

価格査定システム

操作ガイド



© 2005-2013 公益財団法人 不動産流通近代化センター

価格査定システム 操作ガイド

このマニュアルおよびその中に記載されているソフトウェアは、ライセンスの所有者に対してのみ供給され、同ライセンスの許可する条件のもとでのみ使用することが許されます。

このマニュアルに記載された内容は、予告無しに変更される場合があります。

当該ライセンスが許可している場合を除き、この出版物のいかなる部分も、公益財団法人 不動産流通近代化センターの許可なく、電子的、機械的、録音、その他のいかなる手段によっても、コピー、伝送、検索システムへの記憶を行うことはできません。

Microsoft, Windows, Windows 7, Windows Vista, Internet Explorer は、米国 Microsoft Corporation の、米国およびその他の国における登録商標または商標です。

Crystal Reports は、Business Objects SA、社および米国やその他の国の関連会社における登録商標または商標です。

その他の会社名、製品名、ロゴ、デザイン、タイトル、語句は各社の商標、登録商標、サービスマーク、商号のいずれかであり、特定の法域で登録されている場合があります。

KASUG0006

目次

第1章 はじめに.....	1	3-2 査定手順.....	45
1-1 ご使用の前に.....	2	3-2-1. 査定手順概要.....	45
1-1-1. 稼働環境.....	2	登録済みの事例マンション情報の呼出し.....	47
1-1-2. この操作ガイドで使われる記号.....	3	事例情報の査定情報への複写.....	48
1-2 システムの起動と終了.....	4	クリア.....	49
1-2-1. システムの起動.....	4	3-2-2. 事例マンション情報の保存.....	50
1-2-2. システムの終了.....	6	新規保存.....	50
		上書保存.....	50
		3-2-3. 事例・査定マンション情報入力詳細.....	51
		「1.基本情報」の入力.....	51
		「2.交通・立地」の入力.....	53
		「3.住戸位置・専有」の入力.....	54
		「4.敷地・共用」の入力.....	56
		「5.維持管理」の入力.....	57
		3-2-4. 条件記入用紙の印刷.....	58
		3-3 査定結果.....	59
		3-3-1. 保存済みの査定結果の参照.....	59
		3-3-2. 保存済みの査定結果の変更.....	60
		3-3-3. 保存済みの査定結果の印刷.....	61
		3-3-4. 保存済みの査定結果の削除.....	62
		3-3-5. 査定結果の事例 DB への登録.....	63
		3-3-6. 査定結果の並べ替えと絞り込み.....	64
		並べ替え.....	64
		絞り込み.....	64
		3-3-7. ファイルの読み込みと書出し.....	65
		ファイルの読み込み.....	65
		ファイルの書出し.....	67
		3-4 事例 DB.....	68
		3-4-1. 事例情報の新規登録.....	68
		3-4-2. 保存済みの事例情報の参照.....	70
		3-4-3. 保存済みの事例情報の変更.....	71
		3-4-4. 保存済みの事例情報の印刷.....	72
		3-4-5. 保存済みの事例情報の削除.....	73
		3-4-6. 事例情報一覧の並べ替えと絞り込み.....	74
		並べ替え.....	74
		絞り込み.....	74
		3-4-7. ファイルの読み込みと書出し.....	75
		ファイルの読み込み.....	75
		読み込むデータに不備があった場合.....	77
		エラー状況詳細.....	78
		ファイルの書出し.....	79
第2章 戸建建物の査定.....	7	第4章 住宅地の査定.....	80
2-1 主な画面の機能.....	8	4-1 主な画面の機能.....	81
2-1-1. 査定条件入力画面.....	8	4-1-1. 査定条件入力画面.....	81
2-1-2. 査定結果画面.....	9	4-1-2. 査定結果画面.....	83
2-2 査定手順.....	10	4-1-3. 事例 DB 画面.....	84
2-2-1. 査定手順概要.....	10	4-2 査定手順.....	85
条件クリア.....	12	4-2-1. 査定手順概要.....	85
2-2-2. 査定条件入力詳細.....	13	登録済みの事例地情報の呼出し.....	87
「1.基本情報」の入力.....	13	事例情報の査定情報への複写.....	88
「2.基礎・建築材料」の入力.....	15	クリア.....	89
「3.修繕履歴」の入力.....	18		
「4.住宅性能」の入力.....	19		
「5.付加価値」の入力.....	21		
「6.流通性比率等」の入力.....	22		
2-2-3. 条件記入用紙の印刷.....	24		
2-3 査定結果.....	25		
2-3-1. 保存済みの査定結果の参照.....	25		
2-3-2. 保存済みの査定結果の変更.....	26		
2-3-3. 保存済みの査定結果の印刷.....	27		
2-3-4. 保存済みの査定結果の削除.....	28		
2-3-5. 査定結果の並べ替えと絞り込み.....	29		
並べ替え.....	29		
絞り込み.....	29		
2-3-6. ファイルの読み込みと書出し.....	30		
ファイルの読み込み.....	30		
ファイルの書出し.....	32		
2-4 補助機能.....	33		
2-4-1. 補助機能概要.....	33		
2-4-2. 査定標準単価読み込み.....	34		
新しい査定標準単価ファイルの読み込み.....	34		
以前の査定標準単価に戻す.....	36		
2-4-3. 建築材料修正.....	37		
建築材料の修正.....	37		
初期状態の設定に戻す.....	39		
第3章 マンションの査定.....	40		
3-1 主な画面の機能.....	41		
3-1-1. 査定条件入力画面.....	41		
3-1-2. 査定結果画面.....	43		
3-1-3. 事例 DB 画面.....	44		

4-2-2. 事例地情報の保存.....	90
新規保存.....	90
上書保存.....	90
4-2-3. 事例・査定地情報入力詳細.....	91
「1.基本情報」の入力.....	91
「2.交通・近隣」の入力.....	93
「3.環境・供給施設」の入力.....	94
「4.街路・画地」の入力.....	95
「5.その他画地」の入力.....	96
4-2-4. 条件記入用紙の印刷.....	97
4-3 査定結果.....	98
4-3-1. 保存済みの査定結果の参照.....	98
4-3-2. 保存済みの査定結果の変更.....	99
4-3-3. 保存済みの査定結果の印刷.....	100
4-3-4. 保存済みの査定結果の削除.....	101
4-3-5. 査定結果の事例 DB への登録.....	102
4-3-6. 査定結果の並べ替えと絞込み.....	103
並べ替え.....	103
絞込み.....	103
4-3-7. ファイルの読み込みと書出し.....	104
ファイルの読み込み.....	104
ファイルの書出し.....	106
4-4 事例 DB.....	107
4-4-1. 事例情報の新規登録.....	107
4-4-2. 保存済みの事例情報の参照.....	109
4-4-3. 保存済みの事例情報の変更.....	110
4-4-4. 保存済みの事例情報の印刷.....	111
4-4-5. 保存済みの事例情報の削除.....	112
4-4-6. 事例情報一覧の並べ替えと絞込み.....	113
並べ替え.....	113
絞込み.....	113
4-4-7. ファイルの読み込みと書出し.....	114
ファイルの読み込み.....	114
読み込むデータに不備があった場合.....	116
エラー状況詳細.....	117
ファイルの書出し.....	119

第5章 事例情報ファイルの作成..... 120

5-1 事例情報ファイルの用途と基本仕様.....	121
5-1-1. 事例情報ファイルの用途.....	121
5-1-2. 事例情報ファイルの基本仕様.....	122
文字項目の禁則事項.....	124
文字項目データの改行.....	124
数値項目.....	125
マンション事例情報の	
小数以下の有効桁数外の値.....	125
住宅地事例情報の	
小数以下の有効桁数外の値.....	126
カテゴリ値.....	126
5-2 詳細仕様表の説明.....	127
5-2-1. 詳細仕様表の説明.....	127
5-2-2. マンション事例情報.....	129
詳細仕様表.....	129
開口部の方位についての注意.....	135
設定例(1レコード).....	136
CSV ファイルサンプル.....	138
5-2-3. 住宅地事例情報.....	139
詳細仕様表.....	139

設定例(1レコード).....	144
CSV ファイルサンプル.....	146
5-3 戸建査定情報の詳細仕様表.....	147
5-3-1. 戸建建物査定情報.....	147
詳細仕様表.....	147

第6章 付録..... 153

6-1 条件記入用紙の印刷.....	154
6-2 印刷のヒント.....	155
6-3 システムの利用例.....	157
6-4 条件記入用紙記入例とシステムへの入力.....	158
6-4-1. 戸建建物価格査定.....	158
6-4-2. マンション価格査定.....	162
6-4-3. 住宅地価格査定.....	165
6-5 計算結果について.....	168
6-5-1. マンション査定価格の計算について.....	168
6-5-2. 住宅地査定価格の計算について.....	169
6-6 システムの最適な利用について.....	170
6-6-1. 査定結果、事例情報の削除.....	170
6-6-2. 査定結果、事例情報の保存.....	170

第1章 はじめに

1-1 ご使用の前に

Hint 「価格査定システム」をお使いの前に、ご使用のコンピュータ及びプリンタなどの周辺機器の基本的な使い方を習得しておく必要があります。不明な点に関しては、それぞれの製品に付属されているマニュアルをご参照ください。

Hint 文中の図は、Microsoft Windows 7 に「価格査定システム」をインストールしている場合の図です。

1-1-1. 稼働環境

「価格査定システム」を使用するには、最低限以下の環境が必要です。

コンピュータ 本体	PC/AT 互換機のみ	
	Windows 7 上で価格査定システムを利用する場合	Pentium D 以上 (Core 2 Duo 以上推奨)
	Windows Vista 上で価格査定システムを利用する場合	Pentium D 以上 (Core 2 Duo 以上推奨)
	Windows XP 上で価格査定システムを利用する場合	Pentium IV 以上 (Pentium D 以上推奨)
OS	以下のいずれか(32ビット版)。 <ul style="list-style-type: none"> ・ Microsoft Windows 7 日本語版 ・ Microsoft Windows Vista 日本語版 ・ Microsoft Windows XP 日本語版 (Service Pack 2以上) 	
メモリ	Windows 7 上で価格査定システムを利用する場合	1GB 以上 (2GB 以上推奨)
	Windows Vista 上で価格査定システムを利用する場合	1GB 以上 (2GB 以上推奨)
	Windows XP 上で価格査定システムを利用する場合	512MB 以上 (1GB 以上推奨)
ハードディスク	価格査定システムのインストールに 1.5GB 以上の空容量が必要。	
ディスプレイ	解像度	1024×768 以上。
	色数	65536 以上推奨。

稼働環境 続き	
ディスク装置	CD-ROM ドライブ
ブラウザ	Microsoft Internet Explorer 6.0 以上
基本ソフト	①Windows Installer 3.1 ②Microsoft .NET Framework 3.5 ③Microsoft .NET Framework 3.5 (x86) Language Pack - Japanese ④Crystal Reports 2008
印字装置	Microsoft Windows 対応プリンタ(最低限 A4 縦を印刷できる印字装置)。

1-1-2. この操作ガイドで使われる記号

この操作ガイドでは、以下のような記号を使用しています。

記号	説明
Hint	知っておくと便利な情報について説明しています。補足説明や操作のヒント、別手順がある場合の説明や、この操作ガイドの参照ページ等。
例	操作手順、入力する値等の具体的例を説明しています。
注	操作を行う際に注意する必要がある情報について説明しています。
	マウスクリックを示しています。
[(ボタン)]	画面に表示されるボタンは、[]で囲んでいます。
“(項目)”	画面に表示される入力項目名、選択肢やメッセージ等は、“ ”で囲んでいます。

1-2 システムの起動と終了

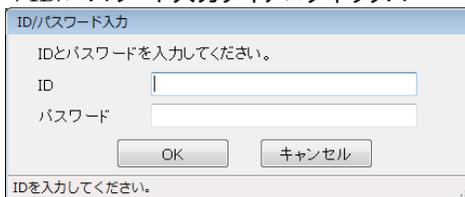
1-2-1. システムの起動

1. デスクトップの価格査定システムのアイコンをダブルクリックします。
「価格査定システム」が起動し、ID/パスワード入力ダイアログボックスが表示されます。

▼価格査定システムのアイコン



▼ID/パスワード入力ダイアログボックス



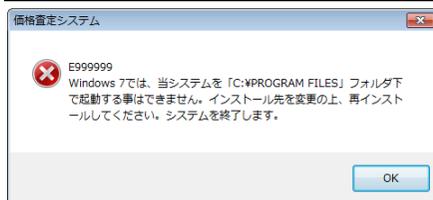
Hint タスクバーから[スタート]>[プログラム]>[価格査定システム]>[価格査定システム]を選択しても起動できます。

Hint Microsoft Windows 7, Windows Vista, Windows XP では、“制限ユーザー”は「価格査定システム」を起動できません。

「価格査定システム」は、インストールされたパソコンで、“制限ユーザー”に指定されているユーザーが起動しようとする時、“データベース KAS... は読み取り専用です。”というメッセージが表示され、利用することができません。

パソコンの管理者にご相談ください。

Hint OS が Windows 7, Windows Vista で、「c:¥」、「c:¥WINDOWS」下、「c:¥Program Files」下に価格査定システムがインストールされている場合、価格査定システムを起動できません。インストール済みの価格査定システムをアンインストールし、「c:¥」、「c:¥WINDOWS」下、「c:¥Program Files」下以外のフォルダに再インストールしてください。



2. IDに“user”と入力し、パスワードは空欄のまま、[OK]ボタンをクリックします。



ID/パスワード入力

IDとパスワードを入力してください。

ID user

パスワード

OK キャンセル

パスワードを入力してください。

価格査定システムメニュー画面が表示されます。



既存住宅
価格査定システム
メニュー

戸建建物価格査定

マンション価格査定

住宅地価格査定

条件記入用紙印刷

終了

System Version: KAS2.00.00

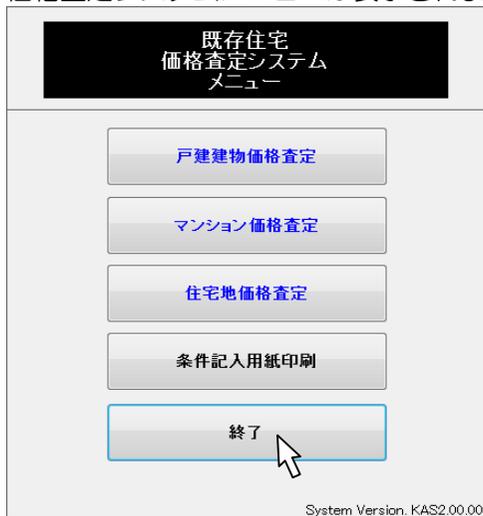
3. [戸建建物価格査定]、[マンション価格査定]、[住宅地価格査定]ボタンをクリックすると、各機能の査定条件入力画面が表示されます。
[条件記入用紙印刷]ボタンをクリックすると、条件記入用紙印刷メニューが表示されます。

Hint 各機能の使用手順詳細についてはそれぞれ以下の章を参照してください。

- | | | | |
|-------------|---|-----|----------|
| ・戸建建物の価格査定 | … | 第2章 | 戸建建物の査定 |
| ・マンションの価格査定 | … | 第3章 | マンションの査定 |
| ・住宅地の価格査定 | … | 第4章 | 住宅地の査定 |
| ・条件記入用紙の印刷 | … | 第6章 | 付録 |

1-2-2. システムの終了

1. 各機能(戸建建物, マンション, 住宅地価格査定)の画面を開いている場合は,
[終了]ボタンをクリックします。
価格査定システムメニューが表示されます。



2. [終了]ボタンをクリックします。
“終了しても宜しいですか?”とメッセージが表示されます。
3. [はい]ボタンをクリックします。
「価格査定システム」が終了します。

第2章 戸建建物の査定



2-1 主な画面の機能

2-1-1. 査定条件入力画面

査定条件入力画面は、戸建建物の査定価格を算出するための画面です。査定条件を入力し、計算を実行すると査定価格が算出されます。この他に、査定結果を印刷、保存する機能、条件記入用紙を印刷する機能があります。

査定条件入力画面上部に表示される各ボタンの機能概要は、次のとおりです。

ボタン	説明
[計算]	計算を実行します。
[印刷]	査定条件表・物件価格の査定結果がプレビュー表示されます。
[保存]	査定結果を保存します。
[査定一覧]	査定結果画面が表示されます。
[条件記入用紙]	条件記入用紙がプレビュー表示されます。
[補助機能]	補助機能メニュー画面が開きます。
[条件クリア]	入力された査定条件をクリア(初期化)します。
[終了]	戸建建物価格査定機能を終了し、価格査定システムメニュー画面に戻ります。

2-1-2. 査定結果画面

査定結果画面には、保存済みの査定結果が一覧表示されます。
この画面には、保存済みの査定結果を参照、印刷する機能、CSV 形式の査定結果ファイルを読み込んだり書き出したりする機能があります。また不要になった査定結果を削除することもできます。



査定結果画面上部に表示される各ボタンの機能概要は、次のとおりです。

ボタン	説明
[変更]	保存された査定結果を変更する機能です。査定結果一覧エリアで選択した査定結果が、査定条件入力画面に表示され、内容を変更することができます。
[詳細表示]	査定結果一覧エリアで選択された査定結果の詳細を表示します。内容の変更はできません。
[印刷]	査定条件表・物件価格の査定結果がプレビュー表示されます。
[1件削除]	査定結果一覧エリアで選択された査定結果を削除します。
[全件削除]	査定結果一覧エリアに表示された査定結果をすべて削除します。
[ファイル読込]	CSV形式の戸建建物査定結果データを、システムの査定結果に追加します。
[ファイル書出]	システムで入力した査定結果をCSV形式で書き出します。
[戻る]	査定条件入力画面に戻ります。
[終了]	戸建建物価格査定機能を終了し、価格査定システムメニュー画面に戻ります。

2-2 査定手順

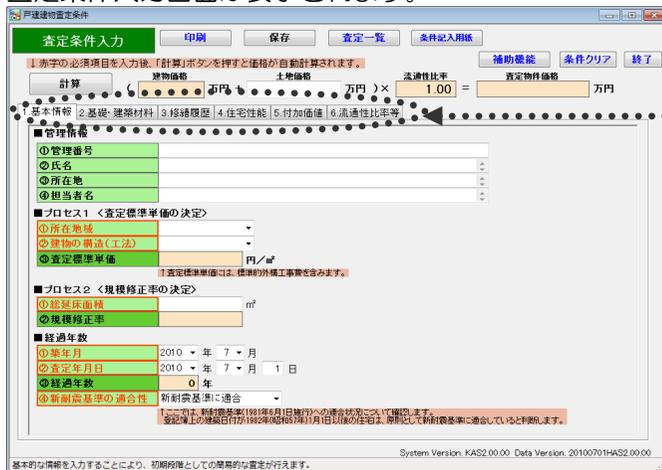
2-2-1. 査定手順概要

Hint 戸建建物価格査定機能は、入力した条件にしたがって建物価格を計算します。土地の部分の価格は、住宅地価格査定機能で別途求めてください。

1. 価格査定システムメニューで、[戸建建物価格査定]ボタンをクリックします。



査定条件入力画面が表示されます。



この画面には、「1.基本情報」、「2.基礎・建築材料」、「3.修繕履歴」、「4.住宅性能」、「5.付加価値」、「6.流通性比率等」の6つのタブがあります。起動直後は「1.基本情報」タブが前面に表示されます。

2. 査定条件入力画面で、「1.基本情報」タブにある査定条件を入力します。
3. 「2.基礎・建築材料」、「3.修繕履歴」、「4.住宅性能」、「5.付加価値」、「6.流通性比率等」タブを前面に出し、査定条件を順に入力します。

Hint 査定条件入力画面を開いた直後は、「1.基本情報」タブが前面に出ています。他のタブを前面に出すには、タブ名をクリックします。



図は、「2.基礎・建築材料」を表示するために、「2.基礎・建築材料」タブをクリックしている例です。

Hint 入力する査定条件についての詳細は、それぞれ「第2章 戸建建物の査定 2-2-2. 査定条件入力詳細」の中の下記の項目を参照してください。

「1.基本情報」タブ	…	「1.基本情報」の入力
「2.基礎・建築材料」タブ	…	「2.基礎・建築材料」の入力
「3.修繕履歴」タブ	…	「3.修繕履歴」の入力
「4.住宅性能」タブ	…	「4.住宅性能」の入力
「5.付加価値」タブ	…	「5.付加価値」の入力
「6.流通性比率等」タブ	…	「6.流通性比率等」の入力

4. 「計算」ボタンをクリックします。

「建物価格」欄に建物価格が、「査定物件価格」欄に査定結果が表示されます。



Hint 入力した査定条件になんらかの誤りがあれば、エラーメッセージが表示されます。例えば、「4.住宅性能」タブを前面に表示しているときに、「1.基本情報」タブの項目に誤りが発見されると、「1.基本情報」タブが前面に表示され、エラーメッセージが表示されます。

[計算]ボタンをクリックした場合の他、[印刷]、[保存]ボタンをクリックした際にも同様に、入力に何らかの誤りがあればエラーメッセージが表示されます。

Hint 印刷

- ・印刷する場合は、[印刷]ボタンをクリックします。印刷イメージがプレビュー表示されます。ツールバーの印刷ボタン()をクリックします。
- ・印刷プレビュー表示サイズを切り替えたい場合や、印刷プレビューで確認した時、横が途中で切れている(ページに収まりきらない)場合等は、「第6章 付録 6-2 印刷のヒント」を参照してください。
- ・印刷プレビューを終了するには、[閉じる]ボタンをクリックします。査定条件入力画面に戻ります。

5. [保存]ボタンをクリックします。

“査定条件、及び結果を保存しても宜しいですか？”とメッセージが表示されま
す。

注 条件入力後、保存せずに戸建建物価格査定機能を終了しても、次回、画面を表示
すると、前回入力した内容が表示されます。保存されている情報ではありませんので
ご注意ください。

6. [はい]ボタンをクリックします。

入力した査定条件が保存され、“査定条件を初期値に戻しても宜しいですか？”
とメッセージが表示されます。

7. [はい]ボタンをクリックします。

入力内容が初期値に戻ります。

注 再度[保存]ボタンをクリックすると、同じ内容のデータがもう1件、保存されま
す。誤って同じ結果を保存してしまった場合は、削除機能を使って不要な査定結果を
削除してください。削除機能についての詳細は、「第2章 戸建建物の査定 2-3-4.
保存済みの査定結果の削除」を参照してください。

Hint 「査定条件を初期値に戻しても宜しいですか？」というメッセージが表示され
た際、[いいえ]を選択すると、入力した条件は保存されますが、画面上には入力内容が
残ります。

条件クリア

入力した条件をクリアして、初期値に戻す手順は次のとおりです。

1. 査定条件入力画面で、[条件クリア]ボタンをクリックします。

“査定条件を初期値に戻しても宜しいですか？”とメッセージが表示されます。

2. [はい]ボタンをクリックします。

入力したすべての内容がクリアされ、初期値にもどります。

注 [条件クリア]ボタンをクリックし、確認メッセージで[はい]ボタンをクリックす
ると、元に戻せません。また、すべてのタブに入力した査定条件がクリアされます。

2-2-2. 査定条件入力詳細

「1.基本情報」の入力

1. 査定条件入力画面で、「1.基本情報」タブのタブ名をクリックします。
「1.基本情報」タブが前面に表示されます。

戸建建物査定条件

査定条件入力 印刷 保存 査定一覧 条件記入用紙

赤字の必須項目を入力後、「計算」ボタンを押すと価格が自動計算されます。 補助機能 条件クリア 終了

計算 (建物価格 万円 + 土地価格 万円) × 流通性比率 1.00 = 査定物件価格 万円

1. 基本情報 2. 基礎・建築材料 3. 修繕履歴 4. 住宅性能 5. 付加価値 6. 流通性比率等

■ 管理

① 管理番号

② 氏名

③ 所在地

④ 担当者名

■ プロセス1 < 査定標準単価の決定 >

① 所在地域

② 建物の構造(工法)

③ 査定標準単価 円/㎡

↑ 査定標準単価には、標準的外構工事費を含みます。

■ プロセス2 < 規模修正率の決定 >

① 総延床面積 ㎡

② 規模修正率

■ 経過年数

① 築年月 2010 年 7 月

② 査定年月日 2010 年 7 月 1 日

③ 経過年数 0 年

④ 新耐震基準の適合性 新耐震基準に適合

↑ ここでは、新耐震基準(1981年6月1日施行)への適合状況について確認します。
登記簿上の建築日付が1982年(昭和57年)1月1日以後の住宅は、原則として新耐震基準に適合していると判断します。

System Version: KAS2.00.00 Data Version: 20100701HAS2.00.00

基本的な情報を入力することにより、初期段階としての簡易的な査定が行えます。

Hint 価格査定システムメニューで[戸建建物価格査定]ボタンをクリックして、査定条件入力画面を開いた直後は、「1.基本情報」タブが前面に出ています。

2. 必要な項目に入力します。入力項目と概要は次のとおりです。

項目	説明	
管理情報	①管理番号	任意入力。半角英数。最大 24 文字。
	②氏名	任意入力。最大 25 文字。改行可。顧客の氏名を入力します。
	③所在地	任意入力。最大 127 文字。改行可。査定対象の建物が所在する住所を入力します。
	④担当者名	任意入力。最大 127 文字。改行可。査定担当の会社名や氏名等を入力します。
プロセス1 査定標準単価の決定	①所在地域	必須入力。査定対象物件の所在地域を選択します。査定標準単価を算出するために指定する地域です。
	②建物の構造(工法)	必須入力。建物の構造(工法)を選択します。
	③査定標準単価	入力不可。選択された“所在地域”と“建物の構造(工法)”を元に計算結果が表示されます。
プロセス2 規模修正率の決定	①総延床面積	必須入力。半角数字。査定対象建物の総延床面積を入力します。選択できるのは、1.00~1000.00の間です。
	②規模修正率	入力不可。建物の規模により変動する建築単価を、標準的な住宅の建築費に修正する為の指標。入力された総延床面積を元に自動的に算出されます。
経過年数	①築年月	必須入力。“年”，“月”をそれぞれ選択します。選択できるのは 1930 年～査定年までの間です。
	②査定年月日	必須入力。“年”，“月”をそれぞれ選択，“日”を入力します。選択できるのは、2002 年から 2033 年までです。
	③経過年数	入力不可。“築年月”と“査定年月日”から計算結果が自動的に表示されます。
	④新耐震基準の適合性	必須入力。ここでは、新耐震基準（1981 年 6 月 1 日施行）の適合基準を確認します。1982 年 1 月 1 日以降の建物は原則として基準を満たしているとみなし、リストの「新耐震基準に適合」が選択されていますが、変更も可能です。

注 画面の (赤い太枠) の項目は必須入力です。

Hint セル内で改行するには、改行したいところにマウスカーソルを立て、[Ctrl]+[Enter]キーを押下します。

3. 他のタブで条件を入力する場合は、入力するタブのタブ名をクリックし、入力します。

「2.基礎・建築材料」の入力

1. 査定条件入力画面で、「2.基礎・建築材料」タブのタブ名をクリックします。「2.基礎・建築材料」タブが前面に表示されます。

戸建建物査定条件

査定条件入力 印刷 保存 査定一覧 条件記入用紙

1 赤字の必須項目を入力後、「計算」ボタンを押すと価格が自動計算されます。

計算 (建物価格 万円 + 土地価格 万円) × 流通性比率 1.00 = 査定物件価格 万円

1 基本情報 2 基礎・建築材料 3 修繕履歴 4 住宅性能 5 付加価値 6 流通性比率等

■ プロセス3 商品等級差率の決定

① 基礎の評価 標準(布基礎) ※基礎を確認できない場合は「標準(布基礎)」とします。

② 建築材料の評価 ※物件調査等で確認できない項目は、チェックを入れなければ「C級仕様」で自動計算されます。

ランク	A級仕様部材 (高級住宅)	B級仕様部材 (標準住宅)	C級仕様部材 (一般住宅)
外部・躯体(スカルトン)			
躯体(柱)	<input type="checkbox"/> 檜12cm角上小節	<input type="checkbox"/> 檜10.5cm角 杉10.5cm角上小節 集成材(無節) 大壁造り(柱が見えない壁) ヒバ	<input type="checkbox"/> 杉 米拇
品等格差率			
屋根	<input type="checkbox"/> 日本瓦(上質) 高級S型洋瓦 天然スレート葺 銅板葺	<input type="checkbox"/> 日本瓦(地瓦) 釉薬瓦(瀬戸瓦) 和型プレス色瓦 洋S型プレス色瓦 カラーベスト	<input type="checkbox"/> 厚型スレート(平型) 鉄板瓦葺葺
品等格差率			
外壁	<input type="checkbox"/> タイル張り(1/3以上) リシン粉塗り ALO(軽量気泡コンクリート)	<input type="checkbox"/> 吹付タイル スチロ住宅上げ セメント系不燃サイディング	<input type="checkbox"/> 色モルタルリシン吹付 金属系サイディング カラー鉄板(木目プリント) 石綿ボード張り
品等格差率			

System Version: KAS2.00.00 Data Version: 20100701HAS2.00.00

基礎・建築材料に関する情報を入力して下さい。

Hint 建築材料は「補助機能」を使って修正することができます。インストール時には、建築材料は標準的な設定になっています。地域固有の設定に改める場合は、「第2章 戸建建物の査定 2-4-3. 建築材料修正」を参照してください。

Hint 画面の項目名青い下線付きの部分をクリックすると、選択した項目の画像が表示されます。

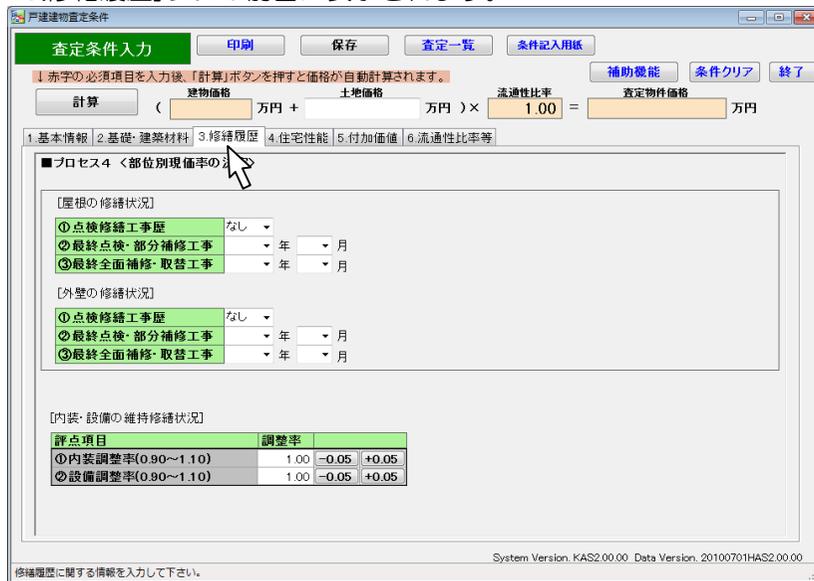


項目		A級仕様部材 (高級住宅)	B級仕様部材 (標準住宅)	C級仕様部材 (一般住宅)
開口部	障子戸	高級品	標準品	普及品
床		ムク又は厚さのある突き板 仕上フローリング じゅうたん敷(毛足 10mm以上) 畳(高級品)	突き板仕上フローリン グ カーペット敷 畳(標準品)	寄木張フローリング・ 化粧シート仕上フロー リング パンチカーペット クッションフロア 畳(普及品)
壁		京壁(じゅらく壁) 布厚クロス 紙クロス(輸入品等) 檜板張り	新京壁(新じゅらく壁) 布クロス(普及品) 天然木化粧合板	プラスター(漆喰壁) ビニールクロス
天井		銘木杉板張り 布厚クロス	杉合板 布クロス張り(普及品)	プリント合板 ビニールクロス
収納		収納力が高い	普通	収納力が低い
設備(インフィル)				
厨房		高級システムキッチン (幅3.0m以上) (オールステンレス,天 板:天然石等)	システムキッチン (幅2.4m以上) (天板:人造大理石等)	システムキッチン (幅2.4m未満) セクショナルキッチン
浴室		高級,広い(1.25坪以上 または2箇所以上,浴室 乾燥機あり)	標準品(1坪以上)	標準品(1坪未満)
洗面所		高級品(カウンタータイプ) (幅1.2m以上)	標準品(洗面化粧台タイ プ)(間口750mm以上)	標準品(洗面化粧台タイ プ)(間口750mm未満)
トイレ		洋風便器(多機能便座一 体型)及び独立した手洗 器	洋風便器(多機能便座 一体型)	普及品
給湯設備		大型(ガス給湯器24号相 当以上)	中型(ガス給湯器20号 相当以上)	小型(ガス給湯器20号 相当未満)
照明器具		高級品 居室に主照明以外の間接 照明あり	標準品 居室以外の廊下・トイ レ・洗面等にダウンラ イトあり	普及品
冷暖房		ビルトイン;セパレート (4居室以上)	セパレート (3居室以上)	セパレートのみ (2居室以下)

3. 他のタブで条件を入力する場合は, 入力するタブのタブ名をクリックし, 入力します。

「3.修繕履歴」の入力

1. 査定条件入力画面で、「3.修繕履歴」タブのタブ名をクリックします。「3.修繕履歴」タブが前面に表示されます。



2. 各項目で、選択、または入力します。入力項目と概要は次のとおりです。

プロセス4 <部位別現価率の決定>

項目	説明	
屋根の修繕状況	①点検修繕工事歴	任意入力。
	②最終点検・部分補修工事	任意入力。点検・部分補修工事を行っている場合は、その直近の工事日(年, 月)を入力してください。「点検修繕工事歴」が“あり”の場合のみ選択できます。また、“年”のみ、“月”のみの選択では[計算]を実行できません。正しい値の範囲：築年月 ≤ 最終点検・部分補修工事 ≤ 査定日
	③最終全面補修・取替工事	任意入力。全面補修・取替工事を行っている場合は、その直近の工事日(年, 月)を入力してください。「点検修繕工事歴」が“あり”の場合のみ選択できます。また、“年”のみ、“月”のみの選択では[計算]を実行できません。正しい値の範囲：築年月 ≤ 最終全面補修・取替工事 ≤ 査定日
外壁の修繕状況	①点検修繕工事歴	任意入力。
	②最終点検・部分補修工事	任意入力。点検・部分補修工事を行っている場合は、その直近の工事日(年, 月)を入力してください。「点検修繕工事歴」が“あり”の場合のみ選択できます。また、“年”のみ、“月”のみの選択では[計算]を実行できません。正しい値の範囲：築年月 ≤ 最終点検・部分補修工事 ≤ 査定日
	③最終全面補修・取替工事	任意入力。全面補修・取替工事を行っている場合は、その直近の工事日(年, 月)を入力してください。「点検修繕工事歴」が“あり”の場合のみ選択できます。また、“年”のみ、“月”のみの選択では[計算]を実行できません。正しい値の範囲：築年月 ≤ 最終全面補修・取替工事 ≤ 査定日

内装・設備の維持修繕状況

項目	説明
①内装調整率 (0.90~1.10)	任意入力。左記の範囲内で値を入力することが可能ですが、0.05ずつプラス、またはマイナスしたい場合は、[+0.05]ボタン、または[-0.05]ボタンをクリックします。
②設備調整率 (0.90~1.10)	

