率)×経過年数÷設備建物耐用年数}の式を用いて求める。ここで、「減価修正率」とは、減価の要因(物理的要因、機能的要因、経済的要因)に基づき発生した減価額を対象不動産の再調達原価から控除して価格時点における対象不動産の適正な積算価格を求める減価修正の割合を意味する。「躯体建物割合」とは、建物のうち主要な構造体または骨組の割合を意味する。「躯体建物残価率」とは、躯体部分の耐用年数満了後の価値を算定するための割合を意味する。「躯体建物耐用年数」とは、躯体部分の利用に耐え得る年数を意味する。「仕上建物割合」とは、建物のうち内外装の仕上部分の割合を意味する。「仕上建物残価率」とは、仕上部分の耐用年数満了後の価値を算定するための割合を意味する。「仕上建物耐用年数」とは、仕上部分の利用に耐え得る年数を意味する。「設備建物割合」とは、建物のうち主要な設備の割合を意味する。「設備建物残価率」とは、設備部分の耐用年数満了後の価値を算定するための割合を意味する。「設備建物耐用年数」とは、設備部分の利用に耐え得る年数を意味する。

#### 【0028】

建物価格算定処理部 46 は、建物再調達原価に建物減価修正率を乗じて建物価格を査定する。

#### 【0029】

賃貸判断処理部 20 は、算定対象の土地及び建物が賃貸用のものであるか否かを判断する。ここで賃貸とは自ら使用する自用ではなく、他人が賃貸借契約に基づいて使用していることを意味する。ここで、算定対象の土地及び建物が賃貸用でないと判断された場合には、積算価格が推定時価とされ、賃貸用であると判断された場合には収益価格が推定時価

となる。賃貸用であるか否かについては、ユーザからの入力によって入力される。

#### 【0030】

収益価格算定処理部22は、収益価格を算定する。ここで、「収益価格」とは、対象不動産が将来にわたって得られる額である一定期間の純収益を還元利回りで資本還元した額のことを意味する。収益価格算定処理部22は、総収益算定処理部30と、総費用算定処理部32と、収益価格算定処理部34とを備える。

#### 【0031】

総収益算定処理部30は、物件情報に登録されている収益（賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他の収入など）の合計を査定する。

#### 【0032】

総費用算定処理部32は、運用情報として登録されている実額費用が存在する場合には、実額費用（維持管理費、小規模修繕費、損害保険料、PM費、公租公課、リーシング費、その他など）の合計を査定する。ここで、「維持管理費」とは、共用部分に掛かる日常的なメンテナンス費用で、掃除や簡単な修繕、エレベータや設備の定期メンテナンスなどにかかる費用を意味する。「小規模修繕費」とは、建造物の基本性能を維持するために定期的（5～10年毎）に実施される修繕や外壁検査等の外観検査を実施し、不具合部分を手直しする程度の比較的少額費用で実施する修繕の費用を意味する。「損害保険料」とは、火災保険、地震保険及び、施設賠償保険等の費用を意味する。「PM費」とは、建物の維持管理業務、不動産を賃借するテナントの誘致、交渉、賃貸借業務の代行、賃料及び共益費などの請求、回収、トラブル時の対応に必要な費用を意味する。「公租公課」とは、地方公共団体によって賦課徴収される公的負担の総称を意味する。「リーシング費」とは、賃貸の不動産物件に対してテナント付けを行う等、仲介業務を委託するのに必要な費用を意味する。

#### 【0033】

総費用算定処理部32は、実額費用が存在しない場合には、以下の式を用いて査定額を採用する。維持管理費＝総収益×維持管理費率、小規模修繕費＝建物再調達原価×小規模修繕費率、損害保険料＝建物再調達原価×損害保険料率、PM費＝総収益×PM費率、建物公租公課＝建物再調達原価×50%×（固定資産税率＋都市計画税率）、リーシング費＝賃料収入×（1／（回転期間×12））を用いて算定する。また、土地公租公課は、税法の規定に基づいて、路線価、地積、固定資産税率、都市計画税率を考慮して算定する。総費用は、維持管理費、小規模修繕費、損害保険料、PM費、建物公租公課、土地公租公課及びリーシング費の合計値である。