- 他のタブで条件を入力する場合は、入力するタブのタブ名をクリックし、入力します。

「4.住宅性能」の入力

- 査定条件入力画面で、「4.住宅性能」タブのタブ名をクリックします。「4.住宅性能」タブが前面に表示されます。

戸建建物査定条件

赤字の必須項目を入力後、「計算」ボタンを押すと価格が自動計算されます。

計算 (建物価格 万円 + 土地価格 万円) × 流通性比率 1.00 = 査定物件価格 万円

1 基本情報 | 2 基礎・建築材料 | 3 修繕履歴 | 4 住宅性能 | 5 付加価値 | 6 流通性比率等

■プロセス5 <住宅性能率の決定>

★長期優良住宅に関する評価項目

長期優良住宅の認定を受けている(長期優良住宅の普及促進法関連) +20.0%

↑ここでチェックを入れた場合、下の項目で長期優良住宅の認定基準と重複する内容は入力不要となります。

加率率合計 ±0.0%

【住宅性能に関する評価項目】

新築時の設計図書等<意匠、構造、設備関係の図書>あり +1.0%

建築確認通知書もしくは検査済証あり(建築基準法関連) +1.0%

住宅性能評価書<設計性能評価(新築住宅)・建設性能評価(新築住宅)のいずれか>あり(品確法関連) +1.0%

住宅検査<インスペクション>報告書あるいは、住宅性能評価書<既存住宅>(品確法関連)があり、修繕補修や追加の専門調査が不要と診断された場合 +1.0%

加率率合計 ±0.0%

【維持管理に関する評価項目】

ハウビルダー等が発行した長期修繕<維持管理・点検>計画に関する書面あり +1.0%

ハウビルダー等が発行した長期修繕<維持管理・点検>計画に基づく点検・修繕記録あり +1.0%

加率率合計 ±0.0%

【保証等に関する評価項目】

ハウビルダー等が発行した品確法の瑕疵担保責任を超える長期(10年超)の瑕疵保証書あり +1.0%

住宅検査<インスペクション>事業者等が発行した保証書あり +1.0%

加率率合計 ±0.0%

【融資に関する品質の評価項目】

旧公庫融資やフラット35適合物件もしくは、それと同等の性能を有するもの +1.0%

フラット35S適合物件もしくは、それと同等の性能(高い耐震性・バリアフリー性等)を有するもの +3.0%

加率率合計 ±0.0%

System Version: KAS2.00.00 Data Version: 20100701HAS2.00.00

住宅性能に関する情報を入力して下さい。

- 該当する項目のチェックボックスをオンにします(複数選択可)。

戸建建物査定条件

赤字の必須項目を入力後、「計算」ボタンを押すと価格が自動計算されます。

計算 (建物価格 万円 + 土地 万円) × 流通性比率 1.00 = 査定物件価格 万円

1 基本情報 | 2 基礎・建築材料 | 3 修繕履歴 | 4 住宅性能 | 5 付加価値 | 6 流通性比率等

■プロセス5 <住宅性能率の決定>

★長期優良住宅に関する評価項目

長期優良住宅の認定を受けている(長期優良住宅の普及促進法関連) +20.0%

↑ここでチェックを入れた場合、下の項目で長期優良住宅の認定基準と重複する内容は入力不要となります。

加率率合計 ±0.0%

【住宅性能に関する評価項目】

新築時の設計図書等<意匠、構造、設備関係の図書>あり +1.0%

建築確認通知書もしくは検査済証あり(建築基準法関連) +1.0%

住宅性能評価書<設計性能評価(新築住宅)・建設性能評価(新築住宅)のいずれか>あり(品確法関連) +1.0%

住宅検査<インスペクション>報告書あるいは、住宅性能評価書<既存住宅>(品確法関連)があり、修繕補修や追加の専門調査が不要と診断された場合 +1.0%

加率率合計 ±0.0%

【維持管理に関する評価項目】

ハウビルダー等が発行した長期修繕<維持管理・点検>計画に関する書面あり +1.0%

ハウビルダー等が発行した長期修繕<維持管理・点検>計画に基づく点検・修繕記録あり +1.0%

加率率合計 ±0.0%

【保証等に関する評価項目】

ハウビルダー等が発行した品確法の瑕疵担保責任を超える長期(10年超)の瑕疵保証書あり +1.0%

住宅検査<インスペクション>事業者等が発行した保証書あり +1.0%

加率率合計 ±0.0%

【融資に関する品質の評価項目】

旧公庫融資やフラット35適合物件もしくは、それと同等の性能を有するもの +1.0%

フラット35S適合物件もしくは、それと同等の性能(高い耐震性・バリアフリー性等)を有するもの +3.0%

加率率合計 ±0.0%

Hint “長期優良住宅に関する評価項目”のチェックボックスをオンにした場合は、以下の“住宅性能”、“維持管理”、“融資”の各項目は、長期優良住宅の認定基準との重複を避けるため、チェックボックスが自動的にグレー表示され、入力ができなくなります。

長期優良住宅の認定基準との重複項目

◆住宅性能に関する項目

- ・新築時の設計図書等<意匠、構造、設備関係の図書>あり
- ・建築確認通知書もしくは検査済証あり（建築基準法関連）
- ・住宅性能評価書<設計性能評価(新築)・建設性能評価(新築)のいずれか>あり（品確法関連）

◆維持管理に関する項目

- ・2項目全て

◆融資に関する項目

- ・2項目全て

3. 他のタブで条件を入力する場合は、入力するタブのタブ名をクリックし、入力します。

「5.付加価値」の入力

1. 査定条件入力画面で、「5.付加価値」タブのタブ名をクリックします。「5.付加価値」タブが前面に表示されます。

付加価値に関する情報を入力して下さい。

2. 該当する項目のチェックボックスをオンにします(任意入力・複数選択可)。

3. “建物に関する評価”の各項目で、補正率の決定と間取り・日照の評価を行います。入力項目と概要は次のとおりです。

プロセス7 <補正率の決定>

項目	説明
①外観補正率 (0.90~1.10)	任意入力。左記の範囲内で値を入力することが可能ですが、0.05ずつプラス、またはマイナスしたい場合は、[+0.05]ボタン、または[-0.05]ボタンをクリックします。
②施工補正率 (0.90~1.10)	
③外構補正率 (0.95~1.05)	
④間取り・日照の良否	間取りの広さや南面居室の数、日照の状況等を判定し、加減比率を決定します。(任意入力、リストから選択)

4. “プロセス 8 建物価格の算出”で、[計算] ボタンをクリックすると、建物価格が算出されます。なお、建物価格は、プロセス1・2の入力後は、いずれのタブでも条件変更を行った段階で[計算] ボタンを押すことにより算出が可能です。
5. 他のタブで条件を入力する場合は、入力するタブのタブ名をクリックし、入力します。

「6.流通性比率等」の入力

1. 査定条件入力画面で、「6.流通性比率等」タブのタブ名をクリックします。「6.流通性比率等」タブが前面に表示されます。

戸建建物査定条件

査定条件入力 [印刷] [保存] [査定一覧] [条件記入用紙]

赤字の必須項目を入力後、「計算」ボタンを押すと価格が自動計算されます。 [補助機能] [条件クリア] [終了]

計算 (建物価格 万円 + 土地価格 万円) × 流通性比率 1.00 = 査定物件価格 万円

1 基本情報 | 2 基礎・建築材料 | 3 修繕履歴 | 4 住宅性能 | 5 付加価値 | 6 流通性比率等

▼戸建住宅(建物+土地)価格に関する評価

■プロセス9 <戸建住宅価格の算出>

①「住宅地価格査定システム」を利用して、敷地部分の価格を算出した場合は、下の[呼出(住宅地価格)]ボタンを押して下さい。ポップアップで現れた画面上で、土地価格として採用する査定結果を選択し、[貼付]ボタンを押して下さい。上の土地価格欄に金額が自動入力されます。

[呼出(住宅地価格)] 住宅地価格に流通性比率が含まれる場合は、上記「土地価格」には流通性比率による調整をする前の価格が設定されます。

②上記①の方法で敷地部分の価格を求めた場合は、その結果を上「土地価格」に手入力して下さい。

■プロセス10 <流通性比率による調整>

必要に応じて、下のクリックボタンを押して+ -5%の範囲で流通性比率を調整して下さい。画面上部の流通性比率の数値が変化します。

評価項目	補正率
①流通性比率(0.95~1.05)	1.00 [-0.05] [+0.05]

※駐車施設が設けられず売却しにくい等の理由で調整する場合は、最大マイナス10%まで加えて0.85~1.05の範囲内で調整できます。

③その上で、画面上部の[計算]ボタンを押すと「査定物件価格」が算出されます。

System Version: KAS2.00.00 Data Version: 20100701HAS2.00.00

流通性比率等に関する情報を入力して下さい。

2. “プロセス9 <戸建住宅価格の算出>”では、「住宅地価格査定システム」を利用して、土地価格を算出する場合、[呼出(住宅地価格)]ボタンから、該当する住宅地査定価格を呼び出すことが可能です。(任意入力)

Hint それ以外の方法で、土地部分の価格を求めた場合は、その結果を「土地価格」の欄に手入力して下さい。(土地価格は、任意入力です。)

- ① [呼出(住宅地価格)]ボタンをクリックします。

戸建建物査定条件

査定条件入力 [印刷] [保存] [査定一覧] [条件記入用紙]

赤字の必須項目を入力後、「計算」ボタンを押すと価格が自動計算されます。 [補助機能] [条件クリア] [終了]

計算 (建物価格 万円 + 土地価格 万円) × 流通性比率 1.00 = 査定物件価格 万円

1 基本情報 | 2 基礎・建築材料 | 3 修繕履歴 | 4 住宅性能 | 5 付加価値 | 6 流通性比率等

▼戸建住宅(建物+土地)価格に関する評価

■プロセス9 <戸建住宅価格の算出>

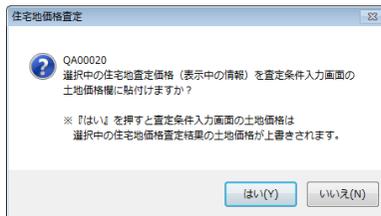
①「住宅地価格査定システム」を利用して、敷地部分の価格を算出した場合は、下の[呼出(住宅地価格)]ボタンを押して下さい。ポップアップで現れた画面上で、土地価格として採用する査定結果を選択し、[貼付]ボタンを押して下さい。上の土地価格欄に金額が自動入力されます。

[呼出(住宅地価格)] 住宅地価格に流通性比率が含まれる場合は、上記「土地価格」には流通性比率による調整をする前の価格が設定されます。

② 住宅地価格/貼付候補選択画面が表示されますので、一覧から該当する住宅地価格を選択し、[貼り付け] ボタンをクリックします。



③ “選択中の住宅地査定価格（表示中の情報）を査定条件入力画面の土地価格欄に貼付けますか？”とメッセージが表示されます。
[はい] をクリックします。



④ 査定条件入力画面の土地価格欄に②で選択した土地価格が表示されます。



注 選択した住宅地価格に流通性比率が含まれる場合は、流通性比率による調整を行う前の価格が表示されます。

3. “プロセス 10 <流通性比率による調整>”では、プロセス9で求めた戸建住宅価格について、市場流通性の優劣が認められる場合に売りやすい物件か否かの度合いを調整します。概要は次のとおりです。

注 例えば、駐車施設を設ける余地がない場合等は、流通性比率による売りにくさの調整を行い、実情に合わせて、適宜マイナス10%（下限0.85）まで調整できるものとします。

項目	説明
①流通性比率 (0.95~1.05)	任意入力。左記の範囲内で値を入力することが可能ですが、0.05 ずつプラス、またはマイナスしたい場合は、[+0.05]ボタン、または[-0.05]ボタンをクリックします。

4. 他のタブで条件を入力する場合は、入力するタブのタブ名をクリックし、入力します。

2-2-3. 条件記入用紙の印刷

1. 査定条件入力画面で、[条件記入用紙]ボタンをクリックします。



戸建建物査定条件記入用紙が印刷プレビュー表示されます。

2. ツールバーの印刷ボタン()をクリックします。



印刷ダイアログボックスが表示されます。

Hint 印刷プレビュー表示サイズを切り替えたい場合や、印刷プレビューで確認した時、横が途中で切れている(ページに収まりきらない)場合等は、「第6章 付録 6-2 印刷のヒント」を参照してください。

3. [OK]ボタンをクリックします。

Hint 印刷プレビューを終了するには、[閉じる]ボタンをクリックします。査定条件入力画面に戻ります。

2-3 査定結果

2-3-1. 保存済みの査定結果の参照

1. 査定条件入力画面で、[査定一覧]ボタンをクリックします。

査定結果画面が表示されます。

2. 査定結果一覧エリアで、参照する査定結果を選択します。
選択したデータが反転表示されます。

管理番号	所在地	築年月	総延床面積	査定価格(万円)	建物価格(万円)	査定年月日	建物構造
H2010-K0001	〇〇区〇〇1-1-1	2010/07	135.05	6825	2265	2016/07/01	木造軸組

Hint 査定結果一覧エリアは、表示順を変えたり、表示データを絞り込んだりすることができます。手順の詳細は「第2章 戸建建物の査定 2-3-5. 査定結果の並べ替えと絞り込み」を参照してください。

3. [詳細表示]ボタンをクリックします。

査定結果詳細表示画面が開き、詳細が表示されます。

Hint 印刷する場合は、[印刷]ボタンをクリックします。印刷イメージがプレビュー表示されます。

2-3-2. 保存済みの査定結果の変更

1. 査定条件入力画面で、[査定一覧]ボタンをクリックします。
査定結果画面が表示されます。

管理番号	所在地	総年月	総延床面積	査定価格(万円)	完成年月日	建物構造工法
H2010-K0001	OO区OO1-1-1	2010/07	185.05	6825	2010/07/01	木造軸組

2. 査定結果一覧エリアで、変更する査定結果を選択します。
選択したデータが反転表示されます。

Hint 査定結果一覧エリアは、表示順を変えたり、表示データを絞り込んだりすることができます。手順の詳細は「第2章 戸建建物の査定 2-3-5. 査定結果の並べ替えと絞り込み」を参照してください。

3. [変更]ボタンをクリックします。
“選択中の査定結果(反転表示中の情報)を変更しますか?”とメッセージが表示されます。
4. [はい]ボタンをクリックします。

注 [はい]ボタンをクリックすると、査定条件入力画面に入力されている値があった場合でも、選択された査定結果で上書きされます。元に戻せません。

査定条件入力画面が開き、査定結果画面で選択した査定結果の内容が表示されます。

計算 < 2265 万円 + 4560 万円 > × 1.00 = 6825 万円

1 基本情報 | 2 基礎・建築材料 | 3 修繕履歴 | 4 住宅性能 | 5 付加価値 | 6 流通性比率等

■管理情報

①管理番号 H2010-K0001

②氏名 O川 O郎

③所在地 OO区OO1-1-1

5. 各項目を変更します。

Hint 項目の詳細は、「第2章 戸建建物の査定 2-2-2. 査定条件入力詳細」を参照してください。

6. [保存]ボタンをクリックします。
“査定条件、及び結果を保存しても宜しいですか?”とメッセージが表示されます。
7. [はい]ボタンをクリックします。
変更した査定条件、結果が保存され、“査定条件を初期値に戻しても宜しいですか?”とメッセージが表示されます。

8. [はい]ボタンをクリックします。
入力内容が初期値に戻ります。

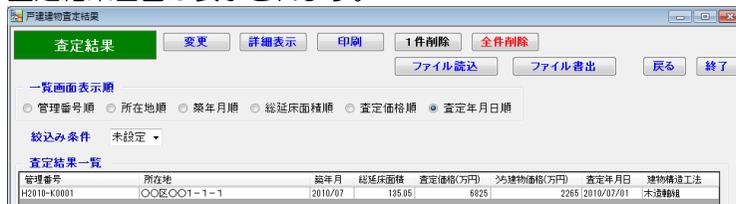
注 条件入力後、保存せずに「戸建建物価格査定」機能を終了しても、次回、画面を表示すると、前回入力した内容が表示されます。保存されている情報ではありませんので、ご注意ください。

注 呼び出した保存済みの査定結果とは別に、変更結果が保存されます。上書き保存ではありません。前回の保存結果が不要になった場合、査定結果画面で削除してください。また、複数回[保存]ボタンをクリックすると、同じ内容のデータが複数件、保存されます。誤って同じ結果を保存してしまった場合は、削除機能を使って不要な査定結果を削除してください。削除機能についての詳細は、「第2章 戸建建物の査定 2-3-4. 保存済みの査定結果の削除」を参照してください。

Hint 「査定条件を初期値に戻しても宜しいですか?」というメッセージが表示された際、[いいえ]を選択すると、入力した条件は保存されますが、画面上には入力内容が残ります。

2-3-3. 保存済みの査定結果の印刷

1. 査定条件入力画面で、[査定一覧]ボタンをクリックします。
査定結果画面が表示されます。



2. 査定結果一覧エリアで、印刷する査定結果を選択します。
選択したデータが反転表示されます。

Hint 査定結果一覧エリアは、表示順を変えたり、表示データを絞り込んだりすることができます。手順の詳細は「第2章 戸建建物の査定 2-3-5. 査定結果の並べ替えと絞り込み」を参照してください。

3. [印刷]ボタンをクリックします。
査定条件表・物件価格の査定結果が印刷プレビュー表示されます。
4. ツールバーの印刷ボタン()をクリックします。



印刷ダイアログボックスが表示されます。

Hint 印刷プレビュー表示サイズを切り替えたい場合や、印刷プレビューで確認した時、横が途中で切れている(ページに収まりきらない)場合等は、「第6章 付録 6-2 印刷のヒント」を参照してください。

5. [OK]ボタンをクリックします。

Hint 印刷プレビューを終了するには、[閉じる]ボタンをクリックします。査定結果画面に戻ります。

2-3-4. 保存済みの査定結果の削除

1. 査定条件入力画面で、[査定一覧]ボタンをクリックします。査定結果画面が表示されます。

2. 査定結果一覧エリアで削除する査定結果を 1 件選択するか、絞り込み機能を使って、削除するデータを査定結果一覧エリアに表示します。

Hint 査定結果一覧エリアは、表示順を変えたり、表示データを絞り込んだりすることができます。手順の詳細は「第 2 章 戸建建物の査定 2-3-5. 査定結果の並べ替えと絞り込み」を参照してください。

3. [1 件削除]、または[全件削除]ボタンをクリックします。
 1 件削除： “選択中の査定結果(反転表示中の情報)を削除しますか?”とメッセージが表示されます。
 全件削除： “一覧に表示中の全ての査定結果を削除しますか?”とメッセージが表示されます。

注 [全件削除]ボタンをクリックすると、査定結果一覧エリアに表示されているすべてのデータが削除されます。

4. [はい]ボタンをクリックします。
 削除が実行され、査定結果一覧からデータが削除されます。

注 [はい]ボタンをクリックすると削除が実行され、元に戻せません。削除する前に[詳細表示]機能も使って、削除対象データを十分確認してください。

2-3-5. 査定結果の並べ替えと絞り込み

並べ替え

1. 査定結果画面の“一覧画面表示順”で、並べ替えたい順のオプションボタンをオンにします。



●●● 図は、“築年月順”のオプションボタンをオンにして、“築年月順”に並べ替えようとしている例です。

査定結果一覧エリアの表示順が変わります。

絞り込み

1. 査定結果画面の“絞り込み条件”で、リストから“設定”を選択します。査定結果絞り込み条件設定画面が表示されます。

2. 絞り込み条件を入力します。

Hint 複数の項目に入力した場合は、入力されたすべての条件を満たすデータが抽出されます。

3. [絞り込み実行]ボタンをクリックします。

査定結果画面に戻ります。査定結果一覧エリアに絞り込まれた結果が表示されます。

Hint [キャンセル]ボタンをクリックすると、設定した条件がクリアされて、査定結果画面に戻ります。

Hint 再度絞り込み条件を設定する場合は、査定結果画面の“絞り込み条件”でリストから“設定”を再度選択します。また絞り込みを解除する場合は、“未設定”を選択します。

Hint 絞り込み条件を設定すると、次に絞り込み条件設定画面を開いたときにもその設定が残ります。

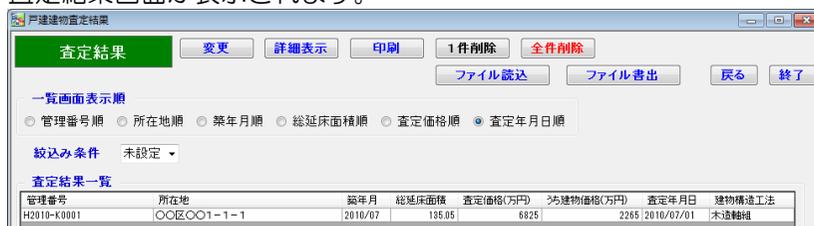
2-3-6. ファイルの読み込みと書出し

この機能は、「価格査定システム」をバージョンアップする場合等に、すでに蓄積されている査定結果情報を書き出し、そのまま別の「価格査定システム」にうつしかえるための機能です。

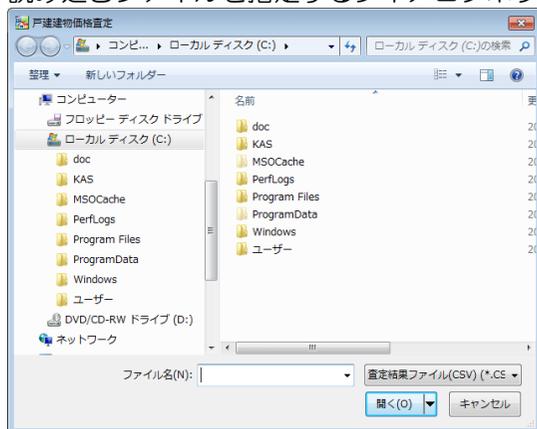
注 価格査定システム 2008 以前のファイルを読み込むことはできません。

ファイルの読み込み

1. 査定条件入力画面で、[査定一覧]ボタンをクリックします。
査定結果画面が表示されます。



2. [ファイル読み込み]ボタンをクリックします。
読み込むファイルを指定するダイアログボックスが表示されます。



3. “ファイルの場所”と“ファイル名”を指定して、[開く]ボタンをクリックします。すべて正常に読み込むことができるデータの場合は、“□□件のデータレコードがあります。査定結果に追加しますか?”とメッセージが表示されます。

Hint 読み込み件数について

件数が多くなれば、件数に比例して読み込み処理、データ精査に時間がかかります。

- ・ データが 1000 レコード(行)を超える場合
査定結果ファイルに 1000 件以上のレコードが定義されている場合は、“□□件のデータレコードがあります。レコード件数が多いので処理に数分から数十分かかります。処理を続行しますか?”とメッセージが表示されます。
[はい]ボタンをクリックすると読み込み処理が開始されます。
- ・ 読み込み件数と処理時間について
処理時間は、お使いの PC のハードウェア仕様、OS によって大きく異なります。また、フロッピーディスクなどの媒体とハードディスクとでは読み込み速度が異なります。

Hint 読み込んだデータにエラーデータが見つかったら、査定結果データ読み込み検査結果画面が表示されます。

査定結果ファイルデータエラー検出状況

査定結果データ読み込み検査結果

読み込み件数 エラー行数

行	列	項目名	状況
3	18	査定日	必須項目未定義
6	39	外壁C続	数値項目/カテゴリ項目数値変換エラー
8	40	開口部A続	数値項目/カテゴリ項目数値変換エラー

「価格査定システム」を利用して書き出した査定結果ファイルを他のアプリケーションで編集している場合に起こります。再度査定結果ファイルを書き出して、編集せずにファイル読み込みを行ってください。

Hint 一部のデータにエラーがなく正常に読み込むことができるデータとなっている場合、査定結果データ読み込み検査結果画面に[正常データ追加]ボタンが表示されます。正常データのみ読み込む場合は、[正常データ追加]ボタンをクリックします。
[閉じる]ボタンをクリックすると、正常データを読み込まずに査定結果に戻ります。

4. [はい]ボタンをクリックします。
“査定結果に追加しました。一覧画面に戻ります。”とメッセージが表示されます。

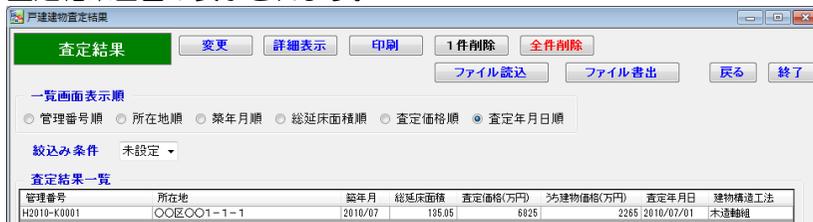
Hint [いいえ]ボタンをクリックすると、読み込まずに査定結果画面に戻ります。

5. [OK]ボタンをクリックします。
査定結果画面に戻ります。査定結果一覧エリアに、指定したファイルから読み込んだ情報が表示されます。

注 「絞り込み条件」が設定されている場合、その条件に合致しないデータは画面上表示されませんので、その際は「絞り込み条件」を解除してください。

ファイルの書出し

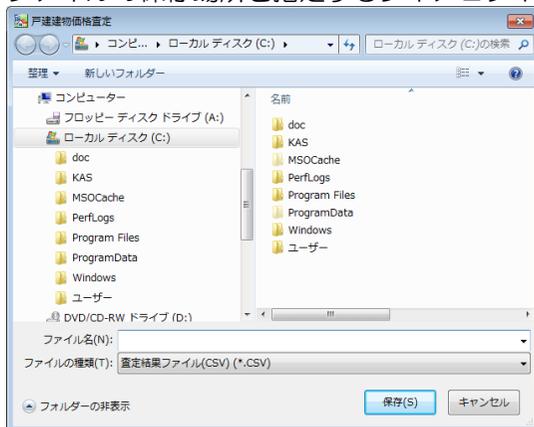
1. 査定条件入力画面で、[査定一覧]ボタンをクリックします。
査定結果画面が表示されます。



2. [ファイル書出]ボタンをクリックします。

Hint 書出し機能は、査定結果一覧に表示されている査定結果をすべて書き出します。絞り込み機能を使って査定結果一覧に表示される査定結果を絞り込んでから、[ファイル書出]ボタンをクリックすると、一覧に表示中の査定結果のみを書き出すことができます。絞り込みの手順詳細は「第2章 戸建建物の査定 2-3-5. 査定結果の並べ替えと絞り込み」を参照してください。

ファイルの保存場所を指定するダイアログボックスが表示されます。



3. “保存する場所”と“ファイル名”を指定し、ファイルの種類が“査定結果ファイル(CSV)”となっていることを確認し、[保存]ボタンをクリックします。

注 ファイル名に、“.CSV”以外の拡張子をつけしないでください。

Hint 指定したファイルが既に存在している場合、“指定された原始データファイルが存在しています。上書きしても宜しいですか？”とメッセージが表示されます。[はい]ボタンをクリックすると上書き保存されます。

書出しが終了すると、“(ファイル名).CSVに〇〇件の査定データを書き出しました。一覧画面に戻ります。”とメッセージが表示されます。

4. [OK]ボタンをクリックします。
査定結果画面に戻ります。

注 書き出した査定結果ファイルの内容を他のアプリケーション(Microsoft Excel等)で変更しないようご注意ください。ファイルの読み込みが正常に行えなくなる場合があります。

2-4 補助機能

2-4-1. 補助機能概要

戸建建物価格査定には、補助機能として次の機能が用意されています。

■ 査定標準単価読み

査定標準単価は、毎年見直されます。

この機能により「価格査定システム」の査定標準単価を最新のデータに更新することができます。

■ 建築材料修正

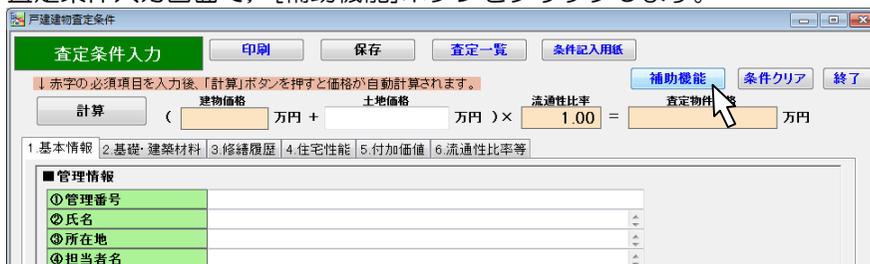
査定条件入力画面の「建築材料」タブに表示される建築材料を、利用の地域固有の評価として見直しを行い、変更するための機能です。

2-4-2. 査定標準単価読み込み

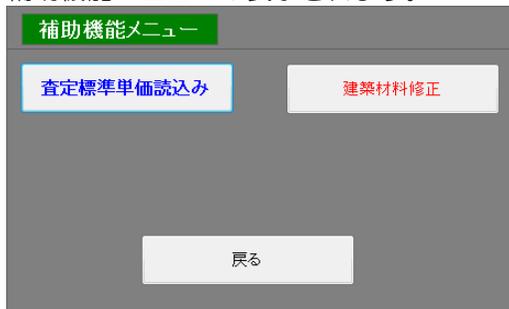
新しい査定標準単価ファイルの読み込み

注 査定標準単価ファイルの内容を他のアプリケーション(Microsoft Excel 等)で変更したり削除したりしないようご注意ください。

1. 査定条件入力画面で、[補助機能]ボタンをクリックします。



補助機能メニューが表示されます。



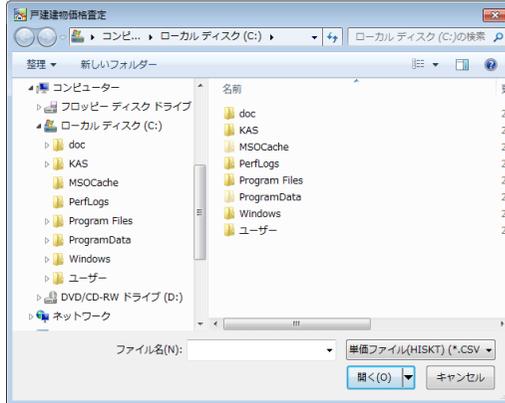
2. [査定標準単価読み込み]ボタンをクリックします。
査定標準単価読み込み画面が表示されます。



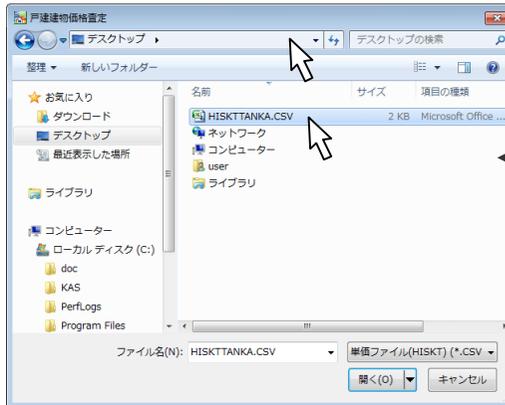
- 現在使われている査定標準単価データのバージョン。
- 現在使われている査定標準単価データを読み込んだ日時。インストール時のバージョンを使用中の場合、図のように“更新日”は空白です。
- 前の査定標準単価データのバージョン。

3. [読み込み]ボタンをクリックします。

読み込むファイルを指定するダイアログボックスが表示されます。



4. ファイルの場所と読み込むファイル名を指定して、[開く]ボタンをクリックします。



図は、デスクトップに置いた査定標準単価ファイルを読み込む場合の例です。

「□□(データ件数)件のデータレコードがあります。読みますか?」とメッセージが表示されます。

5. [はい]をクリックします。

指定したファイルを読み込むと、査定標準単価読み画面に戻ります。



読み込んだファイルのバージョンと更新日時。

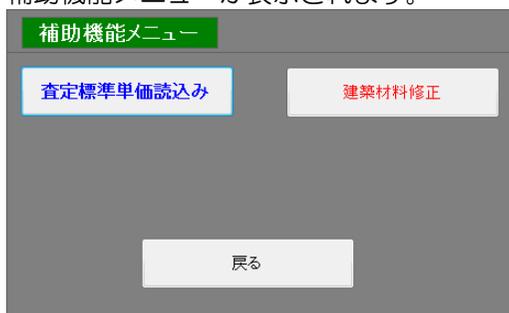
6. “現在の設定”の欄に、読み込んだファイルのバージョンと日付が表示されていることを確認します。

Hint 前(直前)のデータのバージョンは、“1世代前のデータのバージョン”欄に表示されます。

以前の査定標準単価に戻す

注 この機能は、単価に誤りがある場合等、緊急処置として1世代前の査定標準単価ファイルに戻したい場合にのみ使用します。

1. 査定条件入力画面で、[補助機能]ボタンをクリックします。
補助機能メニューが表示されます。



2. [査定標準単価読み込み]ボタンをクリックします。
査定標準単価読み込み画面が表示されます。



3. [1世代前のデータに戻す]ボタンをクリックします。
“1世代前のデータに戻しますか?”と確認メッセージが表示されます。
4. [はい]をクリックします。



5. 「1世代前のデータ」に表示されていた内容が、「現在の設定」欄に表示されていることを確認します。

Hint [戻る]ボタンをクリックすると、補助機能メニューに戻ります。

2-4-3. 建築材料修正

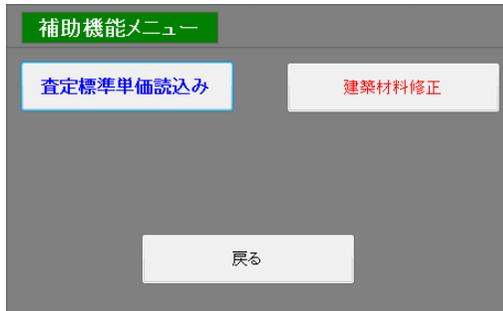
建築材料の修正

査定条件入力画面の「建築材料」タブに表示される建築材料を変更することができます。

1. 査定条件入力画面で、[補助機能]ボタンをクリックします。



補助機能メニューが表示されます。



2. [建築材料修正]ボタンをクリックします。
建築材料修正画面が表示されます。



図は、標準の建築材料の設定(インストール時の設定)。

3. 修正したいセルをクリックして、内容を修正します。

例 “厨房”の修正

設備(インフィル)			
厨房	高級システムキッチン (幅3.0m以上) (オールステンレス、 天板:天然石等)	システムキッチン (幅2.4m以上) (天板:人造大理石等)	システムキッチン (幅2.4m未満) セクショナルキッチン
厨房	高級システムキッチン (幅3.0m以上) ビルドイン食器洗い乾燥機	システムキッチン (幅2.4m以上)	システムキッチン (幅2.4m未満)

Hint 修正することができるのは白いセルの、等級ごとの建築材料の内容です。項目名やランク名は変更できません。

Hint セル内で改行するには、改行したいところにマウスカーソルを立て、[Ctrl]+[Enter]キーを押下します。

Hint 修正内容に誤りがあり、修正をすべてリセットして前回の保存状態に戻りたい場合は、[直前の設定に戻す]ボタンをクリックします。

4. [更新]ボタンをクリックします。

“建築材料を更新しても宜しいですか?”とメッセージが表示されます。

5. [はい]をクリックします。

査定条件入力画面に戻り、更新結果を確認します。

6. 建築材料修正画面で、[戻る]ボタンをクリックします。

補助機能メニューが表示されます。

7. 補助機能メニューの[戻る]ボタンをクリックします。

査定条件入力画面に戻ります。

8. 2.基礎・建築材料タブをクリックします。

9. 建築材料の表の内容が更新されていることを確認します。

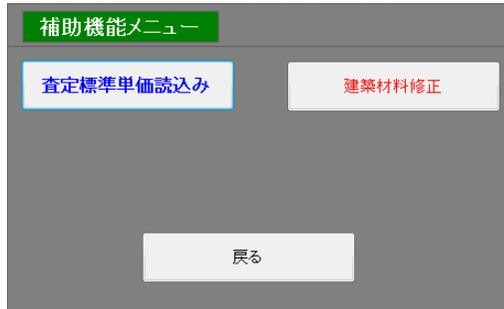


初期状態の設定に戻す

インストール時の標準的な建築材料の表示内容に戻したい場合に使用します。

注 すべての項目が、インストール時の建築材料の設定に戻ります。

1. 査定条件入力画面で、[補助機能]ボタンをクリックします。
補助機能メニューが表示されます。



2. [建築材料修正]ボタンをクリックします。
建築材料修正画面が表示されます。

ランク	A級仕様部材 (高級住宅)	B級仕様部材 (標準住宅)	C級仕様部材 (一般住宅)
外部・躯体(スケルトン)			
躯体(柱)	檜12cm角上小節	檜10.5cm角 杉10.5cm角上小節 集成材(無節) 大壁造り(柱が見えない壁) ヒバ	杉 米桐
屋根	日本瓦(上質) 高級S型洋瓦 天然スレート葺 銅板葺	日本瓦(地瓦) 釉薬瓦(瀬戸瓦) 和型プレス色瓦 洋S型プレス色瓦 カラーベスト	厚型スレート(平型) 鉄板瓦棒葺
外壁	タイル張り(1/3以上) リシン撥水 ALO(軽量気泡コンクリート)	吹付タイル スタッコ仕上げ セメント系不燃サイディング	色モルタルリシン吹付 金属系サイディング カラー鉄板(木目プリント) 石綿ボード張り

3. [初期状態の設定に戻す]ボタンをクリックします。
“建築材料を初期状態の設定に戻しても宜しいですか?”とメッセージが表示されます。
4. [はい]をクリックします。
表の内容がインストール時の設定に戻されます。

Hint 「第2章 戸建建物の査定 2-4-3. 建築材料の修正」の手順 6. ~ 9. を参照して、査定条件入力画面の建築材料の表がインストール時の内容に戻ったことを確認してください。

第3章 マンションの査定



3-1 主な画面の機能

3-1-1. 査定条件入力画面

査定条件入力画面は、査定マンションの査定価格を算出するための画面です。査定、事例の各マンション情報を入力し、計算を実行すると査定価格が算出されます。この他に、査定結果を印刷、保存する機能、条件記入用紙を印刷する機能、事例DBの情報を事例マンション情報エリアに貼り付ける機能、表示中の事例マンション情報を査定マンション情報に複写する機能があります。