#### 【0034】

収益価格算定処理部34は、総収益から総費用を控除して、還元利回りで資本還元して収益価格を査定する。

#### 【0035】

内訳価格算定処理部24は、推定時価について、土地及び建物価格の内訳を算定する。内訳価格算定処理部24は、収益価格を積算価格の土地及び建物価格比で按分処理を行う。具体的には、土地内訳価格＝推定時価（収益価格）×積算価格（土地）／積算価格（土地＋建物）で土地価格を求め、建物内訳価格＝推定時価（収益価格）×積算価格（建物）／積算価格（土地＋建物）で建物価格を求める。

#### 【0036】

表示部15は、算定部16によって算定された推定時価や帳簿価格を液晶ディスプレイや有機ELディスプレイといった表示装置に表示させるための処理を行う。

#### 【0037】

警告部17は、土地内訳価格と建物内訳価格とを含む推定時価と、帳簿価格との差額が所定の閾値を超えた場合に警告を出力する。警告部17は、上記差額が閾値を超えた場合には、表示部15によって表示された画面にエラーメッセージを出現させる。なお、ここでは、画面によるエラーメッセージであるものとして説明したが、音声によってエラーメッセージを出力してもよい。

#### 【0038】

上記構成の不動産推定時価算定システム10の作用について、図1～図5を用いて説明する。図2は、不動産推定時価算定システム10が実行された場合の全体的な手順を示すフローチャートである。

#### 【0039】

ユーザがキーボード等を通じて、不動産情報に関する物件情報や運用情報といったパラメータを入力し、不動産推定時価算定システム10を起動すると、登録されている全ての不動産について積算価格を算定する(S2)。この処理は、積算価格算定処理部18の機能によって実行される。

#### 【0040】

次に、登録されている不動産が賃貸用の不動産であるか否かが判断される(S4)。この処理は、賃貸判断処理部20の機能によって実行される。賃貸用の不動産でないと判断された場合は、END処理へと進む。

#### 【0041】

S4の工程において、賃貸用の不動産であると判断された場合は、登録されている全ての不動産について収益価格を算定する(S6)。この処理は、収益価格算定処理部22の機能によって実行される。

#### 【0042】

次いで、登録されている不動産の推定時価について、土地及び建物価格の内訳を算定する(S8)。この処理は、内訳価格算定処理部24の機能によって実行される。

#### 【0043】

図3は、積算価格算定処理部18における処理の手順を示す概略フローチャートである。最初に、不動産の土地価格について算定する(S10)。この処理は、土地価格算定処理部26の機能によって実行される。

#### 【0044】

次に、不動産の建物価格について算定する(S12)。この処理は、建物価格算定処理部28の機能によって実行される。土地価格算定処理部26によって求められた土地価格と建物価格算定処理部28によって求められた建物価格とを合算して積算価格が求められる。

#### 【0045】

図4は、積算価格算定処理部18における処理の手順を示す詳細なフローチャートである。最初に、基準となる土地価格に地域別または用途別で管理している時点修正率を乗じて更地価格を査定する(S14)。この処理は、更地価格算定処理部36の機能によって実行される。

#### 【0046】

次に、算定される土地が自用のものであるか否かを判断する(S16)。この処理は、自用地判断処理部38の機能によって実行される。算定される土地が自用のものでないと判断された場合、借地権価格及び底地価格を算定する(S18)。この処理は、借地権・底地価格算定処理部40の機能によって実行される。

#### 【0047】

S16の工程において、算定される土地が自用のものであると判断された場合、建物の再調達原価を求める(S20)。この処理は、建物再調達原価算定処理部42の機能によって実行される。

#### 【0048】

次いで、構造別または用途別で管理している躯体、仕上、設備の耐用年数、経過年数、割合、残価率を用いて減価修正率を算定する(S22)。この処理は、建物減価修正率算定処理部44の機能によって実行される。