マンション査定条件

査定条件入力 計算 印刷 保存 査定結果 事例DB 条件記入用紙

呼出(事例DB→事例入力) 上書き(事例入力→事例DB) 登録(事例入力→事例DB) 複写(事例入力→査定入力) クリア 終了

事例価格(万円/㎡) 査定評点 事例評点 専有面積(㎡) 流通性比率
 査定価格 () 万円 { () × () ÷ () × () } × 1.00
※査定条件入力後、[計算]ボタンを押すと査定価格が計算されます。

1. 基本情報 2. 交通・立地 3. 住戸位置・専有 4. 敷地・共用 5. 維持管理

	査定マンション情報	査定評点:	100.0	事例マンション情報	事例評点:	100.0
管理番号						
査定依頼者氏名						
担当者名						
年月日(査定/成約)	査定年月日	年	月	日	成約年月日	年
マンション名						
所在地						
最寄駅						
築年月	2010年4月	経過年数	年	±0.0	2010年4月	経過年数
専有面積	㎡	間取り			㎡	間取り
価格		㎡単価	万円/㎡		㎡単価	万円/㎡
		坪単価	万円/坪		坪単価	万円/坪
		地上階層	階建て		地上階層	階建て
総戸数	戸				戸	
管理費	円/月				円/月	
長期修繕積立金	円/月				円/月	
施主						
施工会社						
管理会社						

基本的な情報を入力してください。 ※太線で示す項目が入力必須項目です。

System Version: KAS2.00.00

査定条件入力画面上部に表示される各ボタンの機能概要は、次のとおりです。

ボタン	説明
[計算]	計算を実行します。
[印刷]	査定結果帳票がプレビュー表示されます。
[保存]	査定結果を保存します。
[査定結果]	査定結果画面が表示されます。
[事例 DB]	事例 DB 画面が表示されます。
[条件記入用紙]	条件記入用紙がプレビュー表示されます。
[呼出(事例 DB→事例入力)]	事例 DB に登録済みの事例情報の中から、選択された情報を、事例マンション情報エリアに貼り付けます。
[上書(事例入力→事例 DB)]	画面上の事例マンション情報を事例 DB に上書き保存します。
[登録(事例入力→事例 DB)]	画面上の事例マンション情報を事例 DB に新規登録します。
[複写(事例入力→査定入力)]	画面上の事例マンション情報エリアの情報を査定マンション情報エリアに複写します。同一マンション共通項目のみの複写も可能です。
[クリア]	画面上の事例マンション情報エリア、査定マンション情報エリアの情報をクリア(初期化)します。
[終了]	マンション価格査定機能を終了し、価格査定システムメニュー画面に戻ります。

3-1-2. 査定結果画面

査定結果画面には、保存済みの査定結果が一覧表示されます。

この画面には、保存済みの査定結果を参照、印刷する機能、査定結果を事例情報として事例 DB に登録する機能、CSV 形式の査定結果ファイルを読み込んだり書き出したりする機能があります。また不要になった査定結果を削除することもできます。



査定結果画面上部に表示される各ボタンの機能概要は、次のとおりです。

ボタン	説明
[事例登録]	査定結果事例登録画面が表示されます。
[変更]	保存された査定結果を変更する機能です。査定結果一覧エリアで選択した査定結果が、査定条件入力画面に表示され、内容を変更することができます。
[詳細表示]	査定結果一覧エリアで選択された査定結果の詳細を表示します。内容の変更はできません。
[印刷]	査定結果帳票がプレビュー表示されます。
[1件削除]	査定結果一覧エリアで選択された査定結果を削除します。
[全件削除]	査定結果一覧エリアに表示された査定結果をすべて削除します。
[ファイル読込]	CSV形式のマンション査定結果データを、システムの査定結果に追加します。
[ファイル書出]	システムで入力した査定結果をCSV形式で書き出します。
[戻る]	査定条件入力画面に戻ります。
[終了]	マンション価格査定機能を終了し、価格査定システムメニュー画面に戻ります。

3-1-3. 事例 DB 画面

事例 DB 画面には、登録済みの事例情報が一覧表示されます。
この画面には、登録済みの事例マンション情報を参照、印刷する機能、CSV 形式の事例情報ファイルを読み込んだり書き出したりする機能があります。また不要になった情報を削除することもできます。



事例 DB 画面上部に表示される各ボタンの機能概要は、次のとおりです。

ボタン	説明
[新規登録]	事例情報新規登録画面を表示します。
[変更]	事例情報一覧エリアで選択された情報を変更する機能です。事例情報変更画面が表示されます。
[詳細表示]	事例情報一覧エリアで選択された情報の詳細を表示します。内容の変更はできません。
[印刷]	事例情報帳票がプレビュー表示されます。
[1件削除]	事例情報一覧エリアで選択された事例情報を削除します。
[全件削除]	事例情報一覧エリアに表示されている事例情報をすべて削除します。
[ファイル読込]	CSV形式のマンション事例情報データを、システム的事例DBに追加します。
[ファイル書出]	システムで入力した事例情報をCSV形式で書き出します。
[戻る]	査定条件入力画面に戻ります。
[終了]	マンション価格査定機能を終了し、価格査定システムメニュー画面に戻ります。

3-2 査定手順

3-2-1. 査定手順概要

1. 価格査定システムメニューで、[マンション価格査定]ボタンをクリックします。



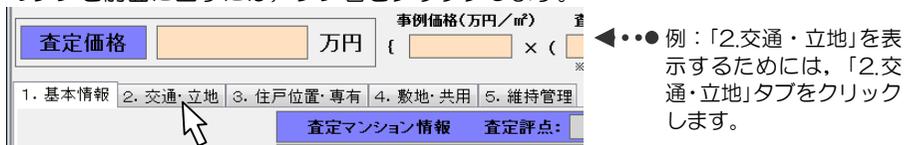
査定条件入力画面が表示されます。

この画面には、「1.基本情報」、「2.交通・立地」、「3.住戸位置・専有」、「4.敷地・共用」、「5.維持管理」の5つのタブがあります。画面を開いた直後は「1.基本情報」タブが前面に表示されます。

2. 査定条件入力画面で、「1.基本情報」タブの各項目に入力します。

- 「2.交通・立地」、「3.住戸位置・専有」、「4.敷地・共用」、「5.維持管理」タブを前面に出し、査定条件を順に入力します。

Hint 査定条件入力画面を開いた直後は、「1.基本情報」タブが前面に出ています。他のタブを前面に出すには、タブ名をクリックします。



Hint マンション情報詳細

査定マンション情報の入力内容についての詳細は、「第3章 マンションの査定 3-2-3. 事例・査定マンション情報入力詳細」を参照してください。

Hint 先に事例地情報を入力し、査定地情報に複写することもできます。事例地情報を査定地情報に複写する手順の詳細は「第3章 マンションの査定 3-2-1. 査定手順概要」の「事例情報の査定情報への複写」を参照してください。

- 事例マンション情報の各タブに順に入力します。

Hint マンション情報詳細

事例マンション情報の入力内容についての詳細も、「第3章 マンションの査定 3-2-3. 事例・査定マンション情報入力詳細」を参照してください。

Hint 事例 DB に登録された情報を呼び出して使用することができます。詳細は「第3章 マンションの査定 3-2-1. 査定手順概要 登録済みの事例マンション情報の呼出し」を参照してください。

- 必要に応じて流通性比率を変更します。

- [計算]ボタンをクリックします。

“査定価格”欄に査定結果が表示されます。



Hint 印刷

- 印刷する場合は、[印刷]ボタンをクリックします。印刷イメージがプレビュー表示されます。ツールバーの印刷ボタン(🖨️)をクリックします。

- 印刷プレビュー表示サイズを切り替えたい場合や、印刷プレビューで確認した時、横が途中で切れている(ページに収まりきらない)場合等は、「第6章 付録 6-2 印刷のヒント」を参照してください。

- 印刷プレビューを終了するには、[閉じる]ボタン(🔴X)をクリックします。査定条件入力画面に戻ります。

- [保存]ボタンをクリックします。

“査定条件、及び結果を保存しても宜しいですか?”とメッセージが表示されます。

注 条件入力後、保存せずにマンション価格査定機能を終了しても、次回、画面を表示すると、前回入力した内容が表示されます。保存されている情報ではありませんのでご注意ください。

Hint ここでの保存は、査定結果の保存です。事例DBに事例マンション情報を登録する手順については、「第3章 マンションの査定 3-2-2. 事例マンション情報の保存」を、査定マンション情報を事例DBに登録する手順については、「第3章 マンションの査定 3-3-5. 査定結果の事例DBへの登録」を参照してください。

8. [はい]ボタンをクリックします。
“事例条件、及び査定条件を初期値に戻しても宜しいですか？”とメッセージが表示されます。
9. [はい]ボタンをクリックします。
入力した事例マンション情報、査定マンション情報が保存され、入力内容は初期値に戻ります。

注 再度[保存]ボタンをクリックすると、同じ内容のデータがもう1件、保存されます。誤って同じ結果を保存してしまった場合は、削除機能を使って不要な査定結果を削除してください。削除機能についての詳細は、「第3章 マンションの査定 3-3-4. 保存済みの査定結果の削除」を参照してください。

Hint “事例条件、及び査定条件を初期値に戻しても宜しいですか？”というメッセージが表示された際、[いいえ]ボタンをクリックすると、画面上に入力内容が残ります。

登録済みの事例マンション情報の呼出し

Hint 事例DBから事例マンション情報を選び、査定条件入力画面の事例マンション情報エリアに貼り付けます。変更したい点だけ修正入力すればいいので効率的です。

1. 査定条件入力画面で、[呼出(事例DB→事例入力)]ボタンをクリックします。

事例DB(「貼付け」候補選択)画面が表示されます。

管理番号	マンション名	最寄駅	築年月	専有面積	間取り	価格(万円)	査定日	月
2010-MS10001	〇〇マンション	〇〇駅	2001/03	70.15	3LDK	1958	2010/09/17	大

2. 事例情報一覧エリアで、貼り付ける事例情報を選択します。
選択したデータが反転表示されます。

Hint 事例情報一覧エリアの表示順を変えたり、表示データを絞り込んだりすることができます。手順の詳細は、「第3章 マンションの査定 3-4-6. 事例情報一覧の並べ替えと絞り込み」を参照してください。

- [貼付け]ボタンをクリックします。
“選択中の事例情報(反転表示中の情報)を査定条件入力画面の事例マンション情報欄に貼付けますか?”とメッセージが表示されます。
- [はい]ボタンをクリックします。

Hint [はい]ボタンをクリックすると、事例マンション情報エリアに入力されている場合でも、事例DB(「貼付け」候補選択)画面で選択された情報で上書きされます。

査定条件入力画面が表示され、選択した事例マンション情報が、事例マンション情報エリアに表示されます。

- 必要に応じて、表示された事例マンション情報を修正します。

Hint 事例マンション情報を修正した場合、[保存]ボタンをクリックして保存しただけでは、事例DBには修正結果は登録されません([保存]ボタンをクリックして保存されるのは、査定結果です)。

Hint 修正した事例マンション情報を、事例DBに上書き保存する、または別の情報として新規登録する手順についての詳細は、「第3章 マンションの査定 3-2-2. 事例マンション情報の保存」を参照してください。

事例情報の査定情報への複写

Hint 事例マンション情報エリアに入力された内容(“査定依頼者氏名”, “成約年月日”を除く)を、査定マンション情報エリアに複写することができます。

- 査定条件入力画面で、[複写(事例入力→査定入力)]ボタンをクリックします。

管理番号	査定依頼者氏名	担当者名	年月日(査定/成約)	マンション名	所在地	事例マンション情報	事例評価点
			2010年5月21日			2010-MJ10001	100.0
						営業第一課 近代	102.0
						成約年月日 2010年3月22日	
						△△マンション	
						大阪市○○区○○3丁目	

複写(事例入力→査定入力) 範囲選択ダイアログボックスが表示されます。

● オプションボタン

- 複写したい範囲のオプションボタンをオンにし、[実行]ボタンをクリックします。指定した範囲の事例マンション情報エリアに入力されていた内容が、査定マンション情報エリアに複写されます。

注 [はい]ボタンをクリックすると、査定マンション情報エリアに入力されている場合でも、事例マンション情報エリアに入力されている情報で上書きされます。また、すべてのタブに入力された値が上書きされます。

Hint 複写(事例入力→査定入力) “範囲選択ダイアログボックスにて、同一マンション共通項目のみを複写”を選択した場合は、以下の項目が複写されます。

- ・「1.基本情報」タブ … ”所在地”，”マンション名”，”最寄駅”，”施主”，”施工会社”，”管理会社”，”総戸数”，”築年月”
- ・「2.交通・立地」タブ … 全項目
- ・「4.敷地・共用」タブ … 全項目
- ・「5.維持管理」タブ … 全項目

「1.基本情報」タブの上記項目以外および「3.住戸位置・専有」の全項目は空欄になります。

Hint “査定依頼者氏名”は空欄になります。また“査定年月日”は当日日付が表示されま

ず。

クリア

1. 査定条件入力画面で、[クリア]ボタンをクリックします。



査定条件クリア範囲選択ダイアログボックスが表示されます。



2. クリアしたい範囲のオプションボタンをオンにし、[クリア]ボタンをクリックします。指定した範囲に入力された内容が初期値に戻ります。

注 査定条件クリア範囲選択ダイアログボックスで[クリア]ボタンをクリックすると、元に戻せません。また、すべてのタブに入力された値がクリアされます。

3-2-2. 事例マンション情報の保存

- Hint** 事例マンション情報エリアに入力した情報は、事例 DB に保存しておけば再利用することができます。事例マンション情報の保存には、新規保存と上書保存があります。
- ・新規保存：査定条件入力画面に入力中の事例情報を、事例 DB に新規に追加します。
 - ・上書保存：事例 DB から呼び出した情報を修正した場合、修正結果を上書保存します。

Hint 査定マンション情報(査定結果)を事例 DB に保存する手順は、「第3章 マンションの査定 3-3-5. 査定結果の事例 DB への登録」を参照してください。

新規保存

1. 査定条件入力画面で、[登録(事例入力→事例 DB)]ボタンをクリックします。

The screenshot shows the 'マンション査定条件' (Mansion Appraisal Conditions) window. At the top, there are buttons for '計算' (Calculate), '印刷' (Print), '保存' (Save), '査定結果' (Appraisal Results), '事例DB' (Case DB), and '条件記入用紙' (Condition Entry Sheet). Below these are buttons for '呼出(事例DB→事例入力)' (Call (Case DB → Case Input)), '上書(事例入力→事例DB)' (Overwrite (Case Input → Case DB)), '登録(事例入力→事例DB)' (Register (Case Input → Case DB)), '複写(事例入力→査定入力)' (Duplicate (Case Input → Appraisal Input)), 'クリア' (Clear), and '終了' (End). The main area contains input fields for '査定価格' (Appraisal Price) set to 1958万円, '事例価格(万円/㎡)' (Case Price) set to 29.2, '査定評点' (Appraisal Score) set to 97.50, '事例評点' (Case Score) set to 102.00, '専有面積(㎡)' (Exclusive Area) set to 70.15, and '流通性比率' (Liquidity Ratio) set to 1.00. A formula is displayed: $1958 \text{ 万円} \{ 29.2 \times (97.50 \div 102.00) \times 70.15 \} \times 1.00$. A note at the bottom states: 「※査定条件入力後、[計算]ボタンを押すと査定価格が計算されます。」

“事例マンション情報を事例 DB に新規登録しても宜しいですか？”とメッセージが表示されます。

Hint 入りに誤りがあれば、エラーメッセージが表示されます。

2. [はい]ボタンをクリックします。

表示されている事例マンション情報が、事例 DB に保存されます。

注 同じデータがすでに事例 DB に登録されていても、新規登録されます。複数回[登録(事例入力→事例 DB)]ボタンをクリックすると、同じ内容のデータが複数件、保存されることになります。誤って保存してしまった場合は、事例 DB 画面の削除機能を使って該当のデータを削除します。削除機能についての詳細は、「第3章 マンションの査定 3-4-5. 保存済みの事例情報の削除」を参照してください。

上書保存

1. 査定条件入力画面で、[上書(事例入力→事例 DB)]ボタンをクリックします。

The screenshot shows the 'マンション査定条件' (Mansion Appraisal Conditions) window. At the top, there are buttons for '計算' (Calculate), '印刷' (Print), '保存' (Save), '査定結果' (Appraisal Results), '事例DB' (Case DB), and '条件記入用紙' (Condition Entry Sheet). Below these are buttons for '呼出(事例DB→事例入力)' (Call (Case DB → Case Input)), '上書(事例入力→事例DB)' (Overwrite (Case Input → Case DB)), '登録(事例入力→事例DB)' (Register (Case Input → Case DB)), '複写(事例入力→査定入力)' (Duplicate (Case Input → Appraisal Input)), 'クリア' (Clear), and '終了' (End). The main area contains input fields for '査定価格' (Appraisal Price) set to 1958万円, '事例価格(万円/㎡)' (Case Price) set to 29.2, '査定評点' (Appraisal Score) set to 97.50, '事例評点' (Case Score) set to 102.00, '専有面積(㎡)' (Exclusive Area) set to 70.15, and '流通性比率' (Liquidity Ratio) set to 1.00. A formula is displayed: $1958 \text{ 万円} \{ 29.2 \times (97.50 \div 102.00) \times 70.15 \} \times 1.00$. A note at the bottom states: 「※査定条件入力後、[計算]ボタンを押すと査定価格が計算されます。」

“事例マンション情報を事例 DB に上書き保存しても宜しいですか？”とメッセージが表示されます。

Hint 入りに誤りがあれば、エラーメッセージが表示されます。

2. [はい]ボタンをクリックします。
入力した事例マンション情報が、上書き保存されます。

Hint 新たに査定条件入力画面から入力された事例情報を保存しようとしている場合に、[上書(事例入力→事例 DB)]ボタンをクリックすると、“事例 DB に存在しない事例マンション情報です。上書き保存はできません。新規登録しても宜しいですか？”とメッセージが表示されます。新たな事例として登録する場合は、[はい]ボタンをクリックします。

3-2-3. 事例・査定マンション情報入力詳細

「1.基本情報」の入力

Hint 事例マンション情報と査定マンション情報の入力項目は、以下の3項目を除き、共通です。

- ・ 査定依頼者氏名
- ・ 年月日(査定/成約)
- ・ 価格

1. 査定条件入力画面で、「1.基本情報」タブのタブ名をクリックします。
「1.基本情報」タブが前面に表示されます。

マニション査定条件

査定条件入力 計算 印刷 保存 査定結果 事例DB 条件記入用紙

呼出(事例DB→事例入力) 上書(事例入力→事例DB) 登録(事例入力→事例DB) 複写(事例入力→査定入力) クリア 終了

査定価格 [] 万円 事例価格(万円/㎡) 査定評価点 事例評価点 専有面積(㎡) 流通性比率

{ [] × ([] ÷ []) × [] } × 1.00

* 査定条件入力後、[計算]ボタンを押すと査定価格が計算されます。

1. 基本情報 2. 交通・立地 3. 住戸位置・専有 4. 敷地・共用 5. 維持管理

	査定マンション情報	査定評価点: 100.0	事例マンション情報	事例評価点: 100.0
管理番号				
査定依頼者氏名				
担当者名				
年月日(査定/成約)	査定年月日 2010 年 5 月 12 日		成約年月日 2010 年 5 月 日	
マンション名				
所在地				
最寄駅				
築年月	年 月 経過年数 年 ±0.0		年 月 経過年数 年 ±0.0	
専有面積	㎡		㎡	
価格	㎡単価 万円/㎡		㎡単価 万円/㎡	
	坪単価 万円/坪		坪単価 万円/坪	
	地上階層 階建て		地上階層 階建て	
総戸数	戸		戸	
管理費	円/月		円/月	
長期修繕積立金	円/月		円/月	
施主				
施工会社				
管理会社				

基本的な情報を入力してください。 ※太線で示す項目が入力必須項目です。

System Version: KAS2.00.00

Hint 価格査定システムメニューで[マンション価格査定]ボタンをクリックして、査定条件入力画面を開いた直後は、「1.基本情報」タブが前面に出ています。

2. 必要な項目に入力します。入力項目と概要は次のとおりです。

項目	説明
管理番号	任意入力。半角。最大 24 文字。物件データ管理番号など任意の番号。
査定依頼者氏名	任意入力(査定マンション情報のみ)。最大 25 文字。改行可。査定依頼者の氏名。
担当者名	任意入力。最大 50 文字。改行可。会社名, 所属部署名, 氏名, 電話番号など。
年月日 (査定/成約)	必須入力。半角数字。“年”, “月”をそれぞれリストから選択, “日”を入力します。 査定マンション: 査定年月日を入力。2003~2033 年。 事例マンション: 成約年月日を入力。2000~2033 年。
マンション名	任意入力。最大 30 文字。改行可。
所在地	任意入力。最大 120 文字。改行可。
最寄駅	任意入力。最大 15 文字。改行可。最寄駅一駅のみ。
築年月	必須入力。“年”, “月”をそれぞれリストから選択。選択できるのは 1930 年~査定年まで。評価対象住戸が所在する棟の築年月(月, 数字 2 桁で指定)。
経過年数	入力不可。“築年月”と“査定日”から計算され, 自動的に表示されます。
専有面積	必須入力。半角数字。1.00~1000.00。評価対象マンションの専有面積(販売面積。m ² を数字で指定。小数点以下 2 桁)。
間取り	任意入力。半角。最大 6 文字。評価対象マンションの間取り(部屋数, タイプ) 例) 4SLDK
価格	必須入力(事例マンション情報のみ)。成約価格(万円単位)。半角数字。1~999999。
m ² 単価	入力不可。“専有面積”と“価格”から計算され, 自動的に表示されます。
坪単価	
総戸数	任意入力。半角数字。1~9999。
地上階層	任意入力。半角数字。1~999。評価対象マンションが所在する棟の最上階数。
管理費	任意入力。半角数字。0~99999999。月額。
長期修繕積立金	任意入力。半角数字。0~99999999。月額。
施主	任意入力。最大 35 文字。改行可。
施工会社	
管理会社	

Hint 画面の 青い太枠 の項目は必須入力です。

Hint セル内で改行するには, 改行したいところにマウスカーソルを立て, [Ctrl]+[Enter] キーを押下します。

3. 他のタブで条件を入力する場合は, 入力するタブのタブ名をクリックし, 入力します。

「2.交通・立地」の入力

1. 査定条件入力画面で、「2.交通・立地」タブのタブ名をクリックします。
「2.交通・立地」タブが前面に表示されます。

2. 必要な項目に入力します。入力項目と概要は次のとおりです。

項目	説明	
1. 交通の便		
徒歩圏/バス圏	任意入力。リストから選択。	
A. 徒歩圏	徒歩分	任意入力。最寄駅・中心街から敷地入口または棟入口までの徒歩分をリストから選択。
B. バス圏	バス分	任意入力。最寄駅・中心街からバス停までの所要時間をリストから選択。
	バス停まで徒歩分	任意入力。バス停から敷地入口または棟入口までの徒歩分をリストから選択。
	バス運行頻度	任意入力。リストから選択。
2. 立地条件		
(1) 周辺環境	任意入力。リストから選択。	
(2) 店舗への距離		
(3) 公共施設利用の利便性		

3. 他のタブで条件を入力する場合は、入力するタブのタブ名をクリックし、入力します。

「3.住戸位置・専有」の入力

1. 査定条件入力画面で、「3.住戸位置・専有」タブのタブ名をクリックします。「3.住戸位置・専有」タブが前面に表示されます。

マンション査定条件

査定条件入力 [計算] [印刷] [保存] [査定結果] [事例DB] [条件記入用紙]

呼出(事例DB→事例入力) 上書(事例入力→事例DB) 登録(事例入力→事例DB) 複写(事例入力→査定入力) [クリア] [終了]

査定価格 [] 万円 事例価格(万円/㎡) 査定評点 事例評点 専有面積(㎡) 流通性比率

{ [] × ([] ÷ []) × [] } × 1.00

※査定条件入力後、[計算]ボタンを押すと査定価格が計算されます。

1. 基本情報 2. 交通・立地 3. 住戸位置・専有 4. 敷地・共用 5. 維持管理

マンション情報 査定評点: 100.0 事例マンション情報 事例評点: 100.0

3. 住戸位置

(1) 所在階 [] ±0.0

○ 所在階が最上階 ±0.0

(2) 開口部の方位 [] ±0.0

○ 他面に開口部あり ±0.0

(3) 日照・通風の良否 [] ±0.0

4. 専有部分 ±0.0

(1) 室内の仕様・仕上 [] ±0.0

(2) 室内の維持管理状況 [] ±0.0

(3) 柱・梁・天井の状況 [] ±0.0

(4) 収納の確保 [] ±0.0

(5) LDの広さ [] ±0.0

(6) バルコニーの広さ [] ±0.0

(7) 専用庭の有無 [] ±0.0

(8) 外からの騒音・振動 [] ±0.0

(9) 眺望・景観 [] ±0.0

(10) バリアフリー対応状況 [] ±0.0

System Version: KAS2.00.00

住戸位置・専有等に関する情報を入力してください。※太線で示す項目が入力必須項目です。

2. 必要な項目に入力します。入力項目と概要は次のとおりです。

項目	説明
----	----

3. 住戸位置

(1) 所在階	
エレベータの有無	必須入力。リストから選択。評価対象マンションのエレベータの有無を選択します。
所在階	必須入力。リストから選択。所在階(該当住戸の専有部分が所在する階)を選択します。
所在階が最上階	所在階が最上階の場合は、オプションボタンをオンにします。
(2) 開口部の方位	
建物の向き	必須入力。リストから選択。建物の向きを選択します。
主要採光面の方位	必須入力。リストから選択。主要採光面のバルコニー方位を選択します。
他面に開口部あり	他面に開口部がある場合は、オプションボタンをオンにします。
(3) 日照・通風の良否	任意入力。リストから選択。

項目	説明
4. 専有部分	
(1)室内の仕様・仕上	任意入力。リストから選択。
(2)室内の維持管理状況	
(3)柱・梁・天井の状況	
(4)収納の確保	
(5)LDの広さ	
(6)バルコニーの広さ	
(7)専用庭の有無	
(8)外からの騒音・振動	
(9)眺望・景観	
(10)バリアフリー対応状況	

Hint 画面の **(青い太枠)** の項目は必須入力です。

3. 他のタブで条件を入力する場合は、入力するタブのタブ名をクリックし、入力します。

「4.敷地・共用」の入力

1. 査定条件入力画面で、「4.敷地・共用」タブのタブ名をクリックします。
「4.敷地・共用」タブが前面に表示されます。

マンション査定条件

査定条件入力

計算 印刷 保存 査定結果 事例DB 条件記入用紙

呼出(事例DB→事例入力) 上書(事例入力→事例DB) 登録(事例入力→事例DB) 複写(事例入力→査定入力) クリア 終了

査定価格 [] 万円 事例価格(万円/㎡) [] × ([] ÷ []) × [] × 1.00

※査定条件入力後、[計算]ボタンを押すと査定価格が計算されます。

1. 基本情報 | 2. 交通・立地 | 3. 住戸位置・専有 | 4. 敷地・共用 | 5. 維持管理

査定マンション情報 査定評価: 100.0 事例マンション情報 事例評価: 100.0

5. 敷地

土地についての権利 [] ±0.0

6-1. 建物部分

(1)建物の外壁仕上材 [] ±0.0

(2)外壁の状況 [] ±0.0

(3)建物エントランス状況 [] ±0.0

(4)耐震性 [] ±0.0

(5)省エネルギー性能 [] ±0.0

6-2. 設備・施設

(1)セキュリティ設備 [] ±0.0

(2)インターネット対応状況 [] ±0.0

(3)敷地内駐車場の状況 [] ±0.0

(4)自転車・バイク置場の状況 [] ±0.0

(5)コミュニティ施設の有無 [] ±0.0

敷地・共用等に関する情報を入力してください。

System Version: KAS2.00.00

2. 必要な項目に入力します。入力項目と概要は次のとおりです。

項目	説明
5. 敷地	
土地についての権利	任意入力。リストから選択。
6-1. 建物部分	
(1)建物の外壁仕上材	任意入力。リストから選択。
(2)外壁の状況	
(3)建物エントランス状況	
(4)耐震性	
(5)省エネルギー性能	
6-2. 設備・施設	
(1)セキュリティ設備	任意入力。リストから選択。
(2)インターネット対応状況	
(3)敷地内駐車場の状況	
(4)自転車・バイク置場の状況	
(5)コミュニティ施設の有無	

3. 他のタブで条件を入力する場合は、入力するタブのタブ名をクリックし、入力します。

「5.維持管理」の入力

1. 査定条件入力画面で、「5.維持管理」タブのタブ名をクリックします。
「5.維持管理」タブが前面に表示されます。

マンシヨン査定条件

査定条件入力 計算 印刷 保存 査定結果 事例DB 条件記入用紙

呼出(事例DB→事例入力) 上書(事例入力→事例DB) 登録(事例入力→事例DB) 複写(事例入力→査定入力) クリア 終了

査定価格 [] 万円 事例価格(万円/㎡) [] × ([] ÷ []) × [] × 流通性比率 []

※査定条件入力後、[計算]ボタンを押すと査定価格が計算されます。

1. 基本情報 | 2. 交通・立地 | 3. 住戸位置・専有 | 4. 敷地・共用 | 5. 維持管理

査定マンション情報 査定評価 100.0 事例マンション情報 事例評価: 100.0

7-1. 計画修繕

(1)標準的な修繕積立金の額 ±0.0

(2)主要な修繕の実施状況 ±0.0

(3)主要な図書の保有状況 ±0.0

7-2. 保守・清掃の状況 ±0.0

保守・清掃の状況

7-3. 管理員の勤務形態 ±0.0

管理員の勤務形態

8. 流通性比率による調整

評価項目	補正率
流通性比率(0.93~1.07)	1.00 [-0.01] [+0.01]

必要に応じて、左のクリックボタンを押して0.93~1.07の範囲で流通性比率を調整して下さい。画面上部の流通性比率の数値が変化します。

System Version: KAS2.00.00

維持管理等に関する情報を入力してください。

2. 必要な項目に入力します。入力項目と概要は次のとおりです。

項目	説明
7-1. 計画修繕	
(1)標準的な修繕積立金の額	任意入力。リストから選択。
(2)主要な修繕の実施状況	
(3)主要な図書の保有状況	
7-2. 保守・清掃の状況	
保守・清掃の状況	任意入力。リストから選択。
7-3. 管理員の勤務形態	
管理員の勤務形態	任意入力。リストから選択。
8. 流通性比率による調整 (0.93~1.07)	任意入力。左記の範囲内で値を入力することが可能ですが、0.01 ずつプラス、またはマイナスしたい場合は、[+0.01]ボタン、または[-0.01]ボタンをクリックします。

3. 他のタブで条件を入力する場合は、入力するタブのタブ名をクリックし、入力します。

3-2-4. 条件記入用紙の印刷

1. 査定条件入力画面で、[条件記入用紙]ボタンをクリックします。

マンション査定条件

査定条件入力

計算 印刷 保存 査定結果 事例DB 条件記入用紙

呼出(事例DB→事例入力) 上書(事例入力→事例DB) 登録(事例入力→事例DB) 複写(事例入力→事例入力) クリア 終了

査定価格 万円

事例価格(万円/㎡) 査定評点 事例評点 専有面積(㎡) 流通性比率

{ × (÷) × } × 1.00

※査定条件入力後、[計算]ボタンを押すと査定価格が計算されます。

1. 基本情報 2. 交通・立地 3. 住戸位置・専有 4. 敷地・共用 5. 維持管理

査定マンション情報 査定評点: 100.0 事例マンション情報 事例評点: 100.0

管理番号

査定依頼者氏名

マンション査定条件記入用紙が印刷プレビュー表示されます。

2. ツールバーの印刷ボタン()をクリックします。



印刷ダイアログボックスが表示されます。

Hint 印刷プレビュー表示サイズを切り替えたい場合や、印刷プレビューで確認した時、横が途中で切れている(ページに収まりきらない)場合等は、「第6章 付録 6-2 印刷のヒント」を参照してください。

3. [OK]ボタンをクリックします。

Hint 印刷プレビューを終了するには、画面の右上の[閉じる]ボタン()をクリックします。

査定条件入力画面に戻ります。

3-3 査定結果

3-3-1. 保存済みの査定結果の参照

1. 査定条件入力画面で、[査定結果]ボタンをクリックします。

査定結果画面が表示されます。

管理番号	マンション名	最寄駅	築年月	専有面積	例点	価格(万円)	査定日
2010-MS10001	○○マンション	○○駅	2001/03	70.15 [3LDK]		1958	2010/09/17 [大]

2. 査定結果一覧エリアで、参照する査定結果を選択します。
選択したデータが反転表示されます。

Hint 査定結果一覧エリアは、表示順を変えたり、表示データを絞り込んだりすることができます。手順の詳細は「第3章 マンションの査定 3-3-6. 査定結果の並べ替えと絞り込み」を参照してください。

3. [詳細表示]ボタンをクリックします。

査定結果詳細表示画面が開き、詳細が表示されます。

管理番号	マンション名	最寄駅	築年月	専有面積	例点	価格(万円)	査定日
2010-MS10001	○○マンション	○○駅	2001/03	70.15 [3LDK]	97.5	1958	2010/09/17 [大]

Hint 印刷する場合は、[印刷]ボタンをクリックします。印刷イメージがプレビュー表示されます。

3-3-2. 保存済みの査定結果の変更

1. 査定条件入力画面で、[査定結果]ボタンをクリックします。
査定結果画面が表示されます。

2. 査定結果一覧エリアで、変更する査定結果を選択します。
選択したデータが反転表示されます。

Hint 査定結果一覧エリアは、表示順を変えたり、表示データを絞り込んだりすることができます。手順の詳細は「第3章 マンションの査定 3-3-6. 査定結果の並べ替えと絞り込み」を参照してください。

3. [変更]ボタンをクリックします。
“選択中の査定結果(反転表示中の情報)を変更しますか?”とメッセージが表示されます。
4. [はい]ボタンをクリックします。

注 [はい]ボタンをクリックすると、査定条件入力画面に入力されている値があった場合でも、選択された査定結果で上書きされます。元に戻せません。

査定条件入力画面が開き、査定結果画面で選択した査定結果の内容が表示されます。

5. 各項目を変更します。
Hint 項目の詳細は、「第3章 マンションの査定 3-2-3. 事例・査定マンション情報入力詳細」を参照してください。
6. [保存]ボタンをクリックします。
“査定条件、及び結果を保存しても宜しいですか?”とメッセージが表示されます。
7. [はい]ボタンをクリックします。
入力した査定条件、結果が保存され、“査定条件を初期値に戻しても宜しいですか?”とメッセージが表示されます。

8. [はい]ボタンをクリックします。
入力内容が初期値に戻ります。

注 ここでの[保存]は、上書き保存ではありません。呼び出した保存済みの査定結果とは別に、変更結果が保存されます。前回の保存結果が不要になった場合、査定結果画面で削除してください。

注 複数回[保存]ボタンをクリックすると、同じ内容のデータが複数件、保存されます。誤って同じ結果を保存してしまった場合は、削除機能を使って不要な査定結果を削除してください。削除機能についての詳細は、「第3章 マンションの査定 3-3-4. 保存済みの査定結果の削除」を参照してください。

注 条件入力後、保存せずに「マンション価格査定」機能を終了しても、次回、画面を表示すると、前回入力した内容が表示されます。保存されている情報ではありませんので、ご注意ください。

Hint “査定条件を初期値に戻しても宜しいですか?”というメッセージが表示された際、[いいえ]を選択すると、入力した条件は保存されますが、画面上には入力内容が残ります。

3-3-3. 保存済みの査定結果の印刷

1. 査定条件入力画面で、[査定結果]ボタンをクリックします。
査定結果画面が表示されます。



2. 査定結果一覧エリアで、印刷する査定結果を選択します。
選択したデータが反転表示されます。

Hint 査定結果一覧エリアは、表示順を変えたり、表示データを絞り込んだりすることができます。手順の詳細は「第3章 マンションの査定 3-3-6. 査定結果の並べ替えと絞り込み」を参照してください。

3. [印刷]ボタンをクリックします。
査定結果が印刷プレビュー表示されます。
4. ツールバーの印刷ボタン()をクリックします。



印刷ダイアログボックスが表示されます。

Hint 印刷プレビュー表示サイズを切り替えたい場合や、印刷プレビューで確認した時、横が途中で切れている(ページに収まりきらない)場合等は、「第6章 付録 6-2 印刷のヒント」を参照してください。

5. [OK]ボタンをクリックします。

Hint 印刷プレビューを終了するには、[閉じる]ボタン()をクリックします。査定結果画面に戻ります。

3-3-4. 保存済みの査定結果の削除

1. 査定条件入力画面で、[査定結果]ボタンをクリックします。査定結果画面が表示されます。



管理番号	マンション名	最寄駅	築年月	専有面積	間取り	価格(万円)	査定日	所
2010-MS10001	〇〇マンション	〇〇駅	2001/03	70.15	3LDK	1958	2010/09/17	大

2. 査定結果一覧エリアで削除する査定結果を 1 件選択するか、絞り込み機能を使って削除するデータを査定結果一覧エリアに表示します。

Hint 査定結果一覧エリアは、表示順を変えたり、表示データを絞り込んだりすることができます。手順の詳細は「第3章 マンションの査定 3-3-6. 査定結果の並べ替えと絞り込み」を参照してください。

3. [1 件削除]、または[全件削除]ボタンをクリックします。
1 件削除：“選択中の査定結果(反転表示中の情報)を削除しますか？”とメッセージが表示されます。
全件削除：“一覧に表示中の全ての査定結果を削除しますか？”とメッセージが表示されます。

注 [全件削除]ボタンをクリックすると、査定結果一覧エリアに表示されているすべてのデータが削除されます。

4. [はい]ボタンをクリックします。
削除が実行され、査定結果一覧からデータが削除されます。

注 [はい]ボタンをクリックすると削除が実行され、元に戻せません。削除する前に[詳細表示]機能も使って、削除対象データを十分確認してください。

3-3-5. 査定結果の事例 DB への登録

1. 査定条件入力画面で、[査定結果]ボタンをクリックします。
査定結果画面が表示されます。

管理番号	マンション名	最寄駅	築年月	専有面積	間取り	価格(万円)	査定日	頁
2010-MS10001	〇〇マンション	〇〇駅	2001/09	70.15	3LDK	1958	2010/09/17	大

2. 査定結果一覧エリアで、事例 DB に登録する査定結果を選択します。
選択したデータが反転表示されます。
3. [事例登録]ボタンをクリックします。
査定結果事例登録画面が表示されます。

査定価格: 1958 万円
 事例価格(万円/㎡) × (29.2 × (97.50 ÷ 102.00) × 70.15) × 1.00
※ 査定条件入力後、[計算]ボタンを押すと査定価格が計算されます。

管理番号	査定依頼者氏名	担当者名	査定マンション情報	査定評点	事例マンション情報	事例評点
2010-MS10001	〇川 〇朗 様	営業第一課 近代	2010-MS10001	97.5	2010-MJ10001	102.0

Hint 手順 2.で選択した査定結果が、すでに事例 DB に登録されている場合、“選択した査定結果は事例 DB に登録済みの情報です。事例登録を実行しますか？”とメッセージが表示されます。新たな事例として登録する場合は、[はい]ボタンをクリックします。査定結果事例登録画面が表示されます。

4. “成約年月日”，“取引事例価格”を入力し、[事例登録]ボタンをクリックします。
“査定マンション情報を事例 DB に保存しても宜しいですか？”とメッセージが表示されます。
5. [はい]ボタンをクリックします。
“事例 DB に登録しました。一覧画面に戻ります。”とメッセージが表示されます。
6. [OK]ボタンをクリックします。
査定結果画面に戻ります。

3-3-6. 査定結果の並べ替えと絞り込み

並べ替え

1. 査定結果画面の“一覧画面表示順”で、並べ替えたい順のオプションボタンをオンにします。



査定結果一覧エリアの表示順が変わります。

絞り込み

1. 査定結果画面の“絞り込み条件”で、リストから“設定”を選択します。
査定結果絞り込み条件設定画面が表示されます。

2. 絞り込み条件を入力します。

Hint 複数の項目に入力した場合は、入力されたすべての条件を満たすデータが抽出されます。

3. [絞り込み実行]ボタンをクリックします。
査定結果画面に戻ります。査定結果一覧エリアに絞り込まれた結果が表示されます。

Hint [キャンセル]ボタンをクリックすると、設定した条件がクリアされて、査定結果画面に戻ります。

Hint 再度絞り込み条件を設定する場合は、査定結果画面の“絞り込み条件”でリストから“設定”を再度選択します。また絞り込みを解除する場合は、“未設定”を選択します。

Hint 絞り込み条件を設定すると、次に絞り込み条件設定画面を開いたときにもその設定が残ります。

3-3-7. ファイルの読み込みと書出し

この機能は、「価格査定システム」をバージョンアップする場合等に、すでに蓄積されている査定結果情報を書き出し、そのまま別の「価格査定システム」にうつしかえるための機能です。

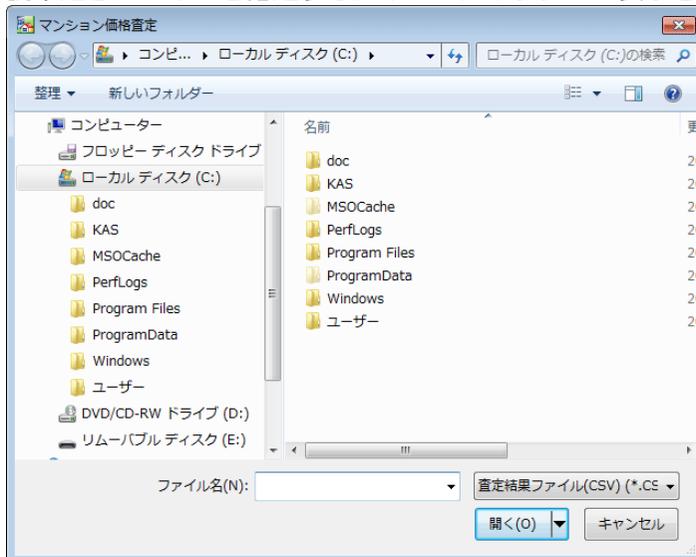
Hint 本システムでは、価格査定システム 2009 以前とは異なる項目があります。そのため、2009 以前で書き出した査定結果ファイルを読み込む際は、自動的に新項目に合わせ変換を行います。また、変換が難しい項目等は基本的に標準値が設定されますので、必要に応じて見直しを行ってください。

ファイルの読み込み

1. 査定条件入力画面で、[査定結果]ボタンをクリックします。
査定結果画面が表示されます。



2. [ファイル読み込み]ボタンをクリックします。
読み込むファイルを指定するダイアログボックスが表示されます。



3. “ファイルの場所”と“ファイル名”を指定して、[開く]ボタンをクリックします。すべて正常に読み込むことができるデータの場合は、“□□件のデータレコードがあります。査定結果に追加しますか?”とメッセージが表示されます。

Hint 読み込み件数について

件数が多くなれば、件数に比例して読み込み処理、データ精査に時間がかかります。

- データが 1000 レコード(行)を超える場合
査定結果ファイルに 1000 件以上のレコードが定義されている場合は、“□□件のデータレコードがあります。レコード件数が多いので処理に数分から数十分かかります。処理を続行しますか?”とメッセージが表示されます。
[はい]ボタンをクリックすると読み込み処理が開始されます。
- 読み込み件数と処理時間について
処理時間は、お使いの PC のハードウェア仕様、OS によって大きく異なります。また、フロッピーディスクなどの媒体とハードディスクとでは読み込み速度が異なります。

Hint “指定ファイルのデータバージョンが正しくありません。指定バージョンをご確認ください。”というメッセージが表示された場合は、「第5章 事例情報ファイルの作成 5-1-2. 事例情報ファイルの基本仕様」を参照してください。

Hint 読み込んだデータにエラーデータが見つかったら、査定結果データ読み込み検査結果画面が表示されます。

査定結果ファイルデータエラー検出状況

査定結果データ読み込み検査結果

読み込み件数 件 エラー行数 件 正常データ追加

行	列	項目名	状況
2	14	開期月	文字項目項目長オーバー
3	5	成約月	数値項目値範囲エラー
3	6	成約日	数値項目値範囲エラー
3	12	成約年月/築年数	査定年月/築年数関連エラー
3	18	総戸数	日付エラー
3	20	管理費	数値項目/カテゴリ項目数値変換エラー
9	71	査定月	必須項目未定義
11	14	開期月	文字項目項目長オーバー
12	10	築年	必須項目未定義
14	20	管理費	数値項目/カテゴリ項目数値変換エラー
16	11	築月	必須項目未定義
19	10	築年	必須項目未定義
22	20	管理費	数値項目/カテゴリ項目数値変換エラー

「価格査定システム」を利用して書き出した査定結果ファイルを他のアプリケーションで編集している場合に起こります。再度査定結果ファイルを書き出して、編集せずにファイル読み込みを行ってください。また、事例情報の書出し機能を使って書き出された事例情報ファイルを、査定結果に読み込むことはできません。読み込むファイルをご確認ください。

Hint 一部のデータにエラーがなく正常に読み込むことができるデータとなっている場合、査定結果データ読み込み検査結果画面に[正常データ追加]ボタンが表示されます。正常データのみ読み込む場合は、[正常データ追加]ボタンをクリックします。
[閉じる]ボタンをクリックすると、正常データを読み込まずに査定結果に戻ります。

4. [はい]ボタンをクリックします。
“査定結果に追加しました。一覧画面に戻ります。”とメッセージが表示されます。

Hint [いいえ]ボタンをクリックすると、読み込まずに査定結果画面に戻ります。

5. [OK]ボタンをクリックします。
査定結果画面に戻ります。査定結果一覧エリアに、指定したファイルから読み込んだ情報が表示されます。

注 「絞込み条件」が設定されている場合、その条件に合致しないデータは画面上表示されませんので、その際は「絞込み条件」を解除してください。

ファイルの書出し

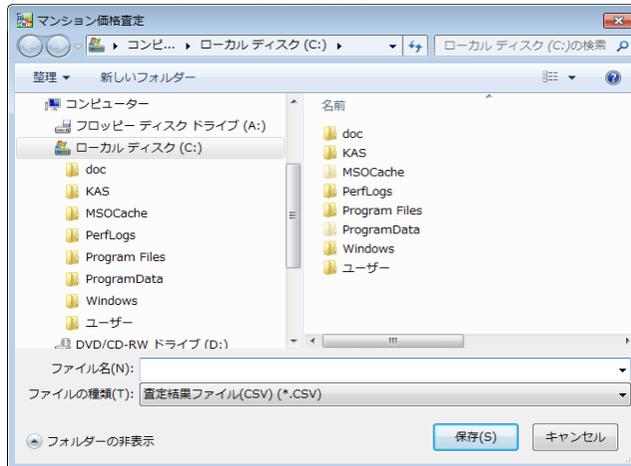
1. 査定条件入力画面で、[査定結果]ボタンをクリックします。
査定結果画面が表示されます。



2. [ファイル書出]ボタンをクリックします。

Hint 書出し機能は、査定結果一覧に表示されている査定結果をすべて書き出します。絞り込み機能を使って査定結果一覧に表示される査定結果を絞り込んでから、[ファイル書出]ボタンをクリックすると、一覧に表示中の査定結果のみを書き出すことができます。絞り込みの手順詳細は「第3章 マンションの査定 3-3-6. 査定結果の並べ替えと絞り込み」を参照してください。

ファイルの保存場所を指定するダイアログボックスが表示されます。



3. “保存する場所”と“ファイル名”を指定し、ファイルの種類が“査定結果ファイル(CSV)”となっていることを確認し、[保存]ボタンをクリックします。

注 ファイル名に、“.CSV”以外の拡張子をつけしないでください。

Hint 指定したファイルが既に存在している場合、“指定された原始データファイルが存在しています。上書きしても宜しいですか？”とメッセージが表示されます。[はい]ボタンをクリックすると上書きします。

書出しが終了すると、“(ファイル名).CSVに〇〇件の査定結果データを書出しました。一覧画面に戻ります。”とメッセージが表示されます。

4. [OK]ボタンをクリックします。
査定結果画面に戻ります。

注 書き出した査定結果ファイルの内容を他のアプリケーション(Microsoft Excel等)で変更しないようご注意ください。ファイルの読み込みが正常に行えなくなる場合があります。

3-4 事例 DB

3-4-1. 事例情報の新規登録

1. 査定条件入力画面で、[事例 DB] ボタンをクリックします。



事例 DB 画面が表示されます。



2. [新規登録] ボタンをクリックします。
事例情報新規登録画面が表示されます。



3. 各タブに順に入力します。

Hint 事例情報新規登録画面表示直後は、「1.基本情報」タブが前面に出ています。他のタブを前面に出すには、タブ名をクリックします。

Hint マンション情報詳細
入力する事例マンション情報についての詳細は、「第3章 マンションの査定 3-2-3.事例・査定マンション情報入力詳細」を参照してください。

Hint 印刷
・印刷する場合は、[印刷]ボタンをクリックします。印刷イメージがプレビュー表示されます。ツールバーの印刷ボタン()をクリックします。
・印刷プレビュー表示サイズを切り替えたい場合や、印刷プレビューで確認した時、横が途中で切れている(ページに収まりきらない)場合等は、「第6章 付録 6-2 印刷のヒント」を参照してください。
・印刷プレビューを終了するには、[閉じる]ボタン()をクリックします。事例情報新規登録画面に戻ります。

4. [新規登録]ボタンをクリックします。

“事例マンション情報を事例 DB に新規登録しても宜しいですか?”とメッセージが表示されます。

5. [はい]ボタンをクリックします。

入力した事例マンション情報が保存され、“事例マンション情報を初期値に戻しても宜しいですか?”とメッセージが表示されます。

6. [はい]ボタンをクリックします。

入力内容は初期値に戻ります。

注 条件入力後、登録せずに事例 DB 画面へ戻ると、入力した内容はクリアされます。入力内容は保持されません。

Hint “事例マンション情報を初期値に戻しても宜しいですか?”というメッセージが表示された際に、[いいえ]ボタンをクリックすると、画面上に入力内容が残ります。

3-4-2. 保存済みの事例情報の参照

1. 査定条件入力画面で[事例 DB]ボタンをクリックします。
事例 DB 画面が表示されます。



2. 事例情報一覧エリアで、参照する事例情報を選択します。
選択したデータが反転表示されます。

Hint 事例情報一覧エリアは、表示順を変えたり、表示データを絞り込んだりすることができます。手順の詳細は「第3章 マンションの査定 3-4-6. 事例情報一覧の並び替えと絞り込み」を参照してください。

3. [詳細表示]ボタンをクリックします。
事例情報詳細表示画面が表示されます。



Hint 印刷

- ・印刷する場合は、[印刷]ボタンをクリックします。印刷イメージがプレビュー表示されます。ツールバーの印刷ボタン(🖨️)をクリックします。
- ・印刷プレビュー表示サイズを切り替えたい場合や、印刷プレビューで確認した時、横が途中で切れている(ページに収まりきらない)場合等は、「第6章 付録 6-2 印刷のヒント」を参照してください。
- ・印刷プレビューを終了するには、[閉じる]ボタン(🔴X)をクリックします。事例情報詳細表示画面に戻ります。

3-4-3. 保存済みの事例情報の変更

1. 査定条件入力画面で[事例 DB]ボタンをクリックします。
事例 DB 画面が表示されます。

2. 事例情報一覧エリアで、変更する事例情報を選択します。
選択したデータが反転表示されます。

Hint 事例情報一覧エリアは、表示順を変えたり、表示データを絞り込んだりすることができます。手順の詳細は「第3章 マンションの査定 3-4-6. 事例情報一覧の並び替えと絞り込み」を参照してください。

3. [変更]ボタンをクリックします。
事例情報変更画面が表示されます。

4. 各項目を変更します。

Hint 項目の詳細は、「第3章 マンションの査定 3-2-3. 事例・査定マンション情報入力詳細」を参照してください。

Hint 印刷

- ・印刷する場合は、[印刷]ボタンをクリックします。印刷イメージがプレビュー表示されます。ツールバーの印刷ボタン(🖨️)をクリックします。
- ・印刷プレビュー表示サイズを切り替えたい場合や、印刷プレビューで確認した時、横が途中で切れている(ページに収まりきらない)場合等は、「第6章 付録 6-2 印刷のヒント」を参照してください。
- ・印刷プレビューを終了するには、[閉じる]ボタン(🔴)をクリックします。事例情報変更画面に戻ります。

Hint [印刷]ボタンをクリックした際、入力内容に誤りがあれば、エラーメッセージが表示されます。[新規登録]ボタン、[上書更新]ボタンをクリックしたときも同様です。

5. [新規登録]または[上書更新]ボタンをクリックします。
 新規登録：“事例マンション情報を事例 DB に新規登録しても宜しいですか？”とメッセージが表示されます。
 上書更新：“事例 DB に上書き保存しても宜しいですか？”とメッセージが表示されます。

Hint [新規登録]ボタンをクリックすると、同じデータがすでに事例 DB に登録されていても、新規登録されます。複数回[新規登録]ボタンをクリックして登録を実行すると、同じ内容のデータが複数件、保存されることになります。誤って保存してしまった場合は、事例 DB 画面の削除機能を使って削除します。削除手順については、「第3章 マンションの査定 3-4-5. 保存済みの事例情報の削除」を参照してください。

6. [はい]ボタンをクリックします。事例 DB に保存されます。

3-4-4. 保存済みの事例情報の印刷

1. 査定条件入力画面で[事例 DB]ボタンをクリックします。
 事例 DB 画面が表示されます。



2. 事例情報一覧エリアで、印刷する事例情報を選択します。
 選択したデータが反転表示されます。

Hint 事例情報一覧エリアは、表示順を変えたり、表示データを絞り込んだりすることができます。手順の詳細は「第3章 マンションの査定 3-4-6. 事例情報一覧の並び替えと絞り込み」を参照してください。

3. [印刷]ボタンをクリックします。
 事例マンション情報が印刷プレビュー表示されます。
4. ツールバーの印刷ボタン(🖨)をクリックします。
 印刷ダイアログボックスが表示されます。

Hint 印刷プレビュー表示サイズを切り替えたい場合や、印刷プレビューで確認した時、横が途中で切れている(ページに収まりきらない)場合等は、「第6章 付録 6-2 印刷のヒント」を参照してください。

5. [OK]ボタンをクリックします。

Hint 印刷プレビューを終了するには、[閉じる]ボタン(🔴X)をクリックします。事例 DB 画面に戻ります。

3-4-5. 保存済みの事例情報の削除

1. 査定条件入力画面で[事例 DB]ボタンをクリックします。
事例 DB 画面が表示されます。

2. 事例情報一覧エリアで削除する査定結果を 1 件選択するか、絞り込み機能を使って削除するデータを事例情報一覧エリアに表示します。

Hint 事例情報一覧エリアは、表示順を変えたり、表示データを絞り込んだりすることができます。手順の詳細は「第3章 マンションの査定 3-4-6. 事例情報一覧の並び替えと絞り込み」を参照してください。

3. [1 件削除]、または[全件削除]ボタンをクリックします。
1 件削除：“選択中の事例情報(反転表示中の情報)を削除しますか？”とメッセージが表示されます。
全件削除：“一覧に表示中の全ての事例情報を削除しますか？”とメッセージが表示されます。

注 [全件削除]ボタンをクリックすると、事例情報一覧エリアに表示されているすべてのデータが削除されます。

4. [はい]ボタンをクリックします。
削除が実行され、事例情報一覧からデータが削除されます。

注 [はい]ボタンをクリックすると削除が実行され、元に戻せません。削除する前に[詳細表示]機能も使って、削除対象データを十分確認してください。

3-4-6. 事例情報一覧の並べ替えと絞り込み

並べ替え

1. 事例 DB 画面の“一覧画面表示順”で、並べ替えたい順のオプションボタンをオンにします。



●●● 図は、“最寄駅順”のオプションボタンをオンにして、“最寄駅順”に並べ替えようとしている例です。

事例情報一覧エリアの表示順が変わります。

絞り込み

1. 事例 DB 画面の“絞り込み条件”で、リストから“設定”を選択します。事例情報絞り込み条件設定画面が表示されます。

2. 絞り込み条件を入力します。

Hint 複数の項目に入力した場合は、入力されたすべての条件を満たすデータが抽出されます。

3. [絞り込み実行]ボタンをクリックします。

事例 DB 画面に戻ります。事例情報一覧エリアに絞り込まれた結果が表示されます。

Hint [キャンセル]ボタンをクリックすると、設定した条件がクリアされて、事例 DB 画面に戻ります。

Hint 再度絞り込み条件を設定する場合は、事例 DB 画面の“絞り込み条件”でリストから“設定”を再度選択します。また絞り込みを解除する場合は、“未設定”を選択します。

Hint 絞り込み条件を設定すると、次に絞り込み条件設定画面を開いたときにもその設定が残ります。

3-4-7. ファイルの読み込みと書出し

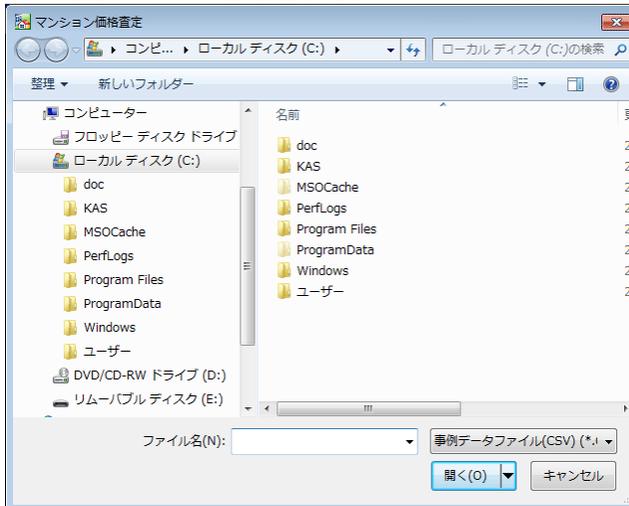
Hint 本システムでは、価格査定システム 2009 以前とは異なる項目があります。そのため、2009 以前で書き出した事例情報ファイルを読み込む際は、自動的に新項目に合わせ変換を行います。また、変換が難しい項目等は基本的に標準値が設定されますので、必要に応じて見直しを行ってください。

ファイルの読み込み

1. 査定条件入力画面で、[事例 DB]ボタンをクリックします。
事例 DB 画面が表示されます。



2. [ファイル読み込み]ボタンをクリックします。
読み込むファイルを指定するダイアログボックスが表示されます。



3. “ファイルの場所”と“ファイル名”を指定して、[開く]ボタンをクリックします。データの内容がチェックされ、すべて正常に読み込むことができるデータだった場合は、“□□件のデータレコードがあります。事例 DB に追加しますか？”とメッセージが表示されます。

Hint データの読み込みと精査

読み込み対象ファイルが指定され、[開く]ボタンをクリックされると、対象ファイルのデータの精査が行われます。その際エラーデータが見つかったら、事例情報データ読み込み検査結果画面が表示されます。事例情報データ読み込み検査結果画面についての詳細は、「第3章 マンションの査定 3-4-7. ファイルの読み込みと書出し」の「読み込むデータに不備があった場合」を参照してください。

Hint 読み込み件数について

件数が多くなれば、件数に比例して読み込み処理、データ精査に時間がかかります。

- ・ データが 1000 レコード(行)を超える場合
査定結果ファイルに 1000 件以上のレコードが定義されている場合は、“□□件のデータレコードがあります。レコード件数が多いので処理に数分から数十分かかります。処理を続行しますか？”とメッセージが表示されます。
[はい]ボタンをクリックすると読み込み処理が開始されます。
- ・ 読み込み件数と処理時間について
処理時間は、お使いの PC のハードウェア仕様、OS によって大きく異なります。また、フロッピーディスクなどの媒体とハードディスクとでは読み込み速度が異なります。

Hint “指定ファイルのデータバージョンが正しくありません。指定バージョンをご確認ください”というメッセージが表示された場合は、「第5章 事例情報ファイルの作成 5-1-2. 事例情報ファイルの基本仕様」を参照してください。

4. [はい]ボタンをクリックします。
“事例 DB に追加しました。一覧画面に戻ります。”とメッセージが表示されます。

Hint [いいえ]ボタンをクリックすると、読み込まずに事例 DB 画面に戻ります。

5. [OK]ボタンをクリックします。
事例 DB 画面に戻ります。事例情報一覧エリアに、指定したファイルから読み込んだ情報が表示されます。

注 「絞り込み条件」が設定されている場合、その条件に合致しないデータは画面上表示されませんので、その際は「絞り込み条件」を解除してください。

読み込むデータに不備があった場合

ファイルの読み込みを実行した際、エラーデータが検出されると、事例情報データ読み込み検査結果画面が表示されます。事例情報データ読み込み検査結果画面の表示例と表示項目の説明は、次のとおりです。

項目	説明
読み込み件数	事例情報ファイルのレコード件数(行数)が表示されます。
エラー行数	読み込んだ事例情報のレコードの内、エラーのあったレコード数(行数)を表示します。
行 列	読み込んだ事例情報ファイルの何行目、何列目(左端が1列目)にエラーデータがあったかを表示します。
項目名	エラーを検出した列の項目名です。
状況	エラーの理由が表示されます。事例情報ファイルのデータ仕様にあっていないことを示しています。 Hint エラーの状況詳細については「第3章 マンションの査定 3-4-7. ファイルの読み込みと書出し」の「エラー状況詳細」を、データ仕様については「第5章 事例情報ファイルの作成」以降を参照してください。

事例情報ファイルデータエラー検出状況

事例情報データ読み込み検査結果

読み込み件数 43 件 エラー行数 6 件

行	列	項目名	状況
5	7	マンション名	文字項目に半角カナ(,)、シングルコーテーション(,)、ダブルコーテーション(“)を検出
8	13	間取り	改行が禁止された文字項目に改行キーワード(␣)を検出
12	7	マンション名	文字項目項目長オーバー
20	51	耐震性	カテゴリ値エラー
23	56	自転車・バイク置場	カテゴリ値エラー
23	60	主要な図書の保有状況	カテゴリ値エラー
25	61	保守清掃の状況	カテゴリ値エラー

Hint 図の例では、43行のデータを読み込もうとして、そのうち6行に、あわせて7件のエラーがあった例です。このうち1行目の例の意味は、データの5行目の7列目である“マンション名”に、半角カンマやシングルコーテーション等この項目に使用できない文字が含まれていることを示しています。

Hint 図の例では、43行のうち、37行はエラーがなく正常に読み込むことができるデータとなっています。正常データのみ読み込む場合は、[正常データ追加]ボタンをクリックします。

エラー状況詳細

状況欄の表示内容	説明
項目数(列数)が多い	1レコード(行)に余分に項目(値)が設定されている。
項目数(列数)が足りない	1レコード(行)に設定されている項目(値)が足りない。
読込ファイルのデータバージョンが正しくありません。指定バージョンをご確認下さい。	1レコード目(1行目)のデータバージョンの値が正しくない。 Hint データバージョンについては、「第5章 事例情報ファイルの作成 5-1-2. 事例情報ファイルの基本仕様」を参照してください。
必須項目未定義	値が設定されていない必須入力項目ある。
半角文字項目に全角文字を検出	半角文字項目に全角文字が使われている。
文字項目に半角カンマ(,), シングルコーテーション('), ダブルコーテーション(")検出	文字項目に禁止文字である半角カンマ(,), 半角シングルコーテーション('), 半角ダブルコーテーション(")が含まれている。
改行が禁止された文字項目に改行キーワード(↓)を検出	改行キーワードを使用できない文字項目に改行キーワード(↓)が使われている。
文字項目項目長オーバー	最大文字数を超過している。
数値項目/カテゴリ項目数値変換エラー	数値項目に使用できない値が使用されている。
数値項目値範囲エラー	数値項目で指定範囲外の数値が使用されている。
日付エラー	日付と見なせない数値, 値が含まれる。
カテゴリ値エラー	指定外の値が設定されている。
成約年月日が築年月以前の日付の設定を検出	築年月以前の年月が設定されている場合。
所在階範囲エラー	指定範囲外の階数を意味する値が設定されている。
開口部の方位未設定エラー	開口部の方位項目がすべて未入力。
開口部指定矛盾(方位の指定が矛盾)	建物の向きに水平が指定されている場合で, 45度の開口部方位が指定されている。または建物の向きに45度が指定されている場合で, 水平の開口部方位が指定されている。
徒歩圏/バス圏関連エラー	徒歩圏が指定されている場合で, バス圏に関連する項目に入力がある。またはバス圏が指定されている場合で, 徒歩圏に関連する項目に入力がある。
地上階層が所在階より低い階数の設定を検出	地上階層が所在階より低い階数が設定されている。
成約年月/築年月関連エラー	成約年月と築年月から算出した経過年数が, ゼロ年または80年以上の場合。

ファイルの書出し

Hint 事例情報一覧エリアに表示中の事例情報を、事例情報ファイル(CSV)に書き出します。

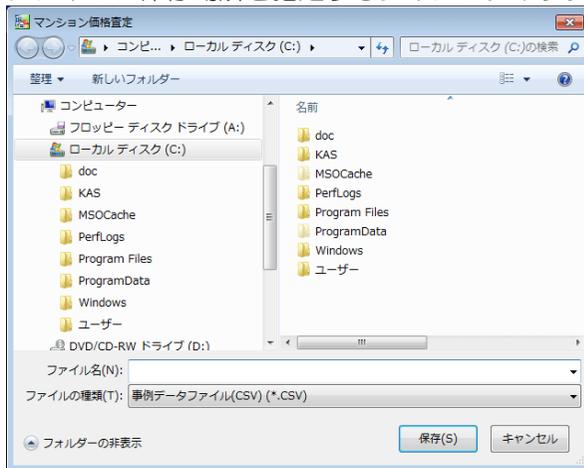
1. 査定条件入力画面で、[事例DB]ボタンをクリックします。
事例DB画面が表示されます。



2. [ファイル書出]ボタンをクリックします。

Hint 書出し機能は、事例情報一覧に表示されている事例情報をすべて書き出します。絞り込み機能を使って事例情報一覧に表示される事例情報を絞り込んでから、[ファイル書出]ボタンをクリックすると、一覧に表示中の事例情報のみを書き出すことができます。絞り込みの手順詳細は「第3章 マンションの査定 3-4-6. 事例情報一覧の並べ替えと絞り込み」を参照してください。

ファイルの保存場所を指定するダイアログボックスが表示されます。



3. “保存する場所”と“ファイル名”を指定し、ファイルの種類が“事例データファイル(CSV)”となっていることを確認し、[保存]ボタンをクリックします。

注 ファイル名に、“.CSV”以外の拡張子をつけしないでください。

Hint 指定したファイルが既に存在している場合、“指定された原始データファイルが存在しています。上書きしても宜しいですか？”とメッセージが表示されます。[はい]ボタンをクリックすると上書きします。

書出しが終了すると、“(ファイル名).CSV に〇〇件の事例データを書き出しました。一覧画面に戻ります。”とメッセージが表示されます。

4. [OK]ボタンをクリックします。
事例DB画面に戻ります。

第4章 住宅地の査定



4-1 主な画面の機能

4-1-1. 査定条件入力画面

査定条件入力画面は、査定地の査定価格を算出するための画面です。査定地、事例地情報を入力し、計算を実行すると査定価格が算出されます。この他に、査定結果を印刷、保存する機能、条件記入用紙を印刷する機能、事例 DB の情報を事例地情報エリアに貼り付ける機能、表示中の事例地情報を査定地情報に複写する機能があります。

住宅地査定条件

査定条件入力

計算 印刷 保存 査定結果 事例DB 条件記入用紙

呼出(事例DB→事例入力) 上書(事例入力→事例DB) 登録(事例入力→事例DB) 複写(事例入力→査定入力) クリア 終了

事例価格(万円/㎡) 査定評点 事例評点 面積(㎡) 流通性比率
 万円 { [事例価格(万円/㎡)] × ([査定評点] ÷ [事例評点]) × [面積(㎡)] } × [流通性比率] × 1.00
※査定条件入力後、計算ボタンを押すと査定価格が計算されます。

1. 基本情報 2. 交通・近隣 3. 環境・供給施設 4. 街路・画地 5. その他画地

評価基準 標準版

項目	査定地情報	事例地情報
管理番号		
査定依頼者氏名		
担当者名		
年月日(査定/成約)	査定年月日	成約年月日
所在地		
最寄駅		
地目		
都市計画		
用途地域		
防火・準防火地域		
建ぺい率		
容積率		
面積	㎡	㎡
価格	㎡単価 万円/㎡ 坪単価 万円/坪	万円 ㎡単価 万円/㎡ 坪単価 万円/坪
現況・その他		

基本的な情報を入力してください。*太線で示す項目が入力必須項目です。

System Version: KAS2.00.00

査定条件入力画面に表示される各ボタンの機能概要は、次のとおりです。

ボタン	説明
[計算]	計算を実行します。
[印刷]	査定結果帳票がプレビュー表示されます。
[保存]	査定結果を保存します。
[査定結果]	査定結果画面が表示されます。
[事例 DB]	事例 DB 画面が表示されます。
[条件記入用紙]	条件記入用紙がプレビュー表示されます。
[呼出(事例 DB→事例入力)]	事例 DB に登録済みの事例情報の中から、選択された情報を、事例地情報エリアに貼り付けます。
[上書(事例入力→事例 DB)]	事例地情報エリアの情報を事例 DB に上書き保存します。
[登録(事例入力→事例 DB)]	事例地情報エリアの情報を事例 DB に新規登録します。
[複写(事例入力→査定入力)]	事例地情報エリアの情報を査定地情報エリアに複写します。
[クリア]	事例地情報エリア、査定地情報エリアの情報をクリア(初期化)します。
[終了]	住宅地価格査定機能を終了し、価格査定システムメニュー画面に戻ります。

4-1-2. 査定結果画面

査定結果画面には、保存済みの査定結果が一覧表示されます。

この画面には、保存済みの査定結果を参照、印刷する機能、査定結果を事例情報として事例 DB に登録する機能、CSV 形式の査定結果ファイルを読み込んだり書き出したりする機能があります。また不要になった査定結果を削除することもできます。



査定結果画面上部に表示される各ボタンの機能概要は、次のとおりです。

ボタン	説明
[事例登録]	査定結果事例登録画面が表示されます。
[変更]	保存された査定結果を変更する機能です。査定結果一覧エリアで選択した査定結果が、査定条件入力画面に表示され、内容を変更することができます。
[詳細表示]	査定結果一覧エリアで選択された査定結果の詳細を表示します。内容の変更はできません。
[印刷]	査定結果一覧エリア選択された査定結果を印刷プレビュー表示します。
[1件削除]	査定結果一覧エリアで選択された査定結果を削除します。
[全件削除]	査定結果一覧エリアに表示された査定結果をすべて削除します。
[ファイル読込]	CSV形式の住宅地査定結果データを、システムの査定結果に追加します。
[ファイル書出]	システムで入力した査定結果をCSV形式で書き出します。
[戻る]	査定条件入力画面に戻ります。
[終了]	住宅地価格査定機能を終了し、価格査定システムメニュー画面に戻ります。

4-1-3. 事例 DB 画面

事例 DB 画面には、登録済みの事例情報が一覧表示されます。
この画面には、登録済みの事例情報を参照、印刷する機能、CSV 形式の事例情報ファイルを読み込んだり書き出したりする機能があります。また不要になった事例情報を削除することもできます。



事例 DB 画面上部に表示される各ボタンの機能概要は、次のとおりです。

ボタン	説明
[新規登録]	事例情報新規登録画面を表示します。
[変更]	事例情報一覧エリアで選択された情報を変更する機能です。事例情報変更画面が表示されます。
[詳細表示]	事例情報一覧エリアで選択された情報の詳細を表示します。登録内容の変更はできません。
[印刷]	事例情報一覧エリアで選択された事例情報を印刷プレビュー表示します。
[1件削除]	事例情報一覧エリアで選択された事例情報を削除します。
[全件削除]	事例情報一覧エリアに表示されている事例情報をすべて削除します。
[ファイル読込]	CSV 形式の住宅地事例情報データを、システムの事例 DB に追加します。
[ファイル書出]	システムで入力した事例情報を CSV 形式で書き出します。
[戻る]	査定条件入力画面に戻ります。
[終了]	住宅地価格査定機能を終了し、価格査定システムメニュー画面に戻ります。

4-2. 査定手順

4-2-1. 査定手順概要

1. 価格査定システムメニューで、[住宅地価格査定]ボタンをクリックします。



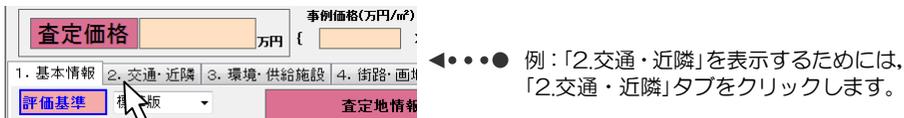
査定条件入力画面が表示されます。

- この画面には、「1.基本情報」、「2.交通・近隣」、「3.環境・供給施設」、「4.街路・画地」、「5.その他画地」の5つのタブがあります。画面を開いた直後は「1.基本情報」タブが前面に表示されます。