#### 【0049】

S22の工程の後は、建物再調達原価に建物減価修正率を乗じて建物価格を算定する(S24)。この処理は、建物価格算定処理部46の機能によって実行される。

#### 【0050】

図5は、収益価格算定処理部22における処理の手順を示すフローチャートである。最初に、物件情報に登録されている収益の合計を査定する(S26)。この工程は、総収益算定処理部30の機能によって実行される。

#### 【0051】

次に、物件情報に登録されている実額費用の合計、もしくは各種運用費用料率による費用の合計を算定する(S28)。この工程は、総費用算定処理部32の機能によって実行される。

#### 【0052】

次いで、総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで資本還元して収益価格を査定する(S30)。この工程は、収益価格算定処理部22の機能によって実行される。

#### 【0053】

上記不動産推定時価算定システム10の各手順が実行されると、土地及び建物に関する運用情報を考慮して不動産に関する推定時価をリアルタイムに算定することができる。これにより、当該不動産を所有する企業及び個人オーナー等は、専門家による評価を得なくても、算定された推定時価を、資産管理を行う際の一定の目安にすることができる。

#### 【符号の説明】

#### 【0054】

10 不動産推定時価算定システム、12 入力部、14 記録部、15 表示部、16 算定部、17 警告部、18 積算価格算定処理部、20 賃貸判断処理部、22 収益価格算定処理部、24 内訳価格算定処理部、26 土地価格算定処理部、28 建物価格算定処理部、30 総収益算定処理部、32 総費用算定処理部、34 収益価格算定処理部、36 更地価格算定処理部、38 自用地判断処理部、40 借地権底地価格算定処理部、42 建物再調達原価算定処理部、44 建物減価修正率算定処理部、46 建物価格算定処理部。



**【書類名】 特許請求の範囲**

**【請求項 1】**

土地及び建物を含む不動産に関する物件情報と前記土地及び建物のうち少なくとも一方に関する運用情報に基づいて前記不動産に関する推定時価を算定する不動産推定時価算定システムであって、

ユーザからの入力を受け取る入力部と、

前記入力部を介して入力された前記物件情報及び前記運用情報を記録する記録部と、

前記ユーザの指示に応じて、前記物件情報と前記運用情報とを取得し、前記推定時価をリアルタイムで算定する算定部と、

を備えることを特徴とする不動産推定時価算定システム。

**【請求項 2】**

請求項 1 に記載の不動産推定時価算定システムにおいて、

前記算定部は、

前記土地の価格と前記建物の価格とが合算された積算価格と、

前記土地及び建物から生み出される収益に基づいた収益価格と、

前記積算価格と前記収益価格とに基づいて算定される推定時価と、を求め、

前記積算価格に対する前記土地の価格及び前記建物の価格の比率を用いて、前記推定時価を前記土地の土地内訳価格と前記建物の建物内訳価格とに按分することを特徴とする不動産推定時価算定システム。

**【請求項 3】**

請求項 2 に記載の不動産推定時価算定システムにおいて、

前記土地内訳価格と前記建物内訳価格とを含む推定時価と、帳簿価格との差額が所定の閾値を超えた場合に警告を出力する警告部をさらに備えることを特徴とする不動産推定時価算定システム。

**【請求項 4】**

請求項 1 から請求項 3 のいずれか 1 項に記載の不動産推定時価算定システムにおいて、前記運用情報は、

時点修正率、還元利回り、固定資産税率、都市計画税率、設計監理料率、単位床面積当たりの建物再調達原価、建物耐用年数、建物の構成割合、残価率、標準利回り、その他運用利回り、各種運用費用料率及びテナント回転期間を含む複数のパラメータで構成され、