2. 査定条件入力画面で、「1.基本情報」タブの各項目に入力します。

3. 「2.交通・近隣」、「3.環境・供給施設」、「4.街路・画地」、「5.その他画地」タブを前面に出し、査定条件を順に入力します。

Hint 査定条件入力画面を開いた直後は、「1.基本情報」タブが前面に出ています。他のタブを前面に出すには、タブ名をクリックします。



Hint 査定地情報の入力内容についての詳細は、「第4章 住宅地の査定 4-2-3. 事例・査定地情報入力詳細」を参照してください。

Hint 先に事例地情報を入力し、査定地情報に複写することもできます。事例地情報を査定地情報に複写する手順の詳細は「第4章 住宅地の査定 4-2-1. 査定手順概要」の「事例情報の査定情報への複写」を参照してください。

4. 事例地情報の各タブに順に入力します。

Hint 事例地情報の入力内容についての詳細も、「第4章 住宅地の査定 4-2-3. 事例・査定地情報入力詳細」を参照してください。

Hint 事例 DB に登録された情報を呼び出して使用することができます。詳細は「第4章 住宅地の査定 4-2-1. 査定手順概要」の「登録済みの事例地情報の呼出し」を参照してください。

5. 必要に応じて流通性比率を変更します。
6. [計算]ボタンをクリックします。

“査定価格”に査定結果が表示されます。

Hint 印刷

必要に応じて入力した査定地情報、事例地情報を印刷します。

- ・印刷する場合は、[印刷]ボタンをクリックします。印刷イメージがプレビュー表示されます。ツールバーの印刷ボタン(🖨)をクリックします。

- ・印刷プレビュー表示サイズを切り替えたい場合や、印刷プレビューで確認した時、横が途中で切れている(ページに収まりきらない)場合等は、「第6章 付録 6-2 印刷のヒント」を参照してください。

- ・印刷プレビューを終了するには、[閉じる]ボタン(🔴)をクリックします。査定条件入力画面に戻ります。

7. [保存]ボタンをクリックします。

“査定条件、及び結果を保存しても宜しいですか?”とメッセージが表示されません。

注 条件入力後、保存せずに住宅地価格査定機能を終了しても、次回、画面を表示すると、前回入力した内容が表示されます。保存されている情報ではありませんのでご注意ください。

Hint ここでの保存は、査定結果の保存です。事例 DB に事例地情報を登録する手順については、「第4章 住宅地の査定 4-2-2. 事例地情報の保存」を、査定地情報を事例 DB に登録する手順については、「第4章 住宅地の査定 4-3-5. 査定結果の事例 DB への登録」を参照してください。

8. [はい]ボタンをクリックします。
入力した事例地情報、査定地情報が保存され、“事例条件、及び査定条件を初期値に戻しても宜しいですか？”とメッセージが表示されます。
9. [はい]ボタンをクリックします。
入力内容が初期値に戻ります。

注 再度[保存]ボタンをクリックすると、同じ内容のデータがもう1件、保存されます。誤って同じ結果を保存してしまった場合は、削除機能を使って不要な査定結果を削除してください。削除機能についての詳細は、「第4章 住宅地の査定 4-3-4. 保存済みの査定結果の削除」を参照してください。

Hint “事例条件、及び査定条件を初期値に戻しても宜しいですか？”というメッセージが表示された際に[いいえ]ボタンをクリックすると、画面上に入力内容が残ります。

登録済みの事例地情報の呼出し

Hint 事例 DB から事例地情報を選び、査定条件入力画面の事例地情報に貼り付けます。変更したい点だけ修正入力すればいいので効率的です。

1. 査定条件入力画面で、[呼出(事例DB→事例入力)]ボタンをクリックします。

事例 DB(「貼付け」候補選択)画面が表示されます。

2. 事例情報一覧エリアで、貼り付ける事例情報を選択します。
選択したデータが反転表示されます。

Hint 事例情報一覧エリアの表示順を変えたり、表示データを絞り込んだりすることができます。手順の詳細は、「第4章 住宅地の査定 4-4-6. 事例情報一覧の並べ替えと絞り込み」を参照してください。

3. [貼付け]ボタンをクリックします。
“選択中の事例情報(反転表示中の情報)を査定条件入力画面の事例地情報欄に貼付けますか？”とメッセージが表示されます。

4. [はい]ボタンをクリックします。

注 [はい]ボタンをクリックすると、事例地情報エリアに入力されている場合でも、事例DB(「貼付け」候補選択)画面で選択された情報で上書きされます。

査定条件入力画面が表示され、選択した事例情報が事例地情報エリアに表示されます。

5. 必要に応じて、表示された事例地情報を修正します。

Hint 事例地情報を修正した場合、[保存]ボタンをクリックして保存しただけでは、修正結果が事例DBに登録されません([保存]ボタンをクリックして保存されるのは、査定結果です)。修正した事例地情報を、事例DBに上書き保存、または別の情報として新規登録する手順については、「第4章 住宅地の査定 4-2-2. 事例地情報の保存」を参照してください。

事例情報の査定情報への複写

Hint 事例地情報エリアに入力された内容(“査定依頼者氏名”, “成約年月日”を除く)を、査定地情報エリアに複写することができます。

1. 査定条件入力画面で、[複写(事例入力→査定入力)]ボタンをクリックします。

“入力中の事例地情報を査定地情報に複写しても宜しいですか?”とメッセージが表示されます。

2. [はい]ボタンをクリックします。

事例地情報エリアに入力されていた内容が、査定地情報エリアに複写されます。

注 [はい]ボタンをクリックすると、査定地情報エリアに入力されている場合でも、事例地情報エリアに入力されている情報で上書きされます。また、すべてのタブに入力された値が上書きされます。

Hint “査定依頼者氏名”は空欄になります。また“査定年月日”は当日日付が表示されません。

クリア

1. 査定条件入力画面で、[クリア]ボタンをクリックします。

査定条件クリア範囲選択ダイアログボックスが表示されます。

2. クリアしたい範囲のオプションボタンをオンにし、[クリア]ボタンをクリックします。

“画面上の事例条件をクリア”を選択した場合は、“事例条件を初期値に戻してもよろしいですか？”とメッセージが表示されます。

Hint “画面上の査定条件をクリア”を選択した場合は、“査定条件を初期値に戻してもよろしいですか？”とメッセージが表示されます。また、“画面上の事例条件/査定条件共にクリア”を選択した場合は、“事例条件、及び査定条件を初期値に戻してもよろしいですか？”とメッセージが表示されます。

3. [はい]ボタンをクリックします。

指定した範囲に入力された内容が初期値に戻ります。

注 [はい]ボタンをクリックすると、元に戻せません。また、すべてのタブに入力された値がクリアされます。

4-2-2. 事例地情報の保存

Hint 事例地情報に入力した情報は、事例 DB に保存しておけば再利用することができます。事例地情報の保存には、新規保存と上書保存があります。

- ・ 新規保存： 事例地情報エリアの情報を、事例 DB に新規登録します。
- ・ 上書保存： 事例 DB から呼び出して修正した事例地情報を、上書で保存します。

Hint 査定地情報を事例 DB に保存する手順は、「第4章 住宅地の査定 4-3-5. 査定結果の事例 DB への登録」を参照してください。

新規保存

1. 査定条件入力画面で、[登録(事例入力→事例 DB)]ボタンをクリックします。

“事例地情報を事例 DB に新規登録しても宜しいですか？”とメッセージが表示されます。

Hint 入力に誤りがあれば、エラーメッセージが表示されます。

2. [はい]ボタンをクリックします。
表示されている事例地情報が、事例 DB に保存されます。

注 同じデータがすでに事例 DB に登録されていても、新規登録されます。複数回[登録(事例入力→事例 DB)]ボタンをクリックして登録を実行すると、同じ内容のデータが複数件、保存されることになります。誤って保存してしまった場合は、事例 DB 画面の削除機能を使って削除します。削除手順については、「第4章 住宅地の査定 4-4-5. 保存済みの事例情報の削除」を参照してください。

上書保存

1. 査定条件入力画面で、[上書(事例入力→事例 DB)]ボタンをクリックします。

“事例地情報を事例 DB に上書き保存しても宜しいですか？”とメッセージが表示されます。

Hint 入力に誤りがあれば、エラーメッセージが表示されます。

2. [はい]ボタンをクリックします。
入力した事例地情報が、上書き保存されます。

Hint 新たに査定条件入力画面から入力された事例地情報を保存する場合に、[上書(事例入力→事例DB)]ボタンをクリックすると、“事例DBに存在しない事例地情報です。上書き保存はできません。新規登録しても宜しいですか?”とメッセージが表示されます。新たな事例として登録する場合は、[はい]ボタンをクリックします。

4-2-3. 事例・査定地情報入力詳細

「1.基本情報」の入力

Hint 事例地情報と査定地情報の入力内容は、以下の3項目を除き同じです。

- ・ 査定依頼者氏名
- ・ 年月日(査定/成約)
- ・ 価格

1. 査定条件入力画面で、「1.基本情報」タブのタブ名をクリックします。
「1.基本情報」タブが前面に表示されます。

Hint 価格査定システムメニューで[住宅地価格査定]ボタンをクリックして、査定条件入力画面を開いた直後は、「1.基本情報」タブが前面に出ています。

2. 必要な項目に入力します。入力項目と概要は次のとおりです。

項目	説明
評価基準	必須入力。リストから選択。
管理番号	任意入力。半角。最大 24 文字。物件データ管理番号など任意の番号。
査定依頼者氏名	任意入力(査定地情報のみ)。最大 25 文字。改行可。査定依頼者の氏名。
担当者名	任意入力。最大 50 文字。改行可。
年月日 (査定/成約)	必須入力。半角数字。“年”，“月”をそれぞれリストから選択，“日”を入力します。 査定地：査定年月日を入力。2004～2033 年。 事例地：成約年月日を入力。2001～2033 年。
所在地	任意入力。最大 120 文字。改行可。
最寄駅	任意入力。最大 15 文字。改行可。最寄駅一駅のみ。
地目	任意入力。最大 6 文字。改行可。
都市計画	任意入力。リストから選択。
用途地域	任意入力。最大 35 文字。改行可。
防火・準防火地域	任意入力。リストから選択。
建ぺい率	任意入力。最大 35 文字。改行可。
容積率	任意入力。最大 35 文字。改行可。
面積	必須入力。半角数字。1.00～999.00。査定地または事例地の面積(販売面積。m ² を数字で指定。小数点以下 2 桁)。
価格	必須入力(事例地情報のみ)。成約価格(土地のみの価格。万円単位)。半角数字。1～999999。
m ² 単価	入力不可。“面積”と“価格”から計算され、自動的に表示されます。
坪単価	
現況・その他	任意入力。最大 50 文字。改行可。

Hint 画面の **(青い太枠)** の項目は必須入力です。

Hint セル内で改行するには、改行したいところにマウスカーソルを立て、[Ctrl]+[Enter] キーを押下します。

3. 他のタブで条件を入力する場合は、入力するタブのタブ名をクリックし、入力します。

「2.交通・近隣」の入力

1. 査定条件入力画面で、「2.交通・近隣」タブのタブ名をクリックします。「2.交通・近隣」タブが前面に表示されます。

住宅地査定条件

査定価格 万円 { × (÷) × } ×

事例価格(万円/㎡) 事例評点 査定評点 事例地情報 面積(㎡) 流通性比率

※査定条件入力後、計算ボタンを押すと査定価格が計算されます。

1. 基本情報 | 2. 交通・近隣 | 3. 環境・供給施設 | 4. 街路・画地 | 5. その他画地

査定地情報 査定評点: 100.0 事例地情報 事例評点: 100.0

1. 交通の便 ±0.0 ±0.0

徒歩圏/バス圏

A. 徒歩圏 徒歩分

B. バス圏 バス分

バス停まで徒歩分

バス運行頻度

2. 近隣状況 ±0.0 ±0.0

(1) 店舗への距離 ±0.0 ±0.0

(2) 公共施設利用の利便性 ±0.0 ±0.0

(3) 街並み ±0.0 ±0.0

(4) 近隣の利用の状況 ±0.0 ±0.0

System Version: KAS2.00.00

交通の便・近隣の状況に関する情報を入力してください。

2. 必要な項目に入力します。入力項目と概要は次のとおりです。

項目	説明	
1. 交通の便		
徒歩圏/バス圏	任意入力。リストから選択。	
A. 徒歩圏 徒歩分	任意入力。最寄駅・中心街から査定地(または事例地)までの徒歩分をリストから選択。	
B. バス圏	バス分	任意入力。最寄駅・中心街からバス停までの所要時間をリストから選択。
	バス停まで徒歩分	任意入力。バス停から査定地(または事例地)までの徒歩分をリストから選択。
	バス運行頻度	任意入力。リストから選択。
2. 近隣状況		
(1) 店舗への距離	任意入力。リストから選択。	
(2) 公共施設利用の利便性		
(3) 街並み		
(4) 近隣の利用の状況		

3. 他のタブで条件を入力する場合は、入力するタブのタブ名をクリックし、入力します。

「3.環境・供給施設」の入力

1. 査定条件入力画面で、「3.環境・供給施設」タブのタブ名をクリックします。「3.環境・供給施設」タブが前面に表示されます。

2. 必要な項目に入力します。入力項目と概要は次のとおりです。

項目	説明
3. 環境	
(1) 騒音・振動	任意入力。リストから選択。
(2) 日照・採光等	
(3) 眺望・景観	
4. 供給処理施設	
(1) 排水施設	任意入力。リストから選択。
(2) ガス施設	

3. 他のタブで条件を入力する場合は、入力するタブのタブ名をクリックし、入力します。

「4.街路・画地」の入力

1. 査定条件入力画面で、「4.街路・画地」タブのタブ名をクリックします。「4.街路・画地」タブが前面に表示されます。

2. 必要な項目に入力します。入力項目と概要は次のとおりです。

項目	説明
5. 街路状況	
(1) 方位	任意入力。該当する方位のオプションボタンをオンにします。査定地または事例地が、振れ角 0 度(左図)か、振れ角 45 度(右図)の場合のいずれかから、方位を選択します。 [事例方位クリア]ボタンをクリックすると、事例地情報の方位が初期値に戻ります。また、[査定方位クリア]ボタンをクリックすると、査定地情報の方位が初期値に戻ります。
(2) 幅員	任意入力。リストから選択。
(3) 路面の状況	
(4) 周辺街路の整備・配置	
(1) 間口	
6. 画地の状況	
(1) 間口	任意入力(「5.その他画地」タブの「(1)路地状敷地」で“該当する”を選択した場合は必須入力)。2.0～99.0。私道行き止まり画地の場合は、オプションボタンをオンにします。
(2) 形状	任意入力。リストから選択。

3. 他のタブで条件を入力する場合は、入力するタブのタブ名をクリックし、入力します。

「5.その他画地」の入力

1. 査定条件入力画面で、「5.その他画地」タブのタブ名をクリックします。「5.その他画地」タブが前面に表示されます。

The screenshot shows the '住宅地査定条件' (Residential Valuation Conditions) window. The '5. その他画地' (Other Land) tab is active. The main area contains a table with columns for '査定地情報' (Valuation Land Information) and '事例地情報' (Example Land Information). The table lists various land status categories such as '7. その他画地の状況' (Status of Other Land), '(1) 路地状敷地' (Alleyway Land), '(2) 崖地・法地' (Cliff/Land), '(3) 都市計画道路予定地' (City Plan Road Planned Land), '(4) 高圧線下地' (High Voltage Line Underland), and '(5) 前面道路との高低差' (Elevation Difference from Front Road). Each category has a dropdown menu and a numerical input field. At the bottom, there is a section for '8. 流通性比率による調整' (Adjustment by Flowability Ratio) with a '補正率' (Correction Rate) input field and buttons for '+0.01' and '-0.01'. The system version is noted as 'KAS2.00.00'.

2. 必要な項目に入力します。入力項目と概要は次のとおりです。

項目	説明
7. その他画地の状況	
(1) 路地状敷地	任意入力。リストから選択。
路地状部分の奥行	「(1)路地状敷地」で“該当する”を選択した場合は必須入力。0.1～99.0。
路地状部分の面積	「(1)路地状敷地」で“該当する”を選択した場合は必須入力。0.20～999.00。
(2) 崖地・法地	任意入力。リストから選択。
崖地・法地部分の面積	「(2)崖地・法地」で“含む”を選択した場合は必須入力。0.01～999.00。
利用可否	「(2)崖地・法地」で“含む”を選択した場合は必須入力。リストから選択。
崖地・法地方位	「利用可否」で“利用不可能(斜度 15 度超)”を選択した場合は必須入力。リストから選択。
(3) 都市計画道路予定地	任意入力。リストから選択。
(4) 高圧線下地	任意入力。リストから選択。
高圧線下地部分の面積	「(4)高圧線下地」で“該当する”を選択した場合は必須入力。0.01～999.00。
高圧線下地部分の減価率	「(4)高圧線下地」で“該当する”を選択した場合は必須入力。-10～-80。
(5) 前面道路との高低差	任意入力。リストから選択。
8. 流通性比率による調整 (0.93～1.07)	任意入力。左記の範囲内で値を入力することが可能ですが、0.01 ずつプラス、またはマイナスしたい場合は、[+0.01]ボタン、または[-0.01]ボタンをクリックします。

3. 他のタブで条件を入力する場合は、入力したいタブのタブ名をクリックし入力します。

4-2-4. 条件記入用紙の印刷

1. 査定条件入力画面で、[条件記入用紙]ボタンをクリックします。

住宅地査定条件

査定価格 万円 (× (÷) ×) × × 1.00

事例価格(万円/㎡) 査定評点 事例評点 面積(㎡) 流通性比率

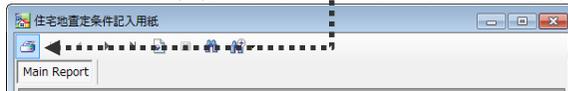
※査定条件入力後、「計算」ボタンを押すと査定価格が計算されます。

1. 基本情報 2. 交通・近隣 3. 環境・供給施設 4. 街路・画地 5. その他画地

評価基準	標準版	査定地情報	査定評点: 100.0	事例地情報	事例評点: 100.0
管理番号					
査定依頼者氏名					
担当者名					

住宅地査定条件記入用紙が印刷プレビュー表示されます。

2. ツールバーの印刷ボタン()をクリックします。



印刷ダイアログボックスが表示されます。

Hint 印刷プレビュー表示サイズを切り替えたい場合や、印刷プレビューで確認した時、横が途中で切れている(ページに収まりきらない)場合等は、「第6章 付録 6-2 印刷のヒント」を参照してください。

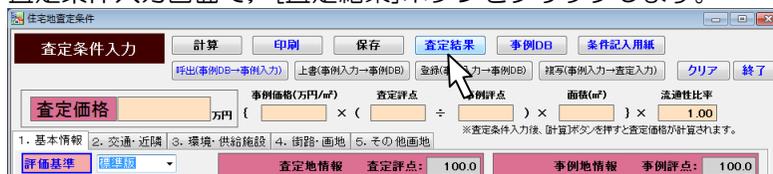
3. [OK]ボタンをクリックします。

Hint 印刷プレビューを終了するには、[閉じる]ボタン()をクリックします。査定条件入力画面に戻ります。

4-3 査定結果

4-3-1. 保存済みの査定結果の参照

1. 査定条件入力画面で、[査定結果]ボタンをクリックします。



査定結果画面が表示されます。



2. 査定結果一覧エリアで、参照する査定結果を選択します。
選択したデータが反転表示されます。

Hint 査定結果一覧エリアは、表示順を変えたり、表示データを絞り込んだりすることができます。手順の詳細は「第4章 住宅地の査定 4-3-6. 査定結果の並べ替えと絞り込み」を参照してください。

3. [詳細表示]ボタンをクリックします。
査定結果詳細表示画面が開き、詳細が表示されます。



Hint 印刷する場合は、[印刷]ボタンをクリックします。印刷イメージがプレビュー表示されます。

4-3-2. 保存済みの査定結果の変更

1. 査定条件入力画面で、[査定結果]ボタンをクリックします。
査定結果画面が表示されます。



2. 査定結果一覧エリアで、変更する査定結果を選択します。
選択したデータが反転表示されます。

Hint 査定結果一覧エリアは、表示順を変えたり、表示データを絞り込んだりすることができます。手順の詳細は「第4章 住宅地の査定 4-3-6. 査定結果の並べ替えと絞り込み」を参照してください。

3. [変更]ボタンをクリックします。
“選択中の査定結果(反転表示中の情報)を変更しますか?”とメッセージが表示されます。
4. [はい]ボタンをクリックします。

注 [はい]ボタンをクリックすると、査定条件入力画面に入力されている値があった場合でも、選択された査定結果で上書きされます。元に戻せません。

査定条件入力画面が開き、査定結果画面で選択した査定結果の内容が表示されます。



5. 各項目を変更します。
Hint 項目の詳細は、「第4章 住宅地の査定 4-2-3. 事例・査定地情報入力詳細」を参照してください。
6. [保存]ボタンをクリックします。
“査定条件、及び結果を保存しても宜しいですか?”とメッセージが表示されます。
7. [はい]ボタンをクリックします。
入力した査定条件、結果が保存され、“事例条件、及び査定条件を初期値に戻しても宜しいですか?”とメッセージが表示されます。

8. [はい]ボタンをクリックします。入力内容が初期値に戻ります。

注 条件入力後、保存せずに「住宅地価格査定」機能を終了しても、次回、画面を表示すると、前回入力した内容が表示されます。保存されている情報ではありませんので、ご注意ください。

注 ここでの[保存]は、上書き保存ではありません。呼び出した保存済みの査定結果とは別に、変更結果が保存されます。前回の保存結果が不要になった場合、査定結果画面で削除してください。

注 複数回[保存]ボタンをクリックすると、同じ内容のデータが複数件、保存されます。誤って同じ結果を保存してしまった場合は、削除機能を使って不要な査定結果を削除してください。削除機能についての詳細は、「第4章 住宅地の査定 4-3-4. 保存済みの査定結果の削除」を参照してください。

Hint 「査定条件を初期値に戻しても宜しいですか?」というメッセージが表示された際、[いいえ]を選択すると、入力した条件は保存されますが、画面上には入力内容が残ります。

4-3-3. 保存済みの査定結果の印刷

1. 査定条件入力画面で、[査定結果]ボタンをクリックします。
査定結果画面が表示されます。



2. 査定結果一覧エリアで、印刷する査定結果を選択します。
選択したデータが反転表示されます。

Hint 査定結果一覧エリアは、表示順を変えたり、表示データを絞り込んだりすることができます。手順の詳細は「第4章 住宅地の査定 4-3-6. 査定結果の並べ替えと絞り込み」を参照してください。

3. [印刷]ボタンをクリックします。
査定結果が印刷プレビュー表示されます。
4. ツールバーの印刷ボタン()をクリックします。



印刷ダイアログボックスが表示されます。

Hint 印刷プレビュー表示サイズを切り替えたい場合や、印刷プレビューで確認した時、横が途中で切れている(ページに収まりきらない)場合等は、「第6章 付録 6-2 印刷のヒント」を参照してください。

5. [OK]ボタンをクリックします。

Hint 印刷プレビューを終了するには、[閉じる]ボタン()をクリックします。査定結果画面に戻ります。

4-3-4. 保存済みの査定結果の削除

1. 査定条件入力画面で、[査定結果]ボタンをクリックします。
査定結果画面が表示されます。



2. 査定結果一覧エリアで削除する査定結果を 1 件選択するか、絞り込み機能を使って削除するデータを査定結果一覧エリアに表示します。

Hint 査定結果一覧エリアは、表示順を変えたり、表示データを絞り込んだりすることができます。手順の詳細は「第4章 住宅地の査定 4-3-6. 査定結果の並べ替えと絞り込み」を参照してください。

3. [1 件削除]、または[全件削除]ボタンをクリックします。
1 件削除：“選択中の査定結果(反転表示中の情報)を削除しますか？”とメッセージが表示されます。
全件削除：“一覧に表示中の全ての査定結果を削除しますか？”とメッセージが表示されます。

注 [全件削除]ボタンをクリックすると、査定結果一覧エリアに表示されているすべてのデータが削除されます。

4. [はい]ボタンをクリックします。
削除が実行され、査定結果一覧エリアからデータが削除されます。

注 [はい]ボタンをクリックすると削除が実行され、元に戻せません。削除する前に[詳細表示]機能も使って、削除対象データを十分確認してください。

4-3-5. 査定結果の事例 DB への登録

1. 査定条件入力画面で、[査定結果]ボタンをクリックします。
査定結果画面が表示されます。
2. 査定結果一覧エリアで、事例 DB に登録する査定結果を選択します。
選択したデータが反転表示されます。

Hint 査定結果一覧エリアは、表示順を変えたり、表示データを絞り込んだりすることができます。手順の詳細は「第4章 住宅地の査定 4-3-6. 査定結果の並び替えと絞り込み」を参照してください。

3. [事例登録]ボタンをクリックします。
査定結果事例登録画面が表示されます。

Hint 手順 2. で選択した査定結果が、すでに事例 DB に登録されている場合、“選択した査定結果は事例 DB に登録済みの情報です。事例登録を実行しますか？”とメッセージが表示されます。新たな事例として登録する場合は、[はい]ボタンをクリックします。査定結果事例登録画面が表示されます。

4. “成約年月日”、“取引事例価格”を入力し、[事例登録]ボタンをクリックします。
“査定地情報を事例 DB に保存しても宜しいですか？”とメッセージが表示されます。
5. [はい]ボタンをクリックします。
“事例 DB に登録しました。一覧画面に戻ります。”とメッセージが表示されます。
6. [OK]ボタンをクリックします。査定結果画面に戻ります。

4-3-6. 査定結果の並べ替えと絞り込み

並べ替え

1. 査定結果画面の“一覧画面表示順”で、並べ替えたい順のオプションボタンをオンにします。

◀・・・●図は、“面積順”のオプションボタンをオンにして、“面積順”に並べ替えようとしている例です。

査定結果一覧エリアの表示順が変わります。

絞り込み

1. 査定結果画面の“絞り込み条件”で、リストから“設定”を選択します。査定結果絞り込み条件設定画面が表示されます。

2. 絞り込み条件を入力します。

Hint 複数の項目に入力した場合は、入力されたすべての条件を満たすデータが抽出されます。

3. [絞り込み実行]ボタンをクリックします。

査定結果画面に戻ります。査定結果一覧エリアに、絞り込まれた結果が表示されます。

Hint [キャンセル]ボタンをクリックすると、設定した条件がクリアされて、査定結果画面に戻ります。

Hint 再度絞り込み条件を設定する場合は、査定条件入力画面の“絞り込み条件”でリストから“設定”を再度選択します。また絞り込みを解除する場合は、リストから“未設定”を選択します。

Hint 絞り込み条件を設定すると、次に査定結果画面を開いた際にもその設定が残ります。

4-3-7. ファイルの読み込みと書出し

この機能は、「価格査定システム」をバージョンアップする場合等に、すでに蓄積されている査定結果情報を書き出し、そのまま別の「価格査定システム」にうつしかえるための機能です。

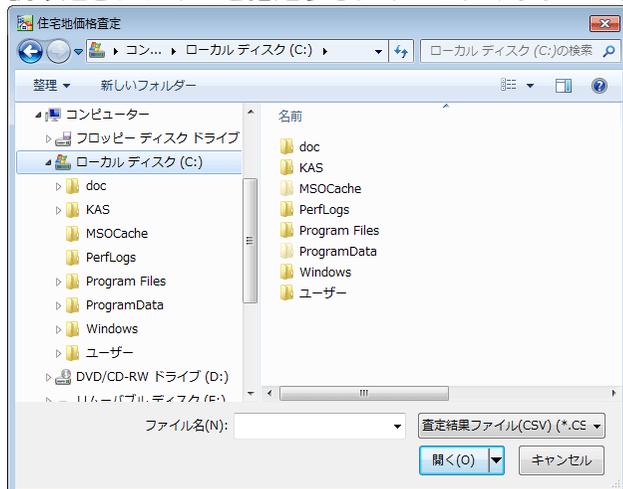
Hint 本システムでは、価格査定システム 2009 以前とは異なる項目があります。そのため、2009 以前で書き出した査定結果ファイルを読み込む際は、自動的に新項目に合わせ変換を行います。また、変換が難しい項目等は基本的に標準値が設定されますので、必要に応じて見直しを行ってください。

ファイルの読み込み

1. 査定条件入力画面で、[査定結果]ボタンをクリックします。
査定結果画面が表示されます。



2. [ファイル読み込み]ボタンをクリックします。
読み込むファイルを指定するダイアログボックスが表示されます。



3. “ファイルの場所”と“ファイル名”を指定して、[開く]ボタンをクリックします。すべて正常に読み込むことができるデータの場合は、“□□件のデータレコードがあります。査定結果に追加しますか?”とメッセージが表示されます。

Hint 読み込み件数について

件数が多くなれば、件数に比例して読み込み処理、データ精査に時間がかかります。

- ・ データが 1000 レコード(行)を超える場合
査定結果ファイルに 1000 件以上のレコードが定義されている場合は、“□□件のデータレコードがあります。レコード件数が多いので処理に数分から数十分かかります。処理を続行しますか?”とメッセージが表示されます。
[はい]ボタンをクリックすると読み込み処理が開始されます。
- ・ 読み込み件数と処理時間について
処理時間は、お使いの PC のハードウェア仕様、OS によって大きく異なります。また、フロッピーディスクなどの媒体とハードディスクとでは読み込み速度が異なります。

Hint “指定ファイルのデータバージョンが正しくありません。指定バージョンをご確認ください”というメッセージが表示された場合は、「第5章 事例情報ファイルの作成 5-1-2. 事例情報ファイルの基本仕様」を参照してください。

Hint 読み込んだデータにエラーデータが見つかったら、査定結果データ読み込み検査結果画面が表示されます。

査定結果ファイルデータエラー検出状況

査定結果データ読み込み検査結果			
読み込み件数	15 件	エラー行数	3 件
		<input type="button" value="正常データ追加"/>	<input type="button" value="閉じる"/>
行	列	項目名	状況
6	1	評価基準	必須項目未定義
8	15	成約日	数値項目値範囲エラー
8	15	成約日	日付エラー
14	17	価格	必須項目未定義

「価格査定システム」を利用して書き出した査定結果ファイルを他のアプリケーションで編集している場合に起こります。再度査定結果ファイルを書き出して、編集せずにファイル読み込みを行ってください。また、事例情報の書出し機能を使って書き出された事例情報ファイルを、査定結果に読み込むことはできません。読み込むファイルをご確認ください。

Hint 一部のデータにエラーがなく正常に読み込むことができるデータとなっている場合、査定結果データ読み込み検査結果画面に[正常データ追加]ボタンが表示されます。正常データのみ読み込む場合は、[正常データ追加]ボタンをクリックします。
[閉じる]ボタンをクリックすると、正常データを読み込まずに査定結果に戻ります。

4. [はい]ボタンをクリックします。
“査定結果に追加しました。一覧画面に戻ります。”とメッセージが表示されます。

Hint [いいえ]ボタンをクリックすると、読み込まずに査定結果画面に戻ります。

5. [OK]ボタンをクリックします。
査定結果画面に戻ります。査定結果一覧エリアに、指定したファイルから読み込んだ情報が表示されます。

注 「絞り込み条件」が設定されている場合、その条件に合致しないデータは画面上表示されませんので、その際は「絞り込み条件」を解除してください。

ファイルの書出し

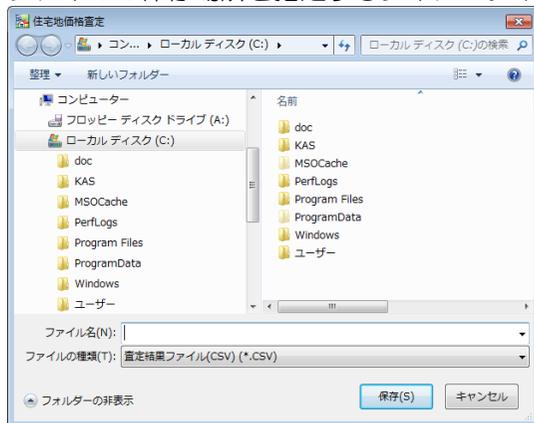
1. 査定条件入力画面で、[査定結果]ボタンをクリックします。
査定結果画面が表示されます。



2. [ファイル書出]ボタンをクリックします。

Hint 書出し機能は、査定結果一覧に表示されている査定結果をすべて書き出します。絞り込み機能を使って査定結果一覧に表示される査定結果を絞り込んでから、[ファイル書出]ボタンをクリックすると、一覧に表示中の査定結果のみを書き出すことができます。絞り込みの手順詳細は「第4章 住宅地の査定 4-3-6. 査定結果の並べ替えと絞り込み」を参照してください。

ファイルの保存場所を指定するダイアログボックスが表示されます。



3. “保存する場所”と“ファイル名”を指定し、ファイルの種類が“査定結果ファイル(CSV)”となっていることを確認し、[保存]ボタンをクリックします。

注 ファイル名に、“.CSV”以外の拡張子をつけしないでください。

Hint 指定したファイルが既に存在している場合、“指定された原始データファイルが存在しています。上書きしても宜しいですか？”とメッセージが表示されます。[はい]ボタンをクリックすると上書きします。

書出しが終了すると、“(ファイル名).CSV に□□件の査定結果データを書出しました。一覧画面に戻ります。”とメッセージが表示されます。

4. [OK]ボタンをクリックします。
査定結果画面に戻ります。

注 書き出した査定結果ファイルの内容を他のアプリケーション(Microsoft Excel等)で変更しないようご注意ください。ファイルの読み込みが正常に行えなくなる場合があります。

4-4 事例 DB

4-4-1. 事例情報の新規登録

1. 査定条件入力画面で、[事例 DB]ボタンをクリックします。

住宅地査定条件

計算 印刷 保存 査定結果 事例DB 条件記入用紙

呼出(事例DB→事例入力) 上書(事例入力→事例DB) 登録(事例入力→事例DB) 戻(事例入力→査定入力) クリア 終了

査定価格 万円 { × (÷) × } × × 1.00

事例価格(万円/㎡) 査定ポイント 事例ポイント 面積(㎡) 流通性比率

※査定条件入力後、計算ボタンを押すと査定価格が計算されます。

1. 基本情報 2. 交通・近隣 3. 環境・供給施設 4. 街路・画地 5. その他画地

評価基準	標準版	査定地情報	査定ポイント: 100.0	事例地情報	事例ポイント: 100.0
管理番号					
査定依頼者氏名					
担当者名					

事例 DB 画面が表示されます。

住宅地事例DB

事例DB 新規登録 変更 詳細表示 印刷 1件削除 全件削除

ファイル読込 ファイル書出 戻る 終了

一覧画面表示順

管理番号順 所在順 最寄駅順 面積順 価格順 成約日順

絞り込み条件 未設定

事例情報一覧

管理番号	評価基準	所在	最寄駅	用途地域
2010-TS10001	大都市圏版	名古屋市○○区○○2丁目	○○○線○○駅	第一種低層住居

2. [新規登録]ボタンをクリックします。
事例情報新規登録画面が表示されます。

住宅地事例情報新規登録

新規登録 印刷

クリア 戻る

1. 基本情報 2. 交通・近隣 3. 環境・供給施設 4. 街路・画地 5. その他画地

評価基準 標準版

事例地情報 事例ポイント: 100.0

管理番号

担当者名

年月日(査定/成約) 成約年月日 2010 年 4 月 日

所在地

3. 各タブに順に入力します。

Hint 事例情報新規登録画面表示直後は、「1.基本情報」タブが前面に出ています。他のタブを前面に出すには、タブ名をクリックします。

Hint 事例地情報の入力内容についての詳細は、「第4章 住宅地の査定 4-2-3. 事例・査定地情報入力詳細」を参照してください。

Hint 印刷

・印刷する場合は、[印刷]ボタンをクリックします。印刷イメージがプレビュー表示されます。ツールバーの印刷ボタン()をクリックします。

・印刷プレビュー表示サイズを切り替えたい場合や、印刷プレビューで確認した時、横が途中で切れている(ページに収まりきらない)場合等は、「第6章 付録 6-2 印刷のヒント」を参照してください。

・印刷プレビューを終了するには、[閉じる]ボタン()をクリックします。事例情報新規登録画面に戻ります。

4. [新規登録]ボタンをクリックします。

“事例地情報を事例 DB に新規登録しても宜しいですか?”とメッセージが表示されます。

5. [はい]ボタンをクリックします。

入力した事例地情報が保存され、“事例地情報を初期値に戻しても宜しいですか?”とメッセージが表示されます。

6. [はい]ボタンをクリックします。

入力内容は初期値に戻ります。

注 条件入力後、登録せずに事例 DB 画面へ戻ると、入力した内容はクリアされます。入力内容は保持されません。

Hint “事例地情報を初期値に戻しても宜しいですか?”というメッセージが表示された際に、[いいえ]ボタンをクリックすると、画面上に入力内容が残ります。

4-4-2. 保存済みの事例情報の参照

1. 査定条件入力画面で、[事例 DB]ボタンをクリックします。
事例 DB 画面が表示されます。



2. 事例情報一覧エリアで、参照する事例情報を選択します。
選択したデータが反転表示されます。

Hint 事例情報一覧エリアは、表示順を変えたり、表示データを絞り込んだりすることができます。手順の詳細は「第4章 住宅地の査定 4-4-6. 事例情報一覧の並べ替えと絞り込み」を参照してください。

3. [詳細表示]ボタンをクリックします。
事例情報詳細表示画面が表示されます。



Hint 印刷

- ・印刷する場合は、[印刷]ボタンをクリックします。印刷イメージがプレビュー表示されます。ツールバーの印刷ボタン()をクリックします。
- ・印刷プレビュー表示サイズを切り替えたい場合や、印刷プレビューで確認した時、横が途中で切れている(ページに収まりきらない)場合等は、「第6章 付録 6-2 印刷のヒント」を参照してください。
- ・印刷プレビューを終了するには、[閉じる]ボタン()をクリックします。事例情報詳細表示画面に戻ります。

4-4-3. 保存済みの事例情報の変更

1. 査定条件入力画面で、[事例 DB]ボタンをクリックします。
事例 DB 画面が表示されます。

2. 事例情報一覧エリアで、変更する事例情報を選択します。
選択したデータが反転表示されます。

Hint 事例情報一覧エリアは、表示順を変えたり、表示データを絞り込んだりすることができます。手順の詳細は「第4章 住宅地の査定 4-4-6. 事例情報一覧の並べ替えと絞り込み」を参照してください。

3. [変更]ボタンをクリックします。
事例情報変更画面が表示されます。

4. 各項目を変更します。

Hint 項目の詳細は、「第4章 住宅地の査定 4-2-3. 事例・査定地情報入力詳細」を参照してください。

Hint 印刷

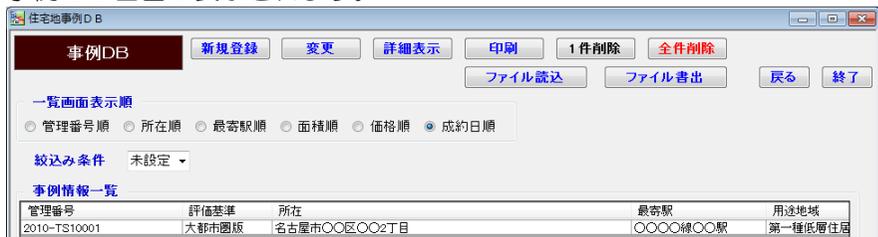
- ・印刷する場合は、[印刷]ボタンをクリックします。印刷イメージがプレビュー表示されます。ツールバーの印刷ボタン(🖨)をクリックします。
- ・印刷プレビュー表示サイズを切り替えたい場合や、印刷プレビューで確認した時、横が途中で切れている(ページに収まりきらない)場合等は、「第6章 付録 6-2 印刷のヒント」を参照してください。
- ・印刷プレビューを終了するには、[閉じる]ボタン(🔴X)をクリックします。事例情報変更画面に戻ります。

Hint [印刷]ボタンをクリックした際、入力内容に誤りがあれば、エラーメッセージが表示されます。[新規登録]ボタン、[上書更新]ボタンをクリックしたときも同様です。

- [新規登録]または[上書更新]ボタンをクリックします。
 新規登録：“事例地情報を事例 DB に新規登録しても宜しいですか？”とメッセージが表示されます。
 上書更新：“事例 DB に上書き保存しても宜しいですか？”とメッセージが表示されます。
-
- 注** [新規登録]ボタンをクリックすると、同じデータがすでに事例 DB に登録されていても、新規登録されます。複数回[新規登録]ボタンをクリックして登録を実行すると、同じ内容のデータが複数件、保存されることになります。誤って保存してしまった場合は、事例 DB 画面の削除機能を使って削除します。削除手順については、「第4章 住宅地の査定 4-4-5. 保存済みの事例情報の削除」を参照してください。
-
- [はい]ボタンをクリックします。
 事例 DB に保存されます。

4-4-4. 保存済みの事例情報の印刷

- 査定条件入力画面で、[事例DB]ボタンをクリックします。
 事例 DB 画面が表示されます。



- 事例情報一覧エリアで、印刷する事例情報を選択します。
 選択したデータが反転表示されます。
-
- Hint** 事例情報一覧エリアは、表示順を変えたり、表示データを絞り込んだりすることができます。手順の詳細は「第4章 住宅地の査定 4-4-6. 事例情報一覧の並べ替えと絞り込み」を参照してください。
-
- [印刷]ボタンをクリックします。事例地情報が印刷プレビュー表示されます。
 - ツールバーの印刷ボタン(🖨️)をクリックします。
 印刷ダイアログボックスが表示されます。
-
- Hint** 印刷プレビュー表示サイズを切り替えたい場合や、印刷プレビューで確認した時、横が途中で切れている(ページに収まりきらない)場合等は、「第6章 付録 6-2 印刷のヒント」を参照してください。
-
- [OK]ボタンをクリックします。
-
- Hint** 印刷プレビューを終了するには、[閉じる]ボタン(🔴)をクリックします。
 事例 DB 画面に戻ります。

4-4-5. 保存済みの事例情報の削除

1. 査定条件入力画面で、[事例 DB]ボタンをクリックします。
事例 DB 画面が表示されます。

管理番号	評価基準	所在	最寄駅	用途地域
2010-TS10001	大都市圏版	名古屋市○○区○○2丁目	○○○○線○○駅	第一種低層住居

2. 事例情報一覧エリアで削除する事例情報を 1 件選択するか、絞り込み機能を使って削除するデータを事例情報一覧エリアに表示します。

Hint 事例情報一覧エリアは、表示順を変えたり、表示データを絞り込んだりすることができます。手順の詳細は「第 4 章 住宅地の査定 4-4-6. 事例情報一覧の並べ替えと絞り込み」を参照してください。

3. [1 件削除]、または[全件削除]ボタンをクリックします。
1 件削除：“選択中の事例情報(反転表示中の情報)を削除しますか?”とメッセージが表示されます。
全件削除：“一覧に表示中の全ての事例情報を削除しますか?”とメッセージが表示されます。

注 [全件削除]ボタンをクリックすると、事例情報一覧エリアに表示されているすべてのデータが削除されます。

4. [はい]ボタンをクリックします。
削除が実行され、事例情報一覧エリアからデータが削除されます。

注 [はい]ボタンをクリックすると削除が実行され、元に戻せません。削除する前に[詳細表示]機能も使って、削除対象データを確認してください。

4-4-6. 事例情報一覧の並べ替えと絞り込み

並べ替え

- 事例 DB 画面の“一覧画面表示順”で、並べ替えたい順のオプションボタンをオンにします。

図は、“最寄駅順”のオプションボタンをオンにして、“最寄駅順”に並べ替えようとしている例です。

事例情報一覧エリアの表示順が変わります。

絞り込み

- 事例 DB 画面の“絞り込み条件”で、リストから“設定”を選択します。事例情報絞り込み条件設定画面が表示されます。

- 絞り込み条件を入力します。

Hint 複数の項目に入力した場合は、入力されたすべての条件を満たすデータが抽出されます。

- [絞り込み実行]ボタンをクリックします。

事例 DB 画面に戻ります。事例情報一覧エリアに絞り込まれた結果が表示されます。

Hint [キャンセル]ボタンをクリックすると、設定した条件がクリアされて、事例 DB 画面に戻ります。

Hint 再度絞り込み条件を設定する場合は、事例 DB 画面の“絞り込み条件”でリストから“設定”を再度選択します。また絞り込みを解除する場合は、リストから“未設定”を選択します。

Hint 絞り込み条件を設定すると、次に事例 DB 画面を開いたときにもその設定が残ります。

4-4-7. ファイルの読み込みと書出し

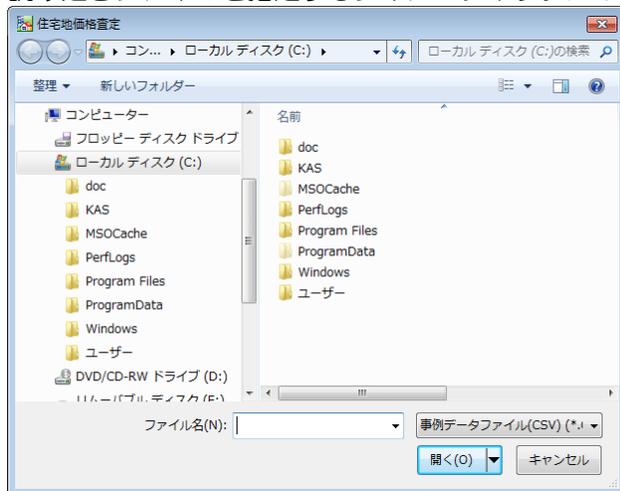
Hint 本システムでは、価格査定システム 2009 以前とは異なる項目があります。そのため、2009 以前で書き出した事例情報ファイルを読み込む際は、自動的に新項目に合わせ変換を行います。また、変換が難しい項目等は基本的に標準値が設定されますので、必要に応じて見直しを行ってください。

ファイルの読み込み

1. 査定条件入力画面で、[事例 DB] ボタンをクリックします。
事例 DB 画面が表示されます。



2. [ファイル読み込み] ボタンをクリックします。
読み込むファイルを指定するダイアログボックスが表示されます。



3. “ファイルの場所”と“ファイル名”を指定して、[開く]ボタンをクリックします。すべて正常に読み込むことができるデータの場合は、“□□件のデータレコードがあります。事例 DB に追加しますか?”とメッセージが表示されます。

Hint データの読み込みと精査

読み込み対象ファイルが指定され、[開く]ボタンをクリックされると、対象ファイルのデータの精査が行われます。その際エラーデータが見つかると、事例情報データ読み込み検査結果画面が表示されます。事例情報データ読み込み検査結果画面についての詳細は、「第4章 住宅地の査定 4-4-7. ファイルの読み込みと書出し」の「読み込むデータに不備があった場合」を参照してください。

Hint 読み込み件数について

件数が多くなれば、件数に比例して読み込み処理、データ精査に時間がかかります。

- ・ データが 1000 レコード(行)を超える場合
査定結果ファイルに 1000 件以上のレコードが定義されている場合は、“□□件のデータレコードがあります。レコード件数が多いので処理に数分から数十分かかります。処理を続行しますか?”とメッセージが表示されます。
[はい]ボタンをクリックすると読み込み処理が開始されます。
- ・ 読み込み件数と処理時間について
処理時間は、お使いの PC のハードウェア仕様、OS によって大きく異なります。また、フロッピーディスクなどの媒体とハードディスクとでは読み込み速度が異なります。

Hint “指定ファイルのデータバージョンが正しくありません。指定バージョンをご確認ください”というメッセージが表示された場合は、「第5章 事例情報ファイルの作成 5-1-2. 事例情報ファイルの基本仕様」を参照してください。

4. [はい]ボタンをクリックします。“事例 DB に追加しました。一覧画面に戻ります。”とメッセージが表示されます。

Hint [いいえ]ボタンをクリックすると、読み込まずに事例 DB 画面に戻ります。

5. [OK]ボタンをクリックします。
事例 DB 画面に戻ります。事例情報一覧エリアに、指定したファイルから読み込んだ情報が表示されます。

注 「絞り込み条件」が設定されている場合、その条件に合致しないデータは画面上表示されませんので、その際は「絞り込み条件」を解除してください。

読み込むデータに不備があった場合

ファイルの読み込みを実行した際、エラーデータが検出されると、事例情報データ読み込み検査結果画面が表示されます。事例情報データ読み込み検査結果画面の表示例と表示項目の説明は、次のとおりです。

項目	説明
読み込み件数	事例情報ファイルのレコード数(行数)が表示されます。
エラー行数	エラーのあったレコード数(行数)を表示します。
行 列	読み込んだ事例情報ファイルの何行目、何列目(左端が1列目)にエラーデータがあったかを表示します。
項目名	エラーを検出した列の項目名です。
状況	エラーの理由が表示されます。事例情報ファイルのデータ仕様にあっていないことを示しています。
	Hint エラーの状況詳細については「第4章 住宅地の査定 4-4-7. ファイルの読み込みと書出し」の「エラー状況詳細」を、データ仕様については「第5章 事例情報ファイルの作成」以降を参照してください。

事例情報データ読み込み検査結果

読み込み件数 20 件 エラー行数 4 件 正常データ追加 閉じる

行	列	項目名	状況
3	1	評価基準	カテゴリ値エラー
4	14	成約月	数値項目値範囲エラー
4	15	成約日	数値項目値範囲エラー
4	15	成約日	日付エラー
7	15	成約日	必須項目未定義
11	2	管理番号	改行が禁止された文字項目に改行キーワード(↓)を検出

Hint 図の例では、20行のデータを読み込みもうとして、そのうち4行に、あわせて6件のエラーがあった例です。そのうち1行目の例の意味は、データの3行目の1列目である“評価基準”に、指定外の値が設定されていることを示しています。

Hint 図の例では、20行のうち、16行はエラーがなく正常に読み込むことができるデータとなっています。正常データのみ読み込む場合は、[正常データ追加]ボタンをクリックします。

[閉じる]ボタンをクリックすると、正常データを読み込まずに事例DB画面に戻ります。

エラー状況詳細

状況欄の表示内容	説明
項目数(列数)が多い	1レコード(行)に余分に項目(値)が設定されている。
項目数(列数)が足りない	1レコード(行)に設定されている項目(値)が足りない。
読込ファイルのデータバージョンが正しくありません。指定バージョンをご確認下さい。	1レコード目(1行目)のデータバージョンの値が正しくない。 Hint データバージョンについては、「第5章 事例情報ファイルの作成 5-1-2. 事例情報ファイルの基本仕様」を参照してください。
必須項目未定義	値が設定されていない必須入力項目がある。
半角文字項目に全角文字を検出	半角文字項目に全角文字が使われている。
文字項目に半角カンマ(,), シングルコーテーション('), ダブルコーテーション(")を検出	文字項目に禁止文字である半角カンマ(,), 半角シングルコーテーション('), 半角ダブルコーテーション(")が含まれている。
改行が禁止された文字項目に改行キーワード(↓)を検出	改行キーワード(↓)を使用できない文字項目に改行キーワードが使われている。
文字項目項目長オーバー	最大文字数を超過している。
数値項目/カテゴリ項目数値変換エラー	数値項目, カテゴリ項目で, 数値とは見なせない値が含まれている。
数値項目値範囲エラー	数値項目で指定範囲外の数値が使用されている。
日付エラー	日付と見なせない値が含まれる。
カテゴリ値エラー	指定外の値が設定されている。
徒歩圏/バス圏関連エラー	“徒歩圏/バス圏”に, “10(徒歩圏)”が指定されている場合で, “20(バス圏)”に関連する項目(“バス分”, “バス停まで徒歩分”, “バス運行頻度”)に値が設定されている。または“20(バス圏)”が指定されている場合で, “徒歩分”に値が設定されている。
面積と路地状敷地の面積関連エラー	“路地状部分の面積”に, “面積”に設定された値以上の値が設定されている。
面積と崖地・法地の面積関連エラー	“崖地・法地部分の面積”に, “面積”に設定された値を超える値が設定されている。
面積と高圧線下地の面積関連エラー	“高圧線下地部分の面積”に, “面積”に設定された値を超える値が設定されている。
路地状敷地関連エラー	“路地状敷地”の値が, “20(該当しない)”または未設定の場合で, “路地状部分の奥行”, “路地状部分の面積”のいずれか, または両方に値が設定されている。
路地状敷地関連エラー(間口, 路地状敷地部分奥行/面積未入力)	“路地状敷地”の値が, “10(該当する)”の場合で, “路地状部分の奥行”, “路地状部分の面積”, “間口”のいずれか, またはすべての項目が未入力。

状況欄の表示内容	説明
崖地・法地関連エラー	“崖地・法地”の値が、“20(含まない)”または未設定の場合で、“崖地・法地部分の面積”、“利用可否”、“崖地・法地方位”のいずれか、またはすべての項目に値が設定されている。
崖地・法地関連エラー(崖地・法地部分の面積/利用可否未入力)	“崖地・法地”の値が“10(含む)”の場合で、“崖地・法地部分の面積”、“利用可否”のいずれか、または両方が未入力。
崖地・法地利用可否・方位関連エラー	“利用可否”の値が、“10(利用可能(斜度 15 度以下))”の場合で、“方位”が設定されている。
崖地・法地利用可否・方位関連エラー(崖地・法地方位未入力)	“利用可否”の値が、“20(利用不可能(斜度 15 度超))”の場合で、“方位”が未設定。
高圧線下地関連エラー	“高圧線下地”の値が、“20(該当しない)”または未設定の場合で、“高圧線下地部分の面積”、“高圧線下地部分の減価率”のいずれか、または両方に値が設定されている。
高圧線下地関連エラー(高圧線下地部分の面積/減価率未入力)	“高圧線下地”の値が、“10(該当する)”の場合で、“高圧線下地部分の面積”、“高圧線下地部分の減価率”のいずれか、または両方が未入力。
間口と私道行き止まり画地の関連エラー	“間口”の値が未入力の場合で、“私道行き止まり画地”に、1(選択)が設定されている。

ファイルの書出し

Hint 事例情報一覧エリアに表示中の事例情報を、事例情報ファイル(CSV)に書き出します。

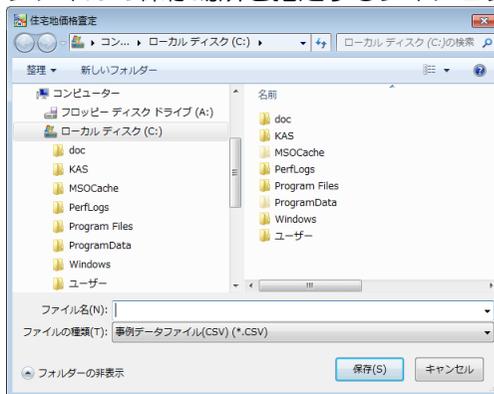
1. 査定条件入力画面で、[事例 DB]ボタンをクリックします。
事例 DB 画面が表示されます。



2. [ファイル書出]ボタンをクリックします。

Hint 書出し機能は、事例情報一覧に表示されている事例情報をすべて書き出します。絞り込み機能を使って事例情報一覧に表示される事例情報を絞り込んでから、[ファイル書出]ボタンをクリックすると、一覧に表示中の事例情報のみを書き出すことができます。絞り込みの手順詳細は「第4章 住宅地の査定 4-4-6. 事例情報一覧の並べ替えと絞り込み」を参照してください。

ファイルの保存場所を指定するダイアログボックスが表示されます。



3. “保存する場所”と“ファイル名”を指定し、ファイルの種類が“事例データファイル(CSV)”となっていることを確認し、[保存]ボタンをクリックします。

注 ファイル名に、“.CSV”以外の拡張子をつけしないでください。

Hint 指定したファイルが既に存在している場合、“指定された原始データファイルが存在しています。上書きしても宜しいですか?”とメッセージが表示されます。[はい]ボタンをクリックすると上書きします。

書出しが終了すると、“(ファイル名).CSVに〇〇件の事例データを書き出しました。一覧画面に戻ります。”とメッセージが表示されます。

4. [OK]ボタンをクリックします。
事例 DB 画面に戻ります。

第5章

事例情報ファイルの作成

5-1 事例情報ファイルの用途と基本仕様

Hint 事例情報ファイルは、「価格査定システム」の事例 DB から入出力される事例情報データを格納するデータファイルです。「価格査定システム」で入力し、事例 DB に蓄積された事例情報は、事例情報ファイルとして CSV ファイル形式で書き出すことができます。また、この章で説明する仕様に従って事例情報ファイルを作成すれば「価格査定システム」のマンション価格査定、住宅地価格査定機能の事例 DB に読み込むことができます。

5-1-1. 事例情報ファイルの用途

- 他のアプリケーションで作成した事例情報を、「価格査定システム」で利用する。
他のアプリケーション(自社物件管理システム等)で作成した事例情報データを、「価格査定システム」の事例 DB に追加する場合は、次ページ以降を参照して事例情報ファイルを作成し、読み込んでください。
- 他のシステムで事例情報を活用する。
他のアプリケーション(自社物件管理システム等)で、「価格査定システム」で入力した事例情報データを利用する場合は、「価格査定システム」の事例情報ファイルの書出し機能を利用し、テキストファイル(CSV 形式)への書出しを行ってください。
- 「価格査定システム」間で事例情報の交換などを行う。
「価格査定システム」間で事例情報の受け渡しを行う場合は、書出し、読み込み機能を使って、事例情報の受け渡しを行ってください。

Hint 事例情報の読み込み、書出し機能については、それぞれ以下の項目を参照してください。

- ・ マンション価格査定機能の事例情報の読み込み、書出し
… 第3章 マンションの査定 3-4-7. ファイルの読み込みと書出し
- ・ 住宅地価格査定機能の事例情報の読み込み、書出し
… 第4章 住宅地の査定 4-4-7. ファイルの読み込みと書出し

5-1-2. 事例情報ファイルの基本仕様

- ファイル形式：CSV 形式(Comma Separated Value Format。CSV カンマ区切り形式)とします。ファイル名の拡張子は，“.CSV”とします。CSV 形式は，データをすべて文字で定義します。
- 1レコードの終端は，改行コード(CRLF)によって認識します。
- 1レコード中の項目間の区切りは，半角カンマ(,)で識別します。
- 1レコード目(1行目)は，データバージョンを表します。
 住宅地の場合 DataLas1.0
 マンションの場合 DataMas1.0
- 項目タイトルを表す行は不要です。2レコード目から実データを設定してください。
- 文字項目は引用符(半角ダブルコーテーション("))で囲みます。
- 数値項目のデータは半角数字(0~9)で定義します。
 数値と認識できないデータ，指定外の数値が設定されている場合は，読み込みエラーとなります。

Hint データバージョン

価格査定システム 2009 以前のバージョンで書出したマンション及び住宅地の事例情報ファイル・査定結果ファイルは，データバージョンは存在しません。1レコード目(1行目)から実データとなります。

Hint エラーデータ例：数値変換ができないデータ

入力例	説明
A a123 123a	文字“A”または“a”を検出し，数値の設定がない，または数値とはみなせない。
123-1243	文字 - を検出し，符号とも，数値とも見なせない。(一が数字の前(符号として)に定義されていない)
123.12.12	“.”が2つ以上設定されており，小数点と見なせない。

Hint エラーデータ例：指定外のデータ

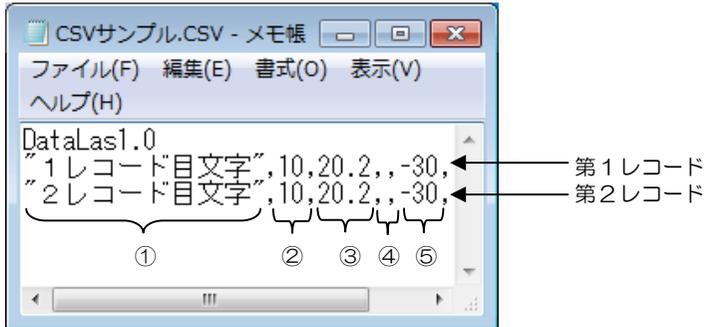
数値項目の仕様例	入力例	説明
整数4桁 範囲：2001～2033	1999	正常範囲を超えたデータが設定されている。
整数4桁 範囲：2001～2033	-2001	

設定値を未定義とする場合は、値を未入力にします。

例 Microsoft メモ帳による CSV ファイル表示サンプル

下図は、2レコード入力した例です。

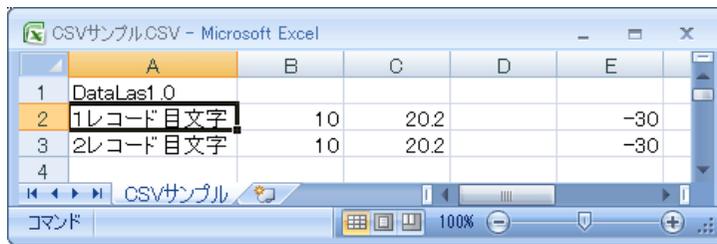
Microsoft メモ帳ではレコード(行)の終端文字としての改行コードは表示されません。



① 1 項目目	文字項目のサンプル。上図のとおり、引用符(半角ダブルコーテーション("))でデータを囲みます。
② 2 項目目	数値項目のサンプル。引用符(半角ダブルコーテーション("))でデータを囲まなくても設定された数値は正常に認識します。図では 10 が設定されています。
③ 3 項目目	数値項目のサンプル。半角ピリオド(.)を記し、小数点以下の値を設定します。図では 20.2 が設定されています。
④ 4 項目目	未定義(未入力)の例。半角カンマ(,)の間にデータの定義をしていません。
⑤ 5 項目目	数値項目のサンプル。負の数値の場合の設定例です。半角ハイフン(-)を記し、負の数値を表します。図では -30 が設定されています。

例 Microsoft Excel による CSV ファイル表示サンプル

サンプルの CSV ファイル(“カンマ区切り、テキストを半角ダブルコーテーション(”)で囲む”と指定)を読み込み、Microsoft Excel で表示すると下図のようになります。文字項目を囲んでいた引用符(半角ダブルコーテーション)は表示されません。

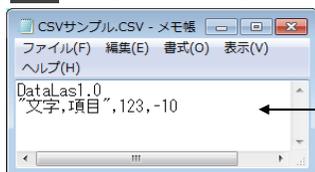


文字項目の禁則事項

文字項目については、以下の2点を注意してください。

- 文字項目に半角カンマ(,)を含めることはできません。
「価格査定システム」は、半角カンマと半角カンマの間を1項目と認識します。1つの項目内に半角カンマを含めると読み込むことができません、エラーになります。

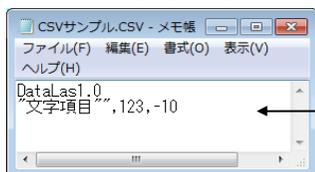
例 エラーデータ例：



文字項目に半角カンマ(,)が含まれている例です。

- 文字項目に半角ダブルコーテーション(")を含めると読み込むことができません、エラーになります。

例 エラーデータ例：「文字項目」という文字の後に、半角ダブルコーテーションが2つ続けて設定("")されています。



文字項目にダブルコーテーションが含まれている例です。

文字項目データの改行

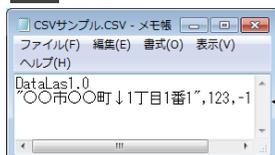
文字項目の内、一部の項目では、“↓”(全角下矢印。改行キーワード)を入れることで任意の位置で改行することができます。

Hint 改行コードを使用できる文字項目については、以下の項目を参照してください。

- ・ マンション価格査定の事例情報 … 第5章 事例情報ファイルの作成 5-2-2. マンション事例情報
- ・ 住宅地価格査定機能の事例情報 … 第5章 事例情報ファイルの作成 5-2-3. 住宅地事例情報

- 改行キーワードの指定
文字項目のデータ中に“↓”を含めると、データ読み込み後に、“↓”が改行コード(CRLF)に変換され、該当位置で改行されます。

例 改行例



例：住宅地価格査定機能の「所在地」を改行して表示

画面表示



- 改行コードは2文字としてカウントされます。
改行コード(CRLF)は、1つの改行コードあたり2文字とカウントされます。上図の例では、文字数14文字となります。上限桁数にご注意ください。

数値項目

数値項目は、有効桁数外の値を四捨五入します。

読み込んだ事例情報ファイルに設定される値の小数以下の桁数が、有効桁数の範囲を超えている場合、マンション事例情報、住宅地事例情報、それぞれ、次の「小数以下の有効桁数外の値」の表にある項目については四捨五入して取り込みます。

マンション事例情報の小数以下の有効桁数外の値

- 設定例： 事例情報ファイルの該当列に設定された値の例。
- 読み込み後の数値：“設定例”の値が事例DBに読み込まれた場合の変換後の値。

列	項目名	項目タイプ	有効桁数	下限値	上限値	設定例	読み込み後の数値
4	成約年	数値	整数4桁	2000	2033	2001.1	2001
						2001.11	2001
						2001.5	2002
5	成約月	数値	整数2桁	1	12	1.1	1
6	成約日	数値	整数2桁	1	31	1.1	1
10	築年	数値	整数4桁	1930	2033	2001.1	2001
						2001.11	2001
						2001.5	2002
11	築月	数値	整数2桁	1	12	1.1	1
12	専有面積	数値	整数4桁 小数2桁	1	1000.00	100.011	100.01
						100.015	100.02
						100.001	100.00
14	価格	数値	整数6桁	1	999999	2500.1	2500
						2500.5	2501
						2500.01	2500
17	総戸数	数値	整数4桁	1	9999	10.1	10
						10.5	11
						10.01	10
18	地上階層	数値	整数3桁	1	999	10.1	10
						10.5	11
						10.01	10
19	管理費	数値	整数7桁	0	9999999	10000.1	10000
						10000.5	10001
						10000.01	10000
20	長期修繕積立金	数値	整数6桁	0	999999	15000.1	15000
						15000.5	15001
						15000.01	15000

住宅地事例情報の小数以下の有効桁数外の値

- 設定例： 事例情報ファイルの該当列に設定された値の例。
- 読み込み後の数値： “設定例”の値が事例 DB に読み込まれた場合の変換後の値。

列	項目名	項目タイプ	有効桁数	下限値	上限値	設定例	読み込み後の数値
13	成約年	数値	整数4桁	2001	2033	2001.1	2001
						2001.11	2001
						2001.5	2002
14	成約月	数値	整数2桁	1	12	1.1	1
15	成約日	数値	整数2桁	1	31	1.1	1
16	面積	数値	整数3桁 小数2桁	1.00	999.00	100.011	100.01
						100.015	100.02
						100.001	100.00
21	価格	数値	整数6桁	1	999999	2500.1	2500
						2500.5	2501
						2500.01	2500
38	間口	数値	整数2桁 小数1桁	2.0	99.0	2.11	2.1
						2.15	2.2
41	路地状部分の奥行	数値	整数2桁 小数1桁	0.1	99.0	2.11	2.1
						2.15	2.2
						2.01	2.0
42	路地状部分の面積	数値	整数3桁 小数2桁	0.20	999.00	10.011	10.01
						10.015	10.02
						10.001	10.00
44	崖地・法地部分の面積	数値	整数3桁 小数2桁	0.01	999.00	10.011	10.01
						10.015	10.02
						10.001	10.00
49	高圧線下地部分の面積	数値	整数3桁 小数2桁	0.01	999.00	10.011	10.01
						10.015	10.02
						10.001	10.00
50	高圧線下地部分の減価率	数値	整数2桁	-80	-10	-30.1	-30
						-30.5	-31
						-30.01	-30

カテゴリ値

カテゴリ項目は、有効桁数外の値が設定されている場合も含めて、指定外の値を設定すると、ファイル読み込みを実行した際、エラーになります。

5-2 詳細仕様表の説明

5-2-1. 詳細仕様表の説明

以降に記載する詳細仕様表の各項目は次のとおりです。

項目	説明
列	CSV ファイルの1レコード内での項目の並び順(左端を1列目)を記します。 ・マンション 全 62 項目, 1~62 列。 ・土地 全 52 項目, 1~52 列。
項目名	CSV ファイルの1レコード内での該当列がどの項目に対応しているかを表します。 ・マンション 1列目 : “管理番号” 62列目 : “管理員の勤務形態” ・土地 1列目 : “評価基準” 52列目 : “私道行き止まり画地” 項目名欄に“(必須)”とある項目は必須入力項目です。

項目	説明	
項目タイプ および 有効桁数	・各項目のタイプおよび各項目の有効桁数を記します。	
	文字	文字項目。 ・指定桁数までの入力値を正常と見なします。 ・半角カンマ(,),半角ダブルコーテーション("),半角シングルコーテーション(')をデータに設定することはできません。 ・データ中に“↓“(全角下矢印。改行キーワード)が含まれる場合は、改行コードに置換されます。データ値として“↓“を含めることはできません。 ・“文字(改行不可)”は、設定値に“↓“を含めることができません <hr/> Hint “↓“(全角下矢印。改行キーワード)の解説と効果については「第5章 事例情報ファイルの作成 5-1-2. 事例情報ファイルの基本仕様」を参照してください。
	数値	数値項目。
	カテゴリ	カテゴリ項目。
Hint 数値項目、カテゴリ項目に関する設定可能な値の範囲は“有効値”欄を参照してください。		
	・有効桁数：文字項目については設定可能な最大文字数を記します。文字数ですので、全角か半角にかかわらず1キャラクターは1文字とカウントされます。 <hr/> 例 次の値はどちらも15文字とカウントされます。 1234567890アイウエオ…全角15。 1234567890アイウエ…半角15。	
有効値	・数値項目の場合 指定された下限値以上、上限値以下の数値を正常と見なします。 ・カテゴリ項目の場合 有効値に示されている値のみ設定することができます。	
備考	該当項目に関する注意点や、数値項目の単位等。 ・単位 例えば金額を設定する項目では、円、万円のように、項目ごとに単位が異なります。	

5-2-2. マンション事例情報

詳細仕様表

列	項目名	項目タイプ及び有効桁数	有効値： 数値項目：上限下限 カテゴリ項目：カテゴリ名		備考
1	管理番号	文字(半角 24 字)(改行不可)			全角文字は不可。
2	査定依頼者氏名	未定義			入力しても、システム読み込み時に無視されます。
3	担当者名	文字(50 字)(改行可)			
4	成約年 (必須)	数値(整数 4 桁)	下限	2000	単位：年
			上限	2033	
5	成約月 (必須)	数値(整数 2 桁)	下限	1	単位：月
			上限	12	
6	成約日 (必須)	数値(整数 4 桁)	下限	1	単位：日
7	マンション名	文字(30 字)(改行可)			
8	所在地	文字(120 字)(改行可)			
9	最寄駅	文字(15 字)(改行可)			
10	築年 (必須)	数値(整数 4 桁)	下限	1930	単位：年
			上限	2033	
11	築月 (必須)	数値(整数 2 桁)	下限	1	単位：月
12	専有面積 (必須)	数値(整数 4 桁小数 1 桁)	下限	1	単位：m ²
			上限	1000.00	
13	間取り	文字(半角 6 文字)(改行不可)			全角文字は不可。
14	価格 (必須)	数値(整数 6 桁)	下限	1	単位：万円
15	総戸数	数値(整数 4 桁)	下限	1	単位：戸
			上限	9999	
16	地上階層	数値(整数 3 桁)	下限	1	単位：階
			上限	999	
17	管理費	数値(整数 7 桁)	下限	0	単位：円/月
			上限	9999999	
18	長期修繕積立金	数値(整数 6 桁)	下限	0	単位：円/月
			上限	999999	
			上限	12	
			上限	31	
19	施主	文字(35 字)(改行可)			
20	施工会社	文字(35 字)(改行可)			
21	管理会社	文字(35 字)(改行可)			

列	項目名	項目タイプ 及び有効桁数	有効値：	数値項目：上限下限 カテゴリ項目：カテゴリ名	備考
22	徒歩圏／バス圏	カテゴリ	徒歩圏	10	“徒歩圏／バス圏”で“徒歩圏”が設定されている場合は、“バス分”、“バス停まで徒歩分”、“バス運行頻度”を未定義としてください。 “バス圏”が設定されている場合は、“徒歩分”を未定義としてください。
			バス圏	20	
23	徒歩分	カテゴリ	1分	1	
			2分	2	
			：	：	
			14分	14	
			15分	15	
			15分超	16	
24	バス分	カテゴリ	5分以内	5	
			10分以内	6	
			15分以内	7	
			20分以内	8	
			20分超	9	
25	バス停まで徒歩分	カテゴリ	1分	1	
			2分	2	
			3分	3	
			：	：	
			14分	14	
			15分	15	
			15分超	16	
26	バス運行頻度	カテゴリ	1時間に13便以上	10	
			1時間に6便～12便	0	
			1時間に5便以下	-10	
27	周辺環境	カテゴリ	優れる(優良住宅地)	10	
			普通(一般住宅地)	0	
			やや劣る(住商混在)	-10	
			劣る(住工混在)	-20	
			特に劣る	-30	
28	店舗への距離	カテゴリ	徒歩10分以内にあり	0	
			徒歩10分以内になし	-10	
29	公共施設利用の利便性	カテゴリ	普通	0	
			やや劣る	-10	
			劣る	-20	