前記各パラメータは、前記土地及び建物に対応する一般化した値が予め求められていることを特徴とする不動産推定時価算定システム。

【書類名】 要約書

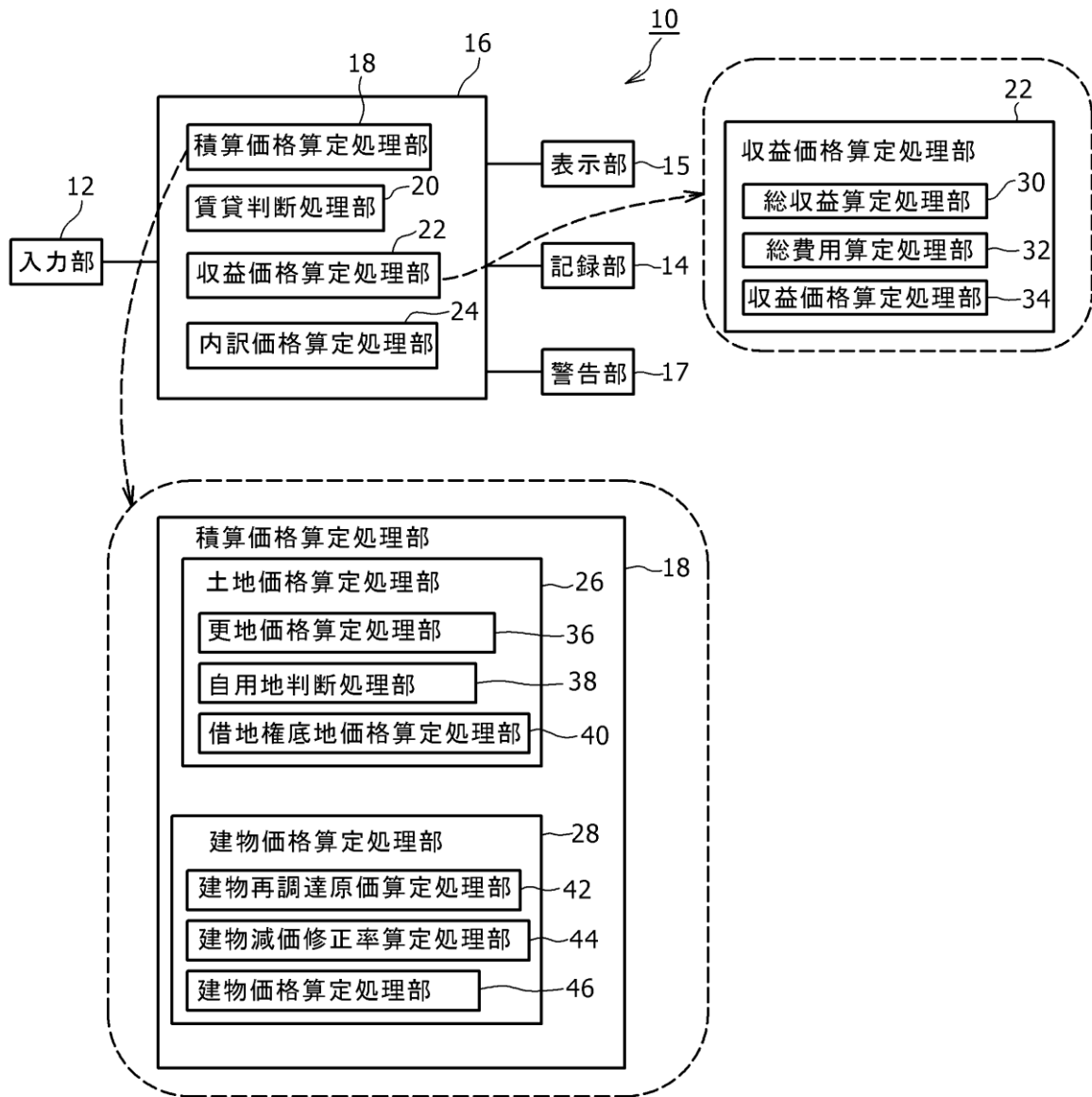
【要約】

【課題】 土地及び建物を所有する企業及び個人オーナー等が会計上及び資産管理を行うための目安となる数値を自動的に算定することである。

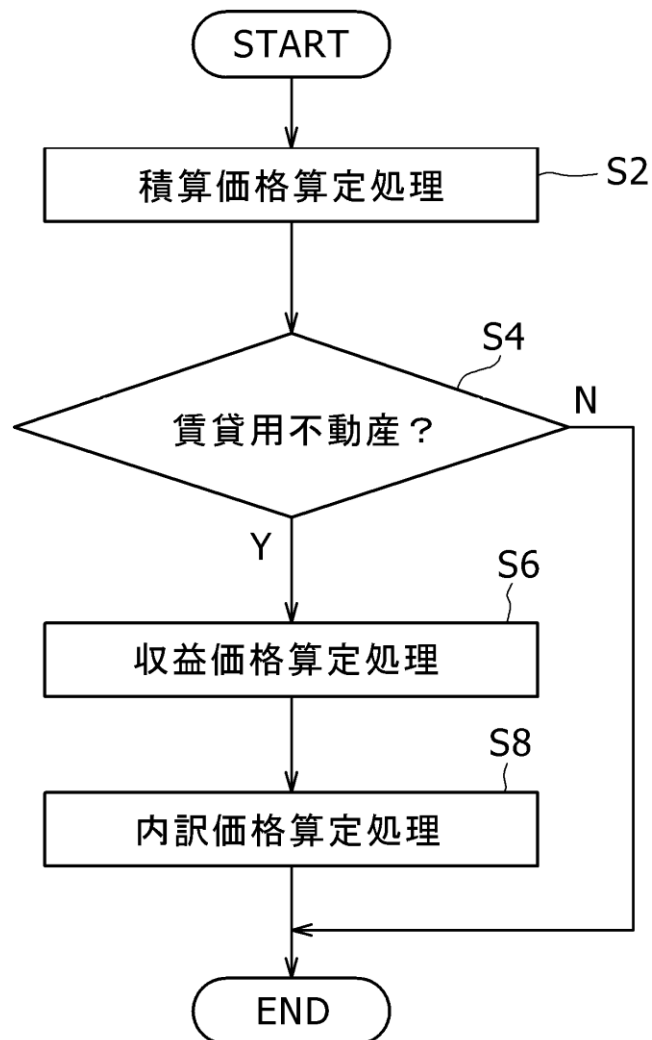
【解決手段】 土地及び建物を含む不動産に関する物件情報と土地及び建物のうち少なくとも一方に関する運用情報に基づいて不動産に関する推定時価を算定する不動産推定時価算定システム 10 であって、ユーザからの入力を受け取る入力部 12 と、入力部 12 を介して入力された物件情報及び運用情報を記録する記録部 14 と、ユーザの指示に応じて、物件情報と運用情報とを取得し、推定時価をリアルタイムで算定する算定部 16 と、を備える。