列	項目名	項目タイプ 及び有効桁数	有効値：	数値項目：上限下限 カテゴリ項目：カテゴリ名	備考
30	所在階：エレベータの有無 (必須)	カテゴリ	エレベータあり エレベータなし	10 20	
31	所在階： 所在階(必須)				
	A. エレベータのある場合	カテゴリ	1階 2階 : 59階 60階以上	1 2 : 59 60	
	B. エレベータがない場合	カテゴリ	1階 2階 3階 4階 5階以上	1 2 3 4 5	
32	所在階：所在階が最上階	カテゴリ	選択 未選択	1 0	
33	開口部の方位：建物の向き (必須)	カテゴリ	水平 45度	1 2	
34	開口部の方位： 主要採光面の向き(必須)				
	A. 水平の場合	カテゴリ	東 西 南 北 南東角部屋 南西角部屋 北東角部屋 北西角部屋	1 2 3 4 5 6 7 8	
	B. 45度の場合	カテゴリ	南東 南西 北東 北西 東角部屋 西角部屋 南角部屋 北角部屋	9 10 11 12 13 14 15 16	
35	他面に開口部あり	カテゴリ	選択 未選択	1 0	
36	日照・通風の良否	カテゴリ	良好 やや悪い 悪い 極めて悪い	0 -10 -20 -30	

列	項目名	項目タイプ 及び有効桁数	有効値：	数値項目：上限下限 カテゴリ項目：カテゴリ名	備考
37	室内の仕様・仕上	カテゴリ	優れる	10	
			やや優れる	5	
			普通	0	
			やや劣る	-5	
			劣る	-10	
38	室内の維持管理状況	カテゴリ	特に優れる	20	
			優れる	10	
			やや優れる	5	
			普通	0	
			やや劣る	-5	
			劣る	-10	
			悪い	-20	
39	柱・梁・天井の状況	カテゴリ	特に優れる	20	
			優れる	10	
			普通	0	
			劣る	-10	
40	収納の確保	カテゴリ	3箇所以上	10	
			1箇所超3箇所未満	0	
			1箇所以下	-10	
41	LDの広さ	カテゴリ	約 14 畳以上	10	
			約 10～14 畳未満	0	
			約 10 畳未満	-10	
42	バルコニーの広さ	カテゴリ	広い	1	
			普通	2	
			狭い	3	
43	専用庭の有無	カテゴリ	あり	10	
			なし	0	
44	外からの騒音・振動	カテゴリ	なし	0	
			ややあり	-10	
			あり	-20	
			極端にあり	-30	
45	眺望・景観	カテゴリ	特に優れる	20	
			優れる	10	
			普通	0	
46	バリアフリー対応状況	カテゴリ	配慮が特に高い	20	共用部分のバリアフリー対応状況。
			配慮あり	10	
			配慮なし	0	

列	項目名	項目タイプ 及び有効桁数	有効値：	数値項目：上限下限 カテゴリ項目：カテゴリ名	備考
47	土地についての権利	カテゴリ	所有権	0	
			地上権	-10	
			賃借権	-20	
48	建物の外壁仕上材	カテゴリ	優れる(タイル貼り)	10	
			普通(吹付タイル)	0	
			劣る(リシン吹付)	-10	
49	外壁の状況	カテゴリ	特に目立つ劣化なし	0	
			軽微な劣化	-10	
			劣化が目立つ	-20	
50	建物エントランス状況	カテゴリ	優れる	10	
			普通	0	
			劣る	-10	
51	耐震性	カテゴリ	耐震性能が高い	10	
			耐震性能は建基法に準拠	0	
			旧耐震基準	-10	
			旧耐震基準を満たさない	-20	
52	省エネルギー性能	カテゴリ	次世代省エネルギー適合	10	
			次世代省エネルギー適合以外	0	
53	セキュリティ設備	カテゴリ	高度なセキュリティ設備あり	20	
			オートロックのみ	10	
			なし	0	
54	インターネット対応状況	カテゴリ	対応	10	
			未対応	0	
55	敷地内駐車場の状況	カテゴリ	駐車場充足率 100%以上	10	
			駐車場充足率 50~100%	20	
			駐車場充足率 50%未満	30	
56	自転車・バイク置場の状況	カテゴリ	駐輪場充足率 150%以上	10	
			駐輪場充足率 100~150%	20	
			未満	30	
57	コミュニティ施設の有無	カテゴリ	あり	10	
			なし	20	

列	項目名	項目タイプ 及び有効桁数	有効値：	数値項目：上限下限 カテゴリ項目：カテゴリ名	備考
58	標準的な修繕積立金の額	カテゴリ	満たす	0	
			満たさない	-10	
59	主要な修繕の実施状況	カテゴリ	適切に実施済・修繕周期未達	10	
			未済	0	
60	主要な図書の有状態	カテゴリ	あり	0	
			一部あり	10	
			なし	20	
61	保守・清掃の状況	カテゴリ	優れる	10	
			普通	0	
			劣る	-10	
62	管理員の勤務形態	カテゴリ	24時間管理(3交代制など)	20	
			日勤	10	
			巡回	0	
			管理員なし	-30	

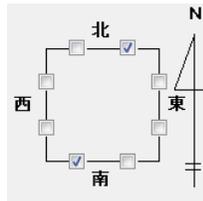
開口部の方位についての注意

- 価格査定システム 2009 以前の”開口部の方位”の変換について、以下に記述します。

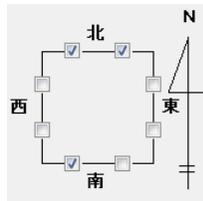
Hint 価格査定システム 2009 以前で書き出した事例情報ファイルを読み込む際は、以下の点を考慮して”開口部の方位”設定値の変換が行われます。

- ・ 開口部数 開口部数が多い方位を優先
- ・ 開口部の方位 優先順位は南>東>西>北、南東>南西>北東>北西
- ・ 角部屋の判断 隣接する方位の開口部数が 1 つ以上の場合に、開口部の方位の優先順位を考慮して判断

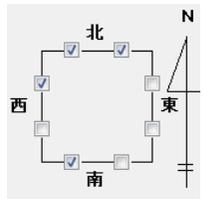
- 変換例



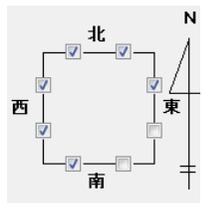
← 南と北に 1 箇所ずつ開口部があった場合
方位の優先順位により、南(他面に開口部あり)に変換されます。



← 南に 1 箇所、北に 2 箇所の開口部があった場合
開口部数が優先され、北(他面に開口部あり)に変換されます。



← 南と西に 1 箇所ずつ、北に 2 箇所の開口部があった場合
開口部数が優先され、北西角部屋(他面に開口部あり)に変換されます。



← 南と東に 1 箇所ずつ、西と北に 2 箇所ずつ開口部があった場合
開口部数が優先され、北西角部屋(他面に開口部あり)に変換されます。

設定例(1レコード)

事例情報ファイルの1レコード(1行)に設定するデータ(事例情報1件)のデータ設定例を以下に記します。

Hint Microsoft Excelなどでデータを作成した場合、文字項目は引用符(半角ダブルコーテーション("))によって囲まれません、データは正常に読み込まれます。

列	項目名	設定例	備考
1	管理番号	“2010-MJ10001”	“2010-MJ10001”として定義。
2	査定依頼者氏名		未定義。入力しても、システム読み込み時に無視されます。
3	担当者名	“営業第一課 近代↓TEL : 00-0000-0000”	社名で改行し、担当者名を表示する指定。“↓”(改行キーワード)の指定。
4	成約年	2010	西暦 2010 年
5	成約月	3	3 月
6	成約日	22	22 日
7	マンション名	“△△マンション”	
8	所在地	“大阪市〇〇区〇〇3 丁目”	空白(半角、または全角スペース)も使用できます。
9	最寄駅	“〇〇駅”	
10	築年	2000	西暦 2000 年
11	築月	5	5 月
12	専有面積	75.22	75.22m ²
13	間取り	“3LDK”	
14	価格	2196	2,196 万円
15	総戸数	146	146 戸
16	地上階層	15	15 階建て
17	管理費	14835	月額 14,853 円
18	長期修繕積立金	11835	月額 11,853 円
19	施主	“△△ハウス”	
20	施工会社	“△△組”	
21	管理会社	“△△管理サービス”	
22	徒歩圏/バス圏	10	徒歩圏
23	徒歩分	11	11 分
24	バス分		未定義(項目 22 が徒歩圏なので未定義)
25	バス停まで徒歩分		
26	バス運行頻度		
27	周辺環境	0	普通(一般住宅地)
28	店舗への距離	0	徒歩 10 分以内にあり
29	公共施設利用の利便性	-10	やや劣る

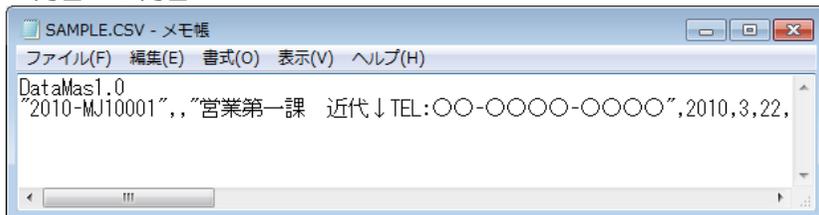
列	項目名	設定例	備考
30	所在階：エレベータの有無	10	エレベータのあるマンション
31	所在階：所在階	11	11階
32	所在階：所在階が最上階	0	最上階ではない
33	開口部の方位：建物の向き	1	水平
34	開口部の方位：主要採光面の向き	5	南東角部屋
35	開口部の方位：他面に開口部あり	0	他面に開口部なし
36	日照・通風の良否	0	良好
37	室内の仕様・仕上	0	普通
38	室内の維持管理状況	0	普通
39	柱・梁・天井の状況	0	普通
40	収納の確保	10	3箇所以上
41	LDの広さ	0	約10~14畳未満
42	バルコニーの広さ	2	普通
43	専用庭の有無	0	なし
44	外からの騒音・振動	0	なし
45	眺望・景観	10	優れる
46	バリアフリー対応状況	0	配慮なし
47	土地についての権利	0	所有権
48	建物の外壁仕上材	0	普通(リシン吹付)
49	外壁の状況	-10	軽微な劣化
50	建物エントランス状況	0	普通
51	耐震性	0	建築基準法に準拠
52	省エネルギー性能	0	次世代省エネルギー適合以外
53	セキュリティ設備	0	なし
54	インターネット対応状況	0	未対応
55	敷地内駐車場の状況	20	駐車場充足率 50~100%未満
56	自転車・バイク置場の状況	20	駐輪場充足率 100~150%未満
57	コミュニティ施設の有無	10	あり
58	標準的な修繕積立金の額	-10	満たさない
59	主要な修繕の実施状況	10	適切に実施済・修繕周期未達
60	主要な図書の有無	20	なし
61	保守・清掃の状況	0	普通
62	管理員の勤務形態	0	巡回

注 Microsoft Excelで編集している場合、62項目目をすべての行で未定義にすると、項目数(列数)が足りないデータになります。

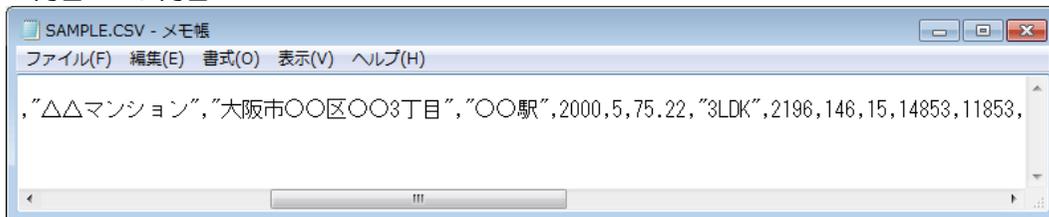
CSV ファイルサンプル

以下は、Microsoft メモ帳で、「設定例(1 レコード)」(第5章 事例情報ファイルの作成 5-2-2.マンションの事例情報参照)の内容で、事例情報データを作成した際の例です。

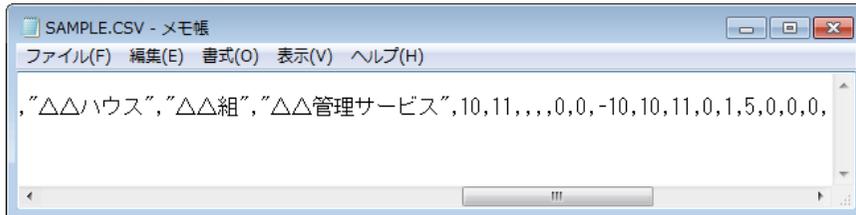
1 列目～6 列目



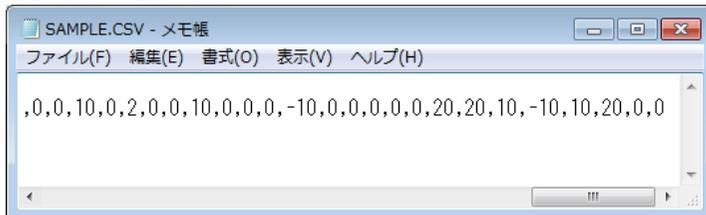
7 列目～18 列目



19 列目～37 列目



38 列目～62 列目



5-2-3. 住宅地事例情報

詳細仕様表

列	項目名	項目タイプ 及び有効桁数	有効値： 数値項目：上限下限 カテゴリ項目：カテゴリ名		備考
1	評価基準 (必須)	カテゴリ	標準版	0	
			大都市圏版	1000	
2	管理番号	文字(半角 24 字) (改行不可)			全角文字は不可。
3	査定依頼者氏名	未定義			入力しても、システム読み込み時に無視されます。
4	所在地	文字(120字)(改行可)			
5	地目	文字(6字)(改行可)			
6	都市計画	カテゴリ	市街化区域	1	
			市街化調整区域	2	
7	用途地域	文字(35字)(改行可)			
8	防火・準防火地域	カテゴリ	防火地域	10	
			準防火地域	20	
			その他	99	
9	建ぺい率	文字(35字)(改行可)			単位：%
10	容積率	文字(35字)(改行可)			単位：%
11	最寄駅	文字(15字)(改行可)			
12	担当者名	文字(50字)(改行可)			
13	成約年 (必須)	数値(整数4桁)	下限	2001	単位：年
			上限	2033	
14	成約月 (必須)	数値(整数2桁)	下限	1	単位：月
			上限	12	
15	成約日 (必須)	数値(整数2桁)	下限	1	単位：日
			上限	31	
16	面積 (必須)	数値 (整数3桁小数2桁)	下限	1.00	単位：m ²
			上限	999.00	
17	価格 (必須)	数値(整数6桁)	下限	1	単位：万円
			上限	999999	
18	現況・その他	文字(50字)(改行可)			

列	項目名	項目タイプ 及び有効桁数	有効値： 数値項目：上限下限 カテゴリ項目：カテゴリ名	備考	
19	徒歩圏／バス圏	カテゴリ	徒歩圏 10 バス圏 20	“徒歩圏／バス圏”で“徒歩圏”が設定されている場合は，“バス分”，“バス停まで徒歩分”，“バス運行頻度”を未定義としてください。 “バス圏”が設定されている場合は，“徒歩分”を未定義としてください。	
20	徒歩分	カテゴリ	1分 1 2分 2 ： ： 20分 20 20分超 21		
21	バス分	カテゴリ	5分以内 5 10分以内 6 15分以内 7 20分以内 8 20分超 9		
22	バス停まで徒歩分	カテゴリ	1分 1 2分 2 ： ： 15分 15 15分超 16		
23	バス運行頻度	カテゴリ	1時間に13便以上 10 1時間に6便～12便 0 1時間に5便以下 -10		
24	店舗への距離	カテゴリ	徒歩10分以内にあり 10 徒歩10分以内になし 0		
25	公共施設利用の利便性	カテゴリ	普通 0 やや劣る -10 劣る -20		
26	街並み	カテゴリ	優れる 20 やや優れる 10 普通 0 やや劣る -10 劣る -20		
27	近隣の利用の状況	カテゴリ	優れる 10 普通 0 劣る -10 極端に劣る -20		
28	危険嫌悪施設の有無	未定義			入力しても、システム読み込み時に無視されません。
29	騒音・振動	カテゴリ	なし 0 ややあり -10 あり -20 相当にあり -30 極端にあり -40		

列	項目名	項目タイプ 及び有効桁数	有効値：	数値項目：上限下限 カテゴリ項目：カテゴリ名	備考
30	日照・採光 等	カテゴリ	優れる	20	
			やや優れる	10	
			普通	0	
			やや劣る	-10	
			劣る	-20	
			極端に劣る	-30	
31	眺望・景観	カテゴリ	優れる	10	
			普通	0	
32	排水施設	カテゴリ	公共下水・集中処理	10	
			浄化槽施設可	0	
			浄化槽施設不可	-10	
33	ガス施設	カテゴリ	引込済・引込容易	10	
			引込不能(個別 LPG)	0	
34	方位	カテゴリ	振れ角0度：一方道路：東	3	
			振れ角0度：一方道路：西	7	
			振れ角0度：一方道路：南	5	
			振れ角0度：一方道路：北	1	
			振れ角45度：一方道路：南東	4	
			振れ角45度：一方道路：南西	6	
			振れ角45度：一方道路：北東	2	
			振れ角45度：一方道路：北西	8	
			振れ角0度：角地：南東	35	
			振れ角0度：角地：南西	57	
			振れ角0度：角地：北東	13	
			振れ角0度：角地：北西	17	
			振れ角45度：角地：南東・南西	46	
			振れ角45度：角地：南東・北東	24	
			振れ角45度：角地：南西・北西	68	
			振れ角45度：角地：北東・北西	28	
			振れ角0度：二方道路：東・西	37	
			振れ角0度：二方道路：南・北	15	
			振れ角45度：二方道路：南東・北西	48	
			振れ角45度：二方道路：南西・北東	26	
			振れ角0度：三方道路：東・西・南	375	
			振れ角0度：三方道路：東・南・北	135	
			振れ角0度：三方道路：西・南・北	157	
			振れ角0度：三方道路：東・西・北	137	
			振れ角45度：三方道路：南東・南西・北東	246	
			振れ角45度：三方道路：南東・南西・北西	468	
			振れ角45度：三方道路：南西・北東・北西	268	
振れ角45度：三方道路：南東・北東・北西	248				
振れ角0度：四方道路	1357				
振れ角45度：四方道路	2468				

列	項目名	項目タイプ 及び有効桁数	有効値： 数値項目：上限下限 カテゴリ項目：カテゴリ名	備考	
35	幅員	カテゴリ	6m以上	20	
			5m以上6m未満	10	
			4m以上5m未満	0	
			4m未満（車進入可能）	-10	
			4m未満（車進入不可）	-20	
36	路面の状況	カテゴリ	良い	0	
			悪い	-10	
			未舗装	-20	
37	周辺街路の 整備・配置	カテゴリ	計画的で整然	10	
			ほぼ整然	0	
			計画性なく無秩序・行き止まり	-10	
38	間口	数値 (整数2桁小数1桁)	下限	2.0	単位：m
			上限	99.0	
39	形状	カテゴリ	整形	0	
			やや不整形	-5	
			不整形	-10	
			相当に不整形	-20	
			極端に不整形	-30	
40	路地状敷地	カテゴリ	該当する	10	路地状敷地に該当する場合は、“路地状部分の奥行”(単位：m)、“路地状部分の面積”(単位：m ²)及び“間口”の入力必須。
			該当しない	20	
41	路地状部分の奥行	数値 (整数2桁小数1桁)	下限	0.1	
			上限	99.0	
42	路地状部分の面積	数値 (整数3桁小数2桁)	下限	0.20	
			上限	999.00	
43	崖地・法地	カテゴリ	含む	10	崖地・法地を含む場合は、“崖地・法地部分の面積”(単位：m ²)、“利用可否”の入力必須。
			含まない	20	
44	崖地・法地部分の面積	数値 (整数3桁小数2桁)	下限	0.01	
			上限	999.00	
45	(崖地・法地部分の)利用可否	カテゴリ	利用可能 (斜度15度以下)	10	また、“利用可否”で“利用不可能(斜度15度超)”とした場合は、“崖地・法地方位”は入力必須。
			利用不可能 (斜度15度超)	20	
46	崖地・法地方位	カテゴリ	東	3	
			西	7	
			南	5	
			北	1	

列	項目名	項目タイプ 及び有効桁数	有効値：数値項目：上限下限 カテゴリ項目：カテゴリ名		備考
47	都市計画道路 予定地	カテゴリ	影響なし	0	
			やや影響あり	-10	
			影響あり	-20	
			影響大	-30	
48	高圧線下地	カテゴリ	該当する	10	高圧線下地に該当 する場合は、“高圧 線下地部分の面積” (単位：m ²)、“高 圧線下地部分の減 価率”(単位：%)は必 須入力。
			該当しない	20	
49	高圧線下地部 分の面積	数値 (整数3桁小数2桁)	下限	0.01	
50	高圧線下地部 分の減価率	数値(整数2桁)	上限	999.00	
			下限	-80	
51	前面道路との 高低差	カテゴリ	支障なし	0	
			やや利便性に 劣る	-10	
			利便性に劣る	-20	
52	私道行き止ま り画地	カテゴリ	選択	1	
			未選択	0	

注 Microsoft Excelで編集している場合、52項目目をすべての行で未定義にすると、項目数(列数)が足りないデータになります。

設定例(1レコード)

事例情報ファイルの1レコード(1行)に設定するデータ(事例情報1件)のデータ設定例を以下に記します。

Hint Microsoft Excelなどでデータを作成した場合、文字項目は引用符(半角ダブルコーテーション("))によって囲まれません、データは正常に読み込まれます。

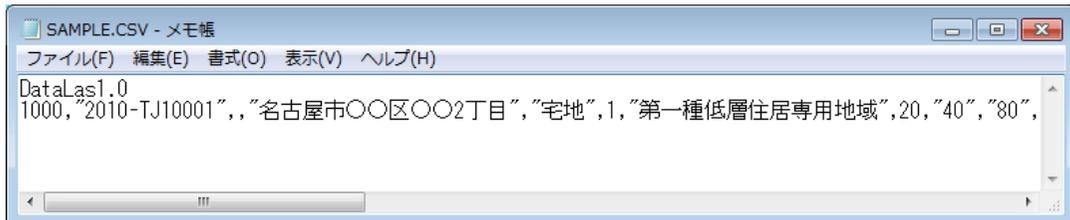
列	項目名	設定例	備考
1	評価基準	1000	大都市圏版
2	管理番号	"2010-TJ10001"	
3	査定依頼者氏名		未定義。入力しても、システム読み込み時に無視されます。
4	所在地	"名古屋市〇〇区〇〇2丁目"	
5	地目	"宅地"	
6	都市計画	1	市街化区域
7	用途地域	"第一種低層住居専用地域"	
8	防火・準防火地域	20	準防火地域
9	建ぺい率	"40"	
10	容積率	"80"	
11	最寄駅	"〇〇〇〇線〇〇駅"	
12	担当者名	"営業第一課 近代↓ TEL:〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇"	"↓"は改行キーワード。
13	成約年	2010	西暦 2010 年
14	成約月	2	2 月
15	成約日	20	20 日
16	面積	176.22	176.22m ²
17	価格	2520	2,520 万円
18	現況・その他	"Om 高度地区, 〇〇地区 計画"	
19	徒歩圏/バス圏	20	バス圏
20	徒歩分		未定義。(項目 19 が "バス圏" なので未定義)
21	バス分	7	15 分以内
22	バス停まで徒歩分	3	3 分
23	バス運行頻度	10	1 時間に 13 便以上
24	店舗への距離	10	徒歩 10 分以内にあり
25	公共施設利用の利便性	0	普通
26	街並み	10	やや優れる
27	近隣の利用の状況	0	普通
28	危険嫌悪施設の有無		未定義。入力しても、システム読み込み時に無視されます。
29	騒音・振動	0	なし
30	日照・採光等	0	普通
31	眺望・景観	0	普通
32	排水施設	10	公共下水・集中処理

列	項目名	設定例	備考	
33	ガス施設	10	引込済・引込容易	
34	方位	37	振れ角0度：二方道路：東・西	
35	幅員	20	6m 以上	
36	路面の状況	0	良い	
37	周辺街路の整備配置	10	計画的で整然	
38	間口	15.0	15.0m	
39	形状	0	整形	
40	路地状敷地	20	該当しない	
41	路地状部分の奥行		未定義。(項目 40 が“該当しない”なので未定義)	
42	路地状部分の面積			
43	崖地・法地	20		含まない
44	崖地・法地部分の面積			未定義。(項目 43 が“含まない”なので未定義)
45	(崖地・法地部分の)利用可否			
46	崖地・法地方位			
47	都市計画道路予定地	0	影響なし	
48	高圧線下地	20	該当しない	
49	高圧線下地部分の面積		未定義。(項目 48 が“該当しない”なので未定義)	
50	高圧線下地部分の減価率			
51	前面道路との高低差	0	支障なし	
52	私道行き止まり画地	0	私道行き止まり画地ではない	

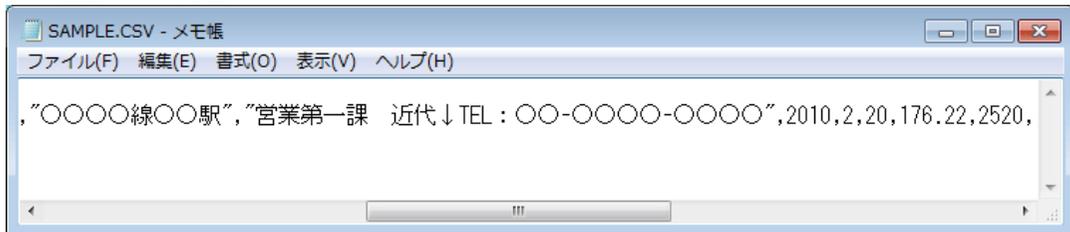
CSV ファイルサンプル

以下は、Microsoft メモ帳で、「設定例(1レコード)」(第5章 5-2-3. 住宅地事例情報 参照)の内容で、事例情報データを作成した際の例です。

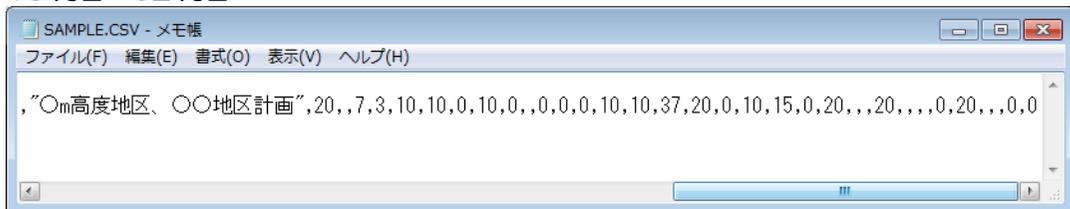
1 列目～10 列目



11 列目～17 列目



18 列目～52 列目



5-3 戸建査定情報の 詳細仕様表

5-3-1. 戸建建物査定情報

詳細仕様表

列	項目名	項目タイプ 及び有効桁数	有効値： 数値項目：上限下限 カテゴリ項目：カテゴリ名		備考
1	システムバージョン(必須)	数値(整数 1 桁)			
2	管理番号	文字(半角 24 字) (改行不可)			
3	氏名	文字(25 字) (改行可)			
4	所在地	文字(127 字) (改行可)			
5	担当者名	文字(127 字) (改行可)			
6	所在地域(必須)	文字(30 字) (改行不可)			
7	工法構造 ID (必須)	カテゴリ	木造軸組 2×4	100 200	
			木質プレハブ	300	
			軽量鉄骨	500	
8	総延床面積 (必須)	数値(整数 4 桁小数 2 桁)	下限	1.00	単位：m ²
			上限	1000.00	
9	築年 (必須)	数値(整数 4 桁)	下限	1930	単位：年
			上限	2033	
10	築月 (必須)	数値(整数 2 桁)	下限	1	単位：月
			上限	12	
11	査定年 (必須)	数値(整数 4 桁)	下限	2002	単位：年
			上限	2033	
12	査定月 (必須)	数値(整数 2 桁)	下限	1	単位：月
			上限	12	

列	項目名	項目タイプ 及び有効桁数	有効値： 数値項目：上限下限 カテゴリ項目：カテゴリ名		備考
13	査定日 (必須)	数値(整数 2 桁)	下限	1	単位：日
			上限	31	
14	建物価格	数値(整数)	下限	0	単位：万円
			上限	—	
15	査定標準単価	数値(整数)	下限	0	単位：円
			上限	—	
16	経過年数	数値(整数 3 桁)	下限	0	
			上限	104	
17	土地価格	数値(整数)	下限	0	単位：万円
			上限	—	
18	流通性比率	数値(整数 1 桁小 数 2 桁)	下限	0.85	
			上限	1.05	
19	査定物件価格	数値(整数)	下限	0	単位：万円
			上限	—	
20	規模修正率	数値(整数 1 桁小 数 2 桁)	下限	0.95	
			上限	1.05	
21	耐震性 ID	カテゴリ	新耐震基準に適合	100	
			新耐震基準に適合せず	200	
22	建物全体の 品等格差率	数値(整数 1 桁小 数 2 桁)	—	—	システム設定値
23	再調達単価	数値(整数)	下限	下限	システム設定値
			上限	上限	
24	建物全体の 現価率	数値(整数 3 桁小 数 2 桁)	下限	0	システム設定値
			上限	—	
25	査定建物 現在単価	数値(整数)	下限	0	システム設定値
			上限	—	
26	住宅性能率	数値(整数 2 桁小 数 2 桁)	下限	0	システム設定値
			上限	—	
27	付加価値率	数値(整数 1 桁小 数 2 桁)	下限	0	システム設定値
			上限	—	
28	補正率	数値(整数 1 桁小 数 2 桁)	下限	0	システム設定値
			上限	—	
29	内装設備調整 率	数値(整数 1 桁小 数 2 桁)	下限	0	システム設定値
			上限	—	
30	基礎の評価	カテゴリ	標準(布基礎)	100	
			べた基礎	1000	
			杭基礎	5000	
31	躯体(柱)A 級	カテゴリ	該当しない	0	“工法構造 ID”で “木造軸組”以外を 設定した場合は、 未定義としてく ださい。
			該当する	1	
32	躯体(柱)B 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
33	躯体(柱)C 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
34	屋根 A 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	

列	項目名	項目タイプ 及び有効桁数	有効値： 数値項目：上限下限 カテゴリ項目：カテゴリ名		備考
35	屋根 B 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
36	屋根 C 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
37	外壁 A 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
38	外壁 B 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
39	外壁 C 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
40	開口部 A 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
41	開口部 B 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
42	開口部 C 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
43	床 A 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
44	床 B 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
45	床 C 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
46	壁 A 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
47	壁 B 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
48	壁 C 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
49	天井 A 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
50	天井 B 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
51	天井 C 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
52	収納 A 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
53	収納 B 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
54	収納 C 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
55	厨房 A 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
56	厨房 B 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
57	厨房 C 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
58	浴室 A 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	

列	項目名	項目タイプ 及び有効桁数	有効値： 数値項目：上限下限 カテゴリ項目：カテゴリ名	備考	
59	浴室 B 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
60	浴室 C 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
61	洗面所 A 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
62	洗面所 B 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
63	洗面所 C 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
64	トイレ A 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
65	トイレ B 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
66	トイレ C 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
67	給湯設備 A 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
68	給湯設備 B 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
69	給湯設備 C 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
70	照明器具 A 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
71	照明器具 B 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
72	照明器具 C 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
73	冷暖房 A 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
74	冷暖房 B 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
75	冷暖房 C 級	カテゴリ	該当しない	0	
			該当する	1	
76	屋根査定方法	カテゴリ	通常査定（標準）	0	
77	屋根工事歴	カテゴリ	あり	1	
			なし	2	
78	屋根点検年	数値(整数 4 桁)	下限	1930	“屋根工事暦”で“なし”を設定した場合は、未定義としてください。
			上限	2033	
79	屋根点検月	数値(整数 2 桁)	下限	1	
			上限	12	
80	屋根全面年	数値(整数 4 桁)	下限	1930	
			上限	2033	
81	屋根全面月	数値(整数 2 桁)	下限	1	
			上限	12	

列	項目名	項目タイプ 及び有効桁数	有効値：		備考
			数値項目：上限下限	カテゴリ項目：カテゴリ名	
82	屋根図書有無	カテゴリ	なし	0	
83	外壁査定方法	カテゴリ	通常査定（標準）	0	
84	外壁工事歴	カテゴリ	あり なし	1 2	
85	外壁点検年	数値(整数 4 桁)	下限 上限	1930 2033	“外壁工事暦” で“なし”を設 定した場合 は、未定義と してください。
86	外壁点検月	数値(整数 2 桁)	下限 上限	1 12	
87	外壁全面年	数値(整数 4 桁)	下限 上限	1930 2033	
88	外壁全面月	数値(整数 2 桁)	下限 上限	1 12	
89	外壁図書有無	カテゴリ	なし	0	
90	厨房・衛生設備 査定方法	カテゴリ	通常査定（標準）	0	
91	給湯設備 査定方法	カテゴリ	通常査定（標準）	0	
92	冷暖房査定方法	カテゴリ	通常査定（標準）	0	
93	住宅性能 1	カテゴリ	該当しない 該当する	0 1	
94	住宅性能 2	カテゴリ	該当しない 該当する	0 1	
95	住宅性能 3	カテゴリ	該当しない 該当する	0 1	
96	住宅性能 4	カテゴリ	該当しない 該当する	0 1	
97	住宅性能 5	カテゴリ	該当しない 該当する	0 1	
98	住宅性能 6	カテゴリ	該当しない 該当する	0 1	
99	住宅性能 7	カテゴリ	該当しない 該当する	0 1	
100	住宅性能 8	カテゴリ	該当しない 該当する	0 1	
101	住宅性能 9	カテゴリ	該当しない 該当する	0 1	
102	住宅性能 10	カテゴリ	該当しない 該当する	0 1	
103	住宅性能 11	カテゴリ	該当しない 該当する	0 1	
104	付加価値 1	カテゴリ	該当しない 該当する	0 1	

列	項目名	項目タイプ 及び有効桁数	有効値： 数値項目：上限下限 カテゴリ項目：カテゴリ名	備考
105	付加価値 2	カテゴリ	該当しない 該当する	0 1
106	付加価値 3	カテゴリ	該当しない 該当する	0 1
107	間取良否	カテゴリ	悪い ※参考基準：2 LDK 以下，日当たり不良等 劣る ※参考基準：3 LDK，日当たり不良等 やや劣る ※参考基準：3 LDK，日当たり良好等 標準的な間取り ※参考 基準：4LDK，南面居室2 部屋以上等 良い ※参考基準：5 LDK，或いは南面居室3部 屋以上等 優良 ※参考基準：5 LDK，南面居室3部屋以上 等 最優良 ※参考基準：6 LDK 以上，南面居室3部屋 以上等	1010 1020 1030 1040 1050 1060 1070
108	補正率 1	数値(整数 1 桁 小数 2 桁)	下限 上限	0.90 1.10
109	補正率 2	数値(整数 1 桁 小数 2 桁)	下限 上限	0.90 1.10
110	補正率 3	数値(整数 1 桁 小数 2 桁)	下限 上限	0.95 1.05
111	内装設備調整率 1	数値(整数 1 桁 小数 2 桁)	下限 上限	0.90 1.10
112	内装設備調整率 2	数値(整数 1 桁 小数 2 桁)	下限 上限	0.90 1.10
113	計算用補正率	数値(整数 1 桁 小数 2 桁)	下限 上限	0.85 1.05

システム
設定値

第6章 付録

6-1 条件記入用紙の印刷

1. 価格査定システムメニューで、[条件記入用紙印刷]ボタンをクリックします。



条件記入用紙メニューが表示されます。



2. 印刷したい条件記入用紙のボタンをクリックします。
条件記入用紙が印刷プレビュー表示されます。
3. ツールバーの印刷ボタン()をクリックします。



印刷ダイアログボックスが表示されます。

Hint 印刷プレビュー表示サイズを切り替えたい場合や、印刷プレビューで確認した時、横が途中で切れている(ページに収まりきらない)場合等は、「第6章 付録 6-2 印刷のヒント」を参照してください。