【選択図】 図 1

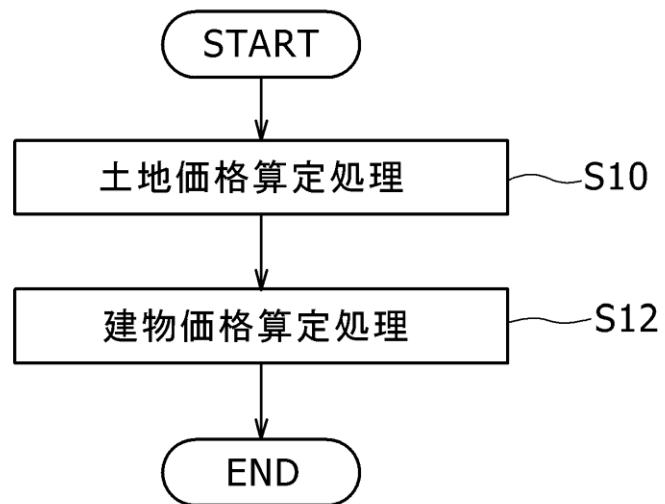
【書類名】 図面  
 【図 1】



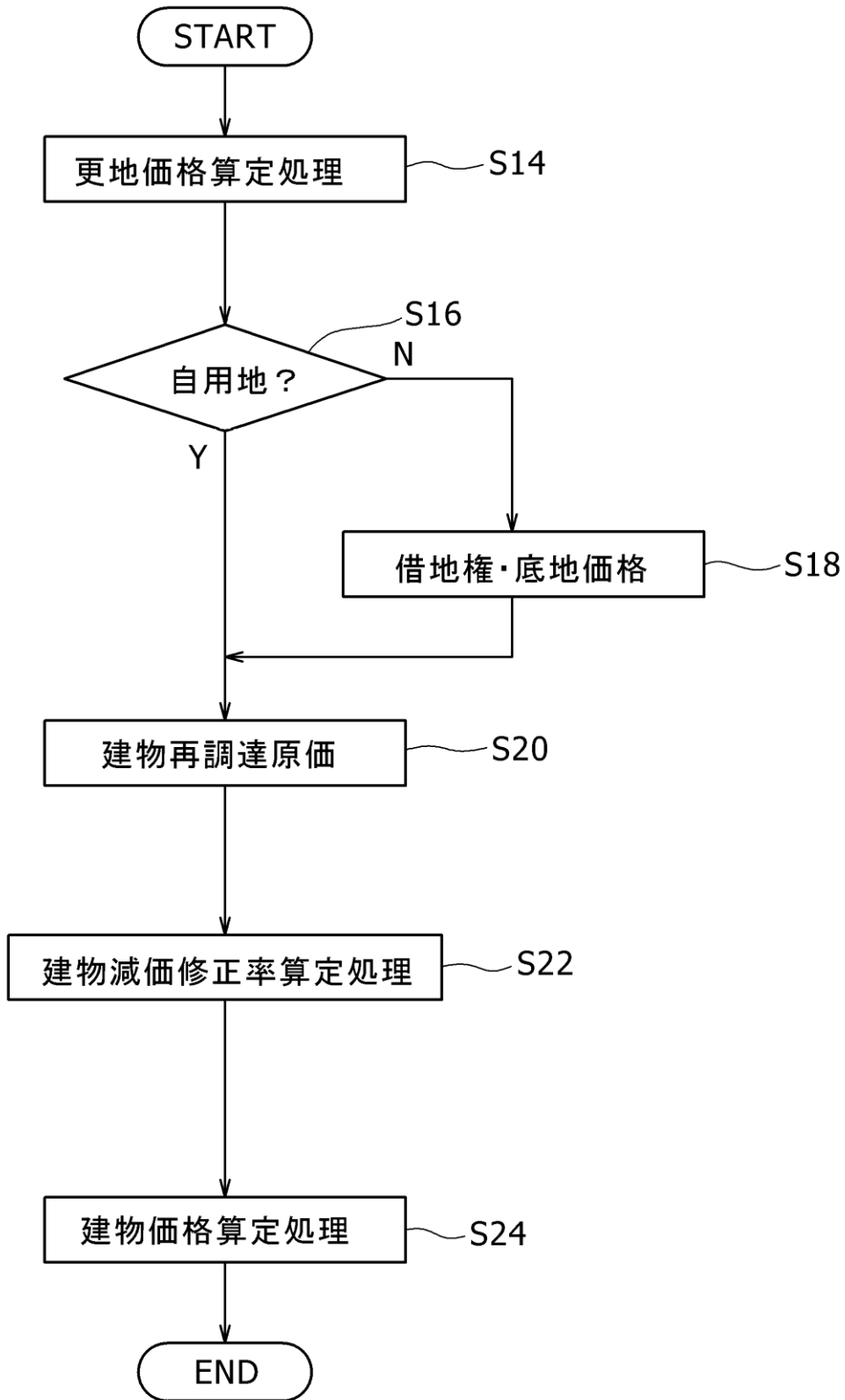
【図2】



【图 3】



【図4】



【図5】