4. [OK]ボタンをクリックします。

Hint 印刷プレビューを終了するには、[閉じる]ボタン()をクリックします。
条件記入用紙印刷メニュー画面に戻ります。

6-2 印刷のヒント

.....●印刷プレビュー表示にすると、画面に印刷用のツールバーが表示されます。

住宅地価格査定結果 管理番号: 2010-TS10001

【評価基準 大都市圏版】

【査定価格】 2214 万円

【㎡単価】 153 万円/㎡ 【坪単価】 50.5 万円/坪

<算出式>

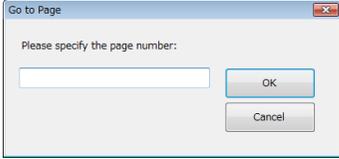
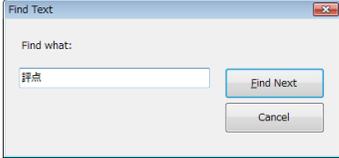
事例地単価 143 万円/㎡ × 事例地評点 1110 × 査定地の面積 145.03 ㎡ × 流通性比率 1.00 = 査定価格 2214 万円

<査定条件>

項目名	査定地情報	事例地情報
【基本情報】		
管理番号	2010-TS10001	2010-TJ10001
査定依頼者氏名	〇川 〇朗 様	
担当者名	営業第一課 近代	営業第一課 近代
年月日(査定/成約)	2010年7月15日	2010年2月20日
所在地	名古屋市〇〇区〇〇2丁目	名古屋市〇〇区〇〇2丁目
最寄駅	〇〇〇〇線〇〇駅	〇〇〇〇線〇〇駅
地目	宅地	宅地
都市計画	市街化区域	市街化区域
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
防火・灌漑防火地域		灌漑防火地域
緑化率	40%	40%
容積率	80%	80%

これらのボタンは次のような操作ができます。

ボタン	説明
	印刷ボタン。印刷ダイアログボックスが開きます。
	最初のページボタン。一番最初のページに移動します。
	前のページボタン。前のページに移動します。
	次のページボタン。次のページに移動します。
	最後のページボタン。一番最後のページに移動します。

ボタン	説明
	<p>指定のページボタン。ボタンを押すと、下記の画面が表示され、ここで指定したページに移動します。</p> 
	<p>文字列の検索画面ボタン。</p>  <p>←●●●● 図は検索する文字を入力し、検索を行った例です。</p> <p>↓</p> <p>↓</p> <p>検索された文字が赤い枠で囲まれています。</p> 
	<p>ズームボタン。プレビューウィンドウに表示するドキュメントの表示サイズを変更します。クリックするとメニューが表示されるので、表示サイズを選択します。</p>

6-3 システムの利用例

「価格査定システム」の利用方法の例をあげます。参考にしてください。

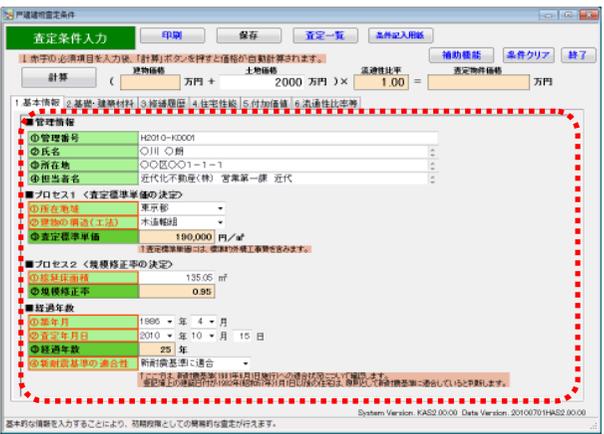
手順	主な手順記載の章		
	戸建建物	マンション	住宅地
1	条件記入用紙を印刷します。		
2	現地で、調査の結果等を条件記入用紙に記入します。		
3	会社に戻り、2 で記入した内容にしたがって「価格査定システム」に査定条件を入力します。		
4	(マンションまたは住宅地の査定の場合のみ) 査定情報と条件のあう事例情報を事例 DB から呼び出すか、新規入力します。	第3章 3-2-1. 登録済みの事例マンション情報の呼出し 第3章 3-4-1. 事例情報の新規登録	第6章 6-4-3. 住宅地価格査定 第4章 4-2 査定手順 第6章 6-4-3 住宅地価格査定
5	(戸建の査定の場合のみ) 必要に応じて住宅地価格査定機能で計算した住宅地価格をよびだし、建物の価格と合算した査定価格を求めます。	第2章 2-2-2. 査定条件入力詳細	
6	「価格査定システム」で査定結果の計算を実行します。		
7	査定結果をお客様に提示します。		

6-4 条件記入用紙記入例とシステムへの入力

6-4-1. 戸建建物価格査定

例えば、現地に建物を見に行く時に持って行った「戸建建物査定条件記入用紙」に査定条件をチェックしてきた場合、記入した内容を参照しながら、「価格査定システム」に査定条件を入力します。

「戸建建物査定条件記入用紙」の記入例と、持ちかえた条件記入用紙を参照して「価格査定システム」に入力したイメージを次にあげます。

現地で記入した条件記入用紙 1 ページ	記入内容を参照して入力した査定条件入力画面
<p>戸建建物査定条件記入用紙</p> <p>■管理情報</p> <p>①管理番号 H2010-K0001</p> <p>②氏名 ○川 ○朗 様</p> <p>③所在地 ○○区○○1-1-1</p> <p>④担当者名 近代化不動産(株) 営業第一課 近代</p> <p>■プロセス1 <査定標準単価の決定></p> <p>建物の構造(工法)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 木造軸組</p> <p><input type="checkbox"/> 2×4</p> <p><input type="checkbox"/> 木造プレハブ</p> <p><input type="checkbox"/> 軽鉄造骨</p> <p>■プロセス2 <規模修正率の決定></p> <p>総延床面積 135.05 m²</p> <p>■経過年数</p> <p>築年月 1986/4 鑑定年月日 2010/10/15</p> <p>■新築基準率の適合性</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 新築基準率に適合</p> <p><input type="checkbox"/> 新築基準率に適合せず</p> <p><small>ここでは、新築基準率(1986年8月1日施行)への適合状況について確認します。新築基準率の適用(1986年8月1日施行)の旨は、画面にて新築基準率に準拠していると判断します。</small></p> <p>Page 1 of 5</p>	<p>▼1.基本情報タブ</p>  <p>1.基本情報(※必須項目を人力後、「計算」ボタンを押すと価格の自動計算されます。)</p> <p>計算 (建物価格 万円 + 土地価格 2000 万円) × 通算修正率 1.00 = 査定物件価格 万円</p> <p>■管理情報</p> <p>①管理番号 H2010-K0001</p> <p>②氏名 ○川 ○朗</p> <p>③所在地 ○○区○○1-1-1</p> <p>④担当名 近代化不動産(株) 営業第一課 近代</p> <p>■プロセス1 <査定標準単価の決定></p> <p>①所在地 東京都</p> <p>②建物の構造(工法) 木造軸組</p> <p>③査定標準単価 190,000 円/㎡</p> <p>■プロセス2 <規模修正率の決定></p> <p>①延床面積 135.05 m²</p> <p>②規模修正率 0.95</p> <p>■経過年数</p> <p>①築年月 1986 年 4 月</p> <p>②鑑定年月日 2010 年 10 月 15 日</p> <p>③経過年数 25 年</p> <p>④新築基準率の適合性 新築基準率に適合</p> <p>System Version: KAS2.00.00 Data Version: 20100701HASS.00.00</p> <p>標準的な情報を入力することにより、初期段階としての簡易的な査定が行えます。</p>

現地で記入した条件記入用紙
3ページ (3.修繕履歴タブ部分)

戸建建物査定条件記入用紙

設備(インフィル)

断熱 断熱システムキッチン (断熱付) システムキッチン (断熱付) システムキッチン (断熱付) (オール電化システム、大気汚染対策)

浴室 美観、広さ(12畳以上または浴槽以上、浴槽付) 標準品(11畳以上) 標準品(11坪未満)

洗面所 美観品(カウンタータイプ) (幅130cm以上) 標準品(美観品兼カウンタータイプ) (幅130cm以上) 標準品(美観品兼カウンタータイプ) (幅130cm未満)

トイレ 美観品(多機能一体型) 標準品(多機能一体型) 標準品

給湯設備 大型 (ガス給湯器24号容量以上) 中型 (ガス給湯器20号容量以上) 小型 (ガス給湯器20号容量未満)

照明器具 標準品 (標準品に主照明以外の間接照明あり) 標準品 (標準品に主照明以外のLED照明等付) 標準品

床材 木フローリング (木フローリング) 木フローリング(無垢) 木フローリング(無垢)以下

■プロセス4 <部位別現価率の決定>

[屋根の修繕状況]

①点検・修繕工事費 あり なし ②最終点検・部分補修工事年月 2005/8

③最終全面補修・取替工事年月

[外壁の修繕状況]

①点検・修繕工事費 あり なし ②最終点検・部分補修工事年月

③最終全面補修・取替工事年月

[内装・設備の維持修繕状況]

①内装調整率(0.90~1.10) 0.95

②設備調整率(0.90~1.10) 1.00

Page 3 of 3

記入内容を参照して入力した査定条件入力画面

▼3.修繕履歴タブ

戸建建物査定条件

査定条件入力

計算 (建物価格 2000 万円) × (調整率 1.00) = 査定価格 2000 万円

1.基本情報 2.基礎・建築材料 3.築年数 4.住宅性能 5.付加価値 6.流通性比率等

■プロセス4 <部位別現価率の決定>

[屋根の修繕状況]

①点検修繕工事費 あり

②最終点検・部分補修工事 2005 年 8 月

③最終全面補修・取替工事 年 月

[外壁の修繕状況]

①点検修繕工事費 なし

②最終点検・部分補修工事 年 月

③最終全面補修・取替工事 年 月

[内装・設備の維持修繕状況]

評価項目	調整率
①内装調整率(0.90~1.10)	0.95 -0.05 +0.05
②設備調整率(0.90~1.10)	1.00 -0.05 +0.05

System Version: KAS2.00.00 Data Version: 20100701HASE2.00.00

現地で記入した条件記入用紙
4ページ

戸建建物査定条件記入用紙

■プロセス5 <住宅性能率の決定>

★長期優良住宅に関する評価項目

長期優良住宅の認定を受けている(長期優良住宅の普及促進法関連)

長期優良住宅の認定を申請中(長期優良住宅の普及促進法関連)

長期優良住宅の認定を申請中(長期優良住宅の普及促進法関連)

[住宅性能に関する評価項目]

建築時の設計図書等<書面、構造、設備関係の図書>あり

建築確認申請書あり(計画図等)建築関係図書あり

住宅性能評価書<設計性能評価(新築住宅)・建設性能評価(新築住宅)のいずれか>あり(商品・販売書あり)

住宅性能評価書<設計性能評価(新築住宅)・建設性能評価(新築住宅)のいずれか>あり(商品・販売書あり)

住宅性能評価書<設計性能評価(新築住宅)・建設性能評価(新築住宅)のいずれか>あり(商品・販売書あり)

[維持管理に関する評価項目]

ハウスビルダー等が発行した長期保証<維持管理>点検>計画に関する書類あり

ハウスビルダー等が発行した長期保証<維持管理>点検>計画に基づく点検・修繕記録あり

[保証書に関する評価項目]

ハウスビルダー等が発行した品質保証<保証書>長期(10年超)の保証書あり

住宅検査<インスペクション>事業者等が発行した保証書あり

[顧客に関する品質の評価項目]

旧公庫買収やフラット35適合物件もしくは、それと同等の性能を有するもの

フラット35適合物件もしくは、それと同等の性能(高い耐震性・バリアフリー性等)を有するもの

Page 4 of 5

記入内容を参照して入力した査定条件入力画面

▼4.住宅性能タブ

戸建建物査定条件

査定条件入力

計算 (建物価格 2000 万円) × (調整率 1.00) = 査定価格 2000 万円

1.基本情報 2.基礎・建築材料 3.築年数 4.住宅性能 5.付加価値 6.流通性比率等

■プロセス5 <住宅性能率の決定>

★長期優良住宅に関する評価項目

長期優良住宅の認定を受けている(長期優良住宅の普及促進法関連) +20.0%

長期優良住宅の認定を申請中(長期優良住宅の普及促進法関連) ±0.0%

[住宅性能に関する評価項目]

建築時の設計図書等<書面、構造、設備関係の図書>あり +1.0%

建築確認申請書もしくは検査済証あり(建築基準法関連) +1.0%

住宅性能評価書<設計性能評価(新築住宅)・建設性能評価(新築住宅)のいずれか>あり(商品・販売書あり) +1.0%

住宅性能評価書<設計性能評価(新築住宅)・建設性能評価(新築住宅)のいずれか>あり(商品・販売書あり) +1.0%

住宅性能評価書<設計性能評価(新築住宅)・建設性能評価(新築住宅)のいずれか>あり(商品・販売書あり) +1.0%

[維持管理に関する評価項目]

ハウスビルダー等が発行した長期保証<維持管理>点検>計画に関する書類あり +1.0%

ハウスビルダー等が発行した長期保証<維持管理>点検>計画に基づく点検・修繕記録あり +1.0%

[保証書に関する評価項目]

ハウスビルダー等が発行した品質保証<保証書>長期(10年超)の保証書あり +1.0%

住宅検査<インスペクション>事業者等が発行した保証書あり +1.0%

[顧客に関する品質の評価項目]

旧公庫買収やフラット35適合物件もしくは、それと同等の性能を有するもの +1.0%

フラット35適合物件もしくは、それと同等の性能(高い耐震性・バリアフリー性等)を有するもの +1.0%

System Version: KAS2.00.00 Data Version: 20100701HASE2.00.00

現地で記入した条件記入用紙
5 ページ

戸建建物査定条件記入用紙

■プロセス6 <付加価値率の決定>

評価項目

省エネルギー設備の導入:エコウィル(ガスによる発電・給湯機)、エネファーム(ガスによる家庭用燃料電池システム)の導入

自然エネルギーの利用:太陽光発電機あり

セキュリティ設備の導入:防犯ガラス・リモコンオートロック等あり

■プロセス7 <補正率の決定>

①外観補正率(0.90~1.10)

②施工補正率(0.90~1.10)

③外構補正率(0.95~1.05)

間取り・日照の良否

最優良 ※参考基準:GLDK以上、南面居室の部屋以上等

優良 ※参考基準:SLDK南面居室の部屋以上等

良い ※参考基準:SLDK或いは南面居室の部屋以上等

標準的な間取り ※参考基準:GLDK南面居室の部屋以上等

やや劣る ※参考基準:GLDK自由たけ戸良等

劣る ※参考基準:GLDK自由たけ戸良等

悪い ※参考基準:GLDK以下、自由たけ戸良等

■<戸建住宅価格の算出>

土地価格 万円

■<流通性比率による調整>

①流通性比率(0.95~1.05)

※最も取付が認められる売相に①の等の理由で調整する場合は、最大マイナス10%まで加減して0.85~1.05の範囲内で調整できます。

Page 3 of 5

記入内容を参照して入力した査定条件入力画面

▼5.付加価値タブ

戸建建物査定条件

査定条件入力

計算 (建物価格 万円 + 土地価格 2000 万円) × 流通性比率 1.00 = 査定物件価格 万円

■プロセス6 <付加価値率の決定>

評価項目

省エネルギー設備の導入:エコウィル(ガスによる発電・給湯機)、エネファーム(ガスによる家庭用燃料電池システム)の導入

自然エネルギーの利用:太陽光発電機あり

セキュリティ設備の導入:防犯ガラス・リモコンオートロック等あり

加算率合計 +1.0%

▼建物価格に関する評価

■プロセス7 <補正率の決定>

建物の外観や施工・外構の程度を評価し、必要に応じて下のクリックボタンを押して各補正率の範囲内で数値を調整して下さい。

評価項目 補正率

①外観補正率(0.90~1.10) 1.00 →0.05 →+0.05

②施工補正率(0.90~1.10) 1.00 →0.05 →+0.05

③外構補正率(0.95~1.05) 1.00 →0.05 →+0.05

間取り・日照の良否

標準的な間取り ※参考基準:GLDK、南面居室の部屋以上等

補正率

■<土地価格と流通性比率の算出>

①上の計算ボタンを押して「建物価格」を算出して下さい。

②上記「査定材料」「修繕履歴」「住宅性約」「付加価値」のタブ内の条件を変更し、その前後計算ボタンを押すと、新しい建物価格が算出されます。

System Version: KAS2.00.00 Date Version: 2010/07/14AS2.00.00

現地で記入した条件記入用紙
5 ページ (6.流通性比率等タブ部分)

戸建建物査定条件記入用紙

■プロセス6 <付加価値率の決定>

評価項目

省エネルギー設備の導入:エコウィル(ガスによる発電・給湯機)、エネファーム(ガスによる家庭用燃料電池システム)の導入

自然エネルギーの利用:太陽光発電機あり

セキュリティ設備の導入:防犯ガラス・リモコンオートロック等あり

■プロセス7 <補正率の決定>

①外観補正率(0.90~1.10)

②施工補正率(0.90~1.10)

③外構補正率(0.95~1.05)

間取り・日照の良否

最優良 ※参考基準:GLDK以上、南面居室の部屋以上等

優良 ※参考基準:SLDK南面居室の部屋以上等

良い ※参考基準:SLDK或いは南面居室の部屋以上等

標準的な間取り ※参考基準:GLDK南面居室の部屋以上等

やや劣る ※参考基準:GLDK自由たけ戸良等

劣る ※参考基準:GLDK自由たけ戸良等

悪い ※参考基準:GLDK以下、自由たけ戸良等

■<戸建住宅価格の算出>

土地価格 万円

■<流通性比率による調整>

①流通性比率(0.95~1.05)

※最も取付が認められる売相に①の等の理由で調整する場合は、最大マイナス10%まで加減して0.85~1.05の範囲内で調整できます。

Page 3 of 5

記入内容を参照して入力した査定条件入力画面

▼6.流通性比率等タブ

戸建建物査定条件

査定条件入力

計算 (建物価格 万円 + 土地価格 2000 万円) × 流通性比率 1.00 = 査定物件価格 万円

▼戸建住宅(建物+土地)価格に関する評価

■プロセス9 <戸建住宅価格の算出>

①「住宅価格査定システム」を利用して、敷地部分の価格を算出した場合は、下の「算出住宅価格」ボタンを押して下さい。ボタンが有効になる場合、土地価格として使用する査定地価を選択し、地付ボタンを押して下さい。

②上記「住宅価格」住宅価格に適用される場合は、上記「土地価格」は流通性比率による調整を前提とした価格の算出となります。

③上記以外の方法で敷地部分の価格を求めた場合は、その結果を上「土地価格」に手入力して下さい。

■プロセス10 <流通性比率による調整>

①上記の状態で、下のクリックボタンを押して4~5%の範囲で流通性比率を調整して下さい。画面上部の流通性比率の数値が変化します。

評価項目 補正率

①流通性比率(0.95~1.05) 1.00 →0.05 →+0.05

※最も取付が認められる売相に①の等の理由で調整する場合は、最大マイナス10%まで加減して0.85~1.05の範囲内で調整できます。

②その上で、画面上部の計算ボタンを押すと「査定物件価格」が算出されます。

System Version: KAS2.00.00 Date Version: 2010/07/14AS2.00.00

6-4-2. マンション価格査定

例えば、現地に建物を見に行く時に持って行った「マンション査定条件記入用紙」に、査定条件をチェックしてきた場合、記入した内容を参照しながら、「価格査定システム」に査定条件を入力します。

「マンション査定条件記入用紙」の記入例と、持ちかえった条件記入用紙を参照して「価格査定システム」に入力したイメージを次にあげます。

現地で記入した条件記入用紙 1 ページ

マンション査定条件記入用紙 【事例・査定】

※本件の項目は必ず記入して下さい。
※選択肢のある項目は、該当する条件をチェックして下さい。

項目名	内容
管理番号	2010-MS10001
査定依頼者氏名	〇川 〇様
担当名称	営業第一課 近代
年月日(契約/査定)	2010年 9月 17日 (事例は年月日、査定は査定年月日を記入して下さい)
マンション名	〇〇マンション
所在地	大阪市〇〇区〇〇丁目
築年数	〇〇歳
築年月	2001年 3月
専有面積	70.15 m ²
間取り	3LDK
取引形態	万円 (事例のみ記入して下さい)
戸数	123 戸
地上階層	12 階建て
管理費	15,220 円/月
長期修繕積立金	12,513 円/月
業主	<input type="radio"/> 不動産
施工会社	<input type="radio"/> 建設
管理会社	<input type="radio"/> コミュニティ

1. 交通の便

徒歩圏/バス圏	<input checked="" type="checkbox"/> 徒歩圏 <input type="checkbox"/> バス圏
徒歩圏	徒歩分 5分
バス圏	バス分
バスまで徒歩分	分
バス運行頻度	<input type="checkbox"/> 1時間に1回以上 <input type="checkbox"/> 1時間に5回以下 <input type="checkbox"/> 1時間に1回以下 <input type="checkbox"/> 1時間に1〜2回

Page 1 of 3

記入内容を参照して入力した査定条件入力画面

▼1. 基本情報タブ

▼2. 交通・立地タブ

現地で記入した条件記入用紙
2 ページ

マンション査定条件記入用紙 (事例・査定)

項目名 マンション査定

2. 立地条件

周辺環境 優れる(優良住宅地) 普通(一般住宅地)
 やや優れる(住商混在地) やや劣る(住工混在地)
 劣る

店舗への距離 徒歩10分以内にあり 徒歩10分以内になし

公共施設利用の利便性 普通 やや劣る 劣る

3. 住戸位置

所在階 エレベータあり エレベータなし

7 階

所在階が最上階 あり なし

開口部の方位 水平
 東 西 南 北
 南東角部屋 南西角部屋 北東角部屋 北西角部屋

北東 南東 南西 北東 北西 北東 北西
東角部屋 西角部屋 南角部屋 北角部屋

開口部に開口部あり (注: 開口部が南向きの場合にはチェックして下さい。)

日照・通風の良否 良好 やや悪い 極めて悪い
 悪い 極めて悪い

4. 専有部分

室内の仕様・仕上 優れる やや優れる 普通 やや劣る 劣る

室内の維持管理状況 特に優れる 優れる 普通 やや劣る 劣る

柱・梁・天井の状況 特別に優れる 優れる 普通 やや劣る 劣る

収納の確保 3箇所以上 1箇所超3箇所未満 3箇所以下 不足

LDの広さ 約10畳以上 約10~14畳未満 約10畳未満

バルコニーの広さ 広い 普通 狭い

専用庭の有無 あり なし

外からの騒音・振動 なし ややあり あり 極めてあり

眺望・景観 特別に優れる 優れる 普通 やや劣る 劣る

バリアフリー対応状況 記述が特に高い 記述あり 記述なし

Page 2 of 3

記入内容を参照して入力した査定条件入力画面

▼2.交通・立地タブ

マンション査定条件

査定条件入力

算定価格 1958 万円

事例価格(万円/㎡) 29.2 × (97.50 × [102.00] × [70.15]) × 1.00

1. 基本情報 2. 交通・立地 3. 住戸位置・専有 4. 敷地・共用 5. 維持管理

査定マンション情報 査定ポイント: 97.5 事例マンション情報 事例ポイント: 102.0

1. 交通の便

徒歩圏/バス圏 +1.5

徒歩圏 徒歩圏 徒歩圏

徒歩圏/バス圏 徒歩圏/バス圏 徒歩圏/バス圏

徒歩圏/バス圏 徒歩圏/バス圏 徒歩圏/バス圏

徒歩圏/バス圏 徒歩圏/バス圏 徒歩圏/バス圏

2. 立地条件

(1)周辺環境 -3.0

(2)成層への距離 ±0.0

(3)公共施設利用の利便性 ±0.0

▼3.住戸位置・専有タブ

マンション査定条件

査定条件入力

算定価格 1958 万円

事例価格(万円/㎡) 29.2 × (97.50 × [102.00] × [70.15]) × 1.00

1. 基本情報 2. 交通・立地 3. 住戸位置・専有 4. 敷地・共用 5. 維持管理

査定マンション情報 査定ポイント: 97.5 事例マンション情報 事例ポイント: 102.0

3. 住戸位置

(1)所在階 +4.0

(2)開口部の方位 ±0.0

(3)日照・通風の良否 -3.0

4. 専有部分

(1)室内の仕様・仕上 +1.0

(2)室内の維持管理状況 +3.0

(3)柱・梁・天井の状況 ±0.0

(4)収納の確保 +1.0

(5)LDの広さ ±0.0

(6)バルコニーの広さ ±0.0

(7)専用庭の有無 ±0.0

(8)外からの騒音・振動 -3.0

(9)眺望・景観 +2.0

(10)バリアフリー対応状況 ±0.0

現地で記入した条件記入用紙
3 ページ

マンション査定条件記入用紙 (事例・査定)

項目名	マンション情報	
5. 敷地		
土地についての権利	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権	<input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権
6-1. 建物部分		
建物の外壁仕上げ	<input type="checkbox"/> 窯レン(タイル貼り) <input checked="" type="checkbox"/> 普通(吹付タイル)	<input type="checkbox"/> 光る(リシン吹付)
外壁の状態	<input checked="" type="checkbox"/> 特目目立つ劣化なし <input type="checkbox"/> 軽微な劣化 <input type="checkbox"/> 劣化が目立つ	
建物エントランス状況	<input type="checkbox"/> 優れる <input checked="" type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 劣る	
耐震性	<input type="checkbox"/> 耐震性能が高い <input checked="" type="checkbox"/> 耐震性能は建築法に準拠 <input type="checkbox"/> 旧耐震基準を満たさない	
省エネルギー性能	<input type="checkbox"/> 次世代省エネルギー適合 <input checked="" type="checkbox"/> 次世代省エネルギー適合以外	
6-2. 設備・施設		
セキュリティ設備	<input type="checkbox"/> 高度なセキュリティ設備あり <input checked="" type="checkbox"/> オートロックのみ	<input type="checkbox"/> なし
インターネット対応状況	<input type="checkbox"/> 対応 <input checked="" type="checkbox"/> 未対応	
敷地内駐車場の状況	<input type="checkbox"/> 駐車場充足率100%以上 <input type="checkbox"/> 駐車場充足率50~100%未満	
自転車・バイク置場の状況	<input type="checkbox"/> 駐車場充足率150%以上 <input type="checkbox"/> 駐車場充足率100~150%未満	
コミュニティ施設の有無	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> なし	
7-1. 計画保証		
標準的な保証積立金の額	<input checked="" type="checkbox"/> 満たす <input type="checkbox"/> 満たさない	
主要な保証の実施状況	<input checked="" type="checkbox"/> 適切に実施済・保証期間未達 <input type="checkbox"/> 未実施	
主要な保証の保有状況	<input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> 一部あり <input type="checkbox"/> なし	
7-2. 保守・清掃の状況		
保守・清掃の状況	<input type="checkbox"/> 優れる <input checked="" type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 劣る	
7-3. 管理員の勤務形態		
管理員の勤務形態	<input type="checkbox"/> 24時間管理(3交代制など) <input checked="" type="checkbox"/> 日勤 <input type="checkbox"/> 管理員なし	
満足性比率(0.03~1.07)	1.00 (査定のみ入力して下さい)	

Page 3 of 3

記入内容を参照して入力した査定条件入力画面

▼4.敷地・共用

マンション査定条件 査定条件入力

計算 印刷 保存 査定結果 事例DB 条件記入用紙

査定価格 1958 万円 (29.2 × (97.50 ÷ 102.00) × 70.15) × 1.00

1. 基本情報 2. 交通・立地 3. 住戸情報・専有 4. 敷地・共用 5. 維持管理

査定マンション情報	査定評価	事例マンション情報	事例評価
5. 敷地	±0.0	事例マンション情報	102.0
土地についての権利	所有権	所有権	±0.0
6-1. 建物部分	±0.0		-1.0
(1) 建物の外壁仕上げ	普通(吹付タイル)	普通(吹付タイル)	±0.0
(2) 外壁の状態	特目目立つ劣化なし	軽微な劣化	-1.0
(3) 建物エントランス状況	普通	普通	±0.0
(4) 耐震性	耐震性能は建築法に準拠	耐震性能は建築法に準拠	±0.0
(5) 省エネルギー性能	次世代省エネルギー適合以外	次世代省エネルギー適合以外	±0.0
6-2. 設備・施設	-0.0		-1.0
(1) セキュリティ設備	オートロックのみ	なし	-1.0
(2) インターネット対応状況	未対応	未対応	-1.0
(3) 敷地内駐車場の状況	駐車場充足率50%未満	駐車場充足率50~100%未満	±0.0
(4) 自転車・バイク置場の状況	なし	駐車場充足率100~150%未満	±0.0
(5) コミュニティ施設の有無	なし	あり	+1.0

敷地・共用等に関する情報を入力してください。

▼5.維持管理

マンション査定条件 査定条件入力

計算 印刷 保存 査定結果 事例DB 条件記入用紙

査定価格 1958 万円 (29.2 × (97.50 ÷ 102.00) × 70.15) × 1.00

1. 基本情報 2. 交通・立地 3. 住戸情報・専有 4. 敷地・共用 5. 維持管理

査定マンション情報	査定評価	事例マンション情報	事例評価
7-1. 計画保証	+1.0		-1.0
(1) 標準的な保証積立金の額	満たす	満たさない	-1.0
(2) 主要な保証の実施状況	適切に実施済・保証期間未達	未実施	±0.0
(3) 主要な保証の保有状況	一部あり	なし	±0.0
7-2. 保守・清掃の状況	±0.0		±0.0
保守・清掃の状況	普通	普通	±0.0
7-3. 管理員の勤務形態	+1.0		±0.0
管理員の勤務形態	日勤	巡回	±0.0
8. 満足性比率による調整	満足度		
満足性比率	1.00	必要に応じて、事例マンションを例として0.03~1.07の範囲で満足性比率を調整して下さい。得意・苦手の満足性比率の差が反映されます。	

維持管理に関する情報を入力してください。

6-4-3. 住宅地価格査定

例えば、現地に土地を見に行く時に持って行った「住宅地査定条件記入用紙」に、査定条件をチェックしてきた場合、記入した内容を参照しながら、「価格査定システム」に査定条件を入力します。
 「住宅地査定条件記入用紙」の記入例と、持ちかえった条件記入用紙を参照して「価格査定システム」に入力したイメージを次にあげます。

<p>現地で記入した条件記入用紙 1 ページ</p> <p style="text-align: right;">(事例) (査定)</p> <p style="font-size: small;">※本件の項目は、必ず記入してください。 ※適応状況のある項目は、該当する条件をセレクトしてください。</p> <table border="1"> <tr> <td>項目名</td> <td>住宅地価格</td> </tr> <tr> <td>評価基準</td> <td><input type="checkbox"/>標準版 <input checked="" type="checkbox"/>大都市圏版</td> </tr> <tr> <td>管理番号</td> <td>2010-TS10001</td> </tr> <tr> <td>査定依頼者氏名</td> <td>○川 ○朗 様</td> </tr> <tr> <td>担当姓名</td> <td>営業第一課 近代</td> </tr> <tr> <td>年月日(契約/査定)</td> <td>2010年7月15日 (※契約年月日、査定は 査定年月日を記入して下さい。)</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>名古屋市○○区○○2丁目</td> </tr> <tr> <td>最寄駅</td> <td>○○○○線○○駅</td> </tr> <tr> <td>地目</td> <td>宅地</td> </tr> <tr> <td>都市計画</td> <td><input checked="" type="checkbox"/>市街化区域 <input type="checkbox"/>市街化調整区域</td> </tr> <tr> <td>用途地種</td> <td>第一種低層住居専用地域</td> </tr> <tr> <td>防火・準防火地域</td> <td><input checked="" type="checkbox"/>防火地域 <input type="checkbox"/>準防火地域 <input type="checkbox"/>その他</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率</td> <td>40 %</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>80 %</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>145.03 ㎡</td> </tr> <tr> <td>取引事例価格</td> <td>万円 (※例のみ記入して下さい)</td> </tr> <tr> <td>現況・その他</td> <td>○Ⅲ高度地区、○○地区計画</td> </tr> <tr> <td>1.交通の便</td> <td></td> </tr> <tr> <td>徒歩圏/バス圏</td> <td><input type="checkbox"/>徒歩圏 <input checked="" type="checkbox"/>バス圏</td> </tr> <tr> <td>徒歩圏 徒歩分</td> <td>分</td> </tr> <tr> <td>バス圏 バス分</td> <td>15 分</td> </tr> <tr> <td>バス停まで徒歩分</td> <td>5 分</td> </tr> <tr> <td>バス運行頻度</td> <td><input checked="" type="checkbox"/>1時間以上15分以上 <input type="checkbox"/>1時間以上6便～12便</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">Page 1 of 3</p>	項目名	住宅地価格	評価基準	<input type="checkbox"/> 標準版 <input checked="" type="checkbox"/> 大都市圏版	管理番号	2010-TS10001	査定依頼者氏名	○川 ○朗 様	担当姓名	営業第一課 近代	年月日(契約/査定)	2010年7月15日 (※契約年月日、査定は 査定年月日を記入して下さい。)	所在地	名古屋市○○区○○2丁目	最寄駅	○○○○線○○駅	地目	宅地	都市計画	<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域	用途地種	第一種低層住居専用地域	防火・準防火地域	<input checked="" type="checkbox"/> 防火地域 <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> その他	建ぺい率	40 %	容積率	80 %	面積	145.03 ㎡	取引事例価格	万円 (※例のみ記入して下さい)	現況・その他	○Ⅲ高度地区、○○地区計画	1.交通の便		徒歩圏/バス圏	<input type="checkbox"/> 徒歩圏 <input checked="" type="checkbox"/> バス圏	徒歩圏 徒歩分	分	バス圏 バス分	15 分	バス停まで徒歩分	5 分	バス運行頻度	<input checked="" type="checkbox"/> 1時間以上15分以上 <input type="checkbox"/> 1時間以上6便～12便	<p>記入内容を参照して入力した査定条件入力画面</p> <p>▼1.基本情報タブ</p> <p>▼2.交通・近隣タブ</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>査定条件</th> <th>査定ポイント</th> <th>事例地情報</th> <th>事例地ポイント</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 交通の便</td> <td></td> <td>7.0</td> <td></td> <td>-5.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">A. 徒歩圏</td> <td>徒歩圏/バス圏</td> <td>バス圏</td> <td>バス圏</td> <td></td> </tr> <tr> <td>徒歩分</td> <td>15分以内</td> <td>5分以内</td> <td></td> </tr> <tr> <td>バス分</td> <td>5分</td> <td>5分</td> <td></td> </tr> <tr> <td>バス停まで徒歩分</td> <td>5分</td> <td>5分</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">B. バス圏</td> <td>バス分</td> <td>15分以内</td> <td>5分以内</td> <td></td> </tr> <tr> <td>バス運行頻度</td> <td>1時間以上15分以上</td> <td>1時間以上15分以上</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2. 近隣状況</td> <td></td> <td>+3.0</td> <td></td> <td>+3.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">(1) 店舗への距離</td> <td>徒歩10分以内</td> <td>±0.0</td> <td>徒歩10分以内</td> <td>±0.0</td> </tr> <tr> <td>普通</td> <td>±0.0</td> <td>普通</td> <td>±0.0</td> </tr> <tr> <td>(2) 公共施設利用の利便性</td> <td>優れる</td> <td>優れる</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(3) 商業み</td> <td>優れる</td> <td>優れる</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(4) 近隣の利用状況</td> <td>優れる</td> <td>+5.0</td> <td>普通</td> <td>±0.0</td> </tr> </tbody> </table>	項目	査定条件	査定ポイント	事例地情報	事例地ポイント	1. 交通の便		7.0		-5.0	A. 徒歩圏	徒歩圏/バス圏	バス圏	バス圏		徒歩分	15分以内	5分以内		バス分	5分	5分		バス停まで徒歩分	5分	5分		B. バス圏	バス分	15分以内	5分以内		バス運行頻度	1時間以上15分以上	1時間以上15分以上		2. 近隣状況		+3.0		+3.0	(1) 店舗への距離	徒歩10分以内	±0.0	徒歩10分以内	±0.0	普通	±0.0	普通	±0.0	(2) 公共施設利用の利便性	優れる	優れる		(3) 商業み	優れる	優れる		(4) 近隣の利用状況	優れる	+5.0	普通	±0.0
項目名	住宅地価格																																																																																																													
評価基準	<input type="checkbox"/> 標準版 <input checked="" type="checkbox"/> 大都市圏版																																																																																																													
管理番号	2010-TS10001																																																																																																													
査定依頼者氏名	○川 ○朗 様																																																																																																													
担当姓名	営業第一課 近代																																																																																																													
年月日(契約/査定)	2010年7月15日 (※契約年月日、査定は 査定年月日を記入して下さい。)																																																																																																													
所在地	名古屋市○○区○○2丁目																																																																																																													
最寄駅	○○○○線○○駅																																																																																																													
地目	宅地																																																																																																													
都市計画	<input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域																																																																																																													
用途地種	第一種低層住居専用地域																																																																																																													
防火・準防火地域	<input checked="" type="checkbox"/> 防火地域 <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input type="checkbox"/> その他																																																																																																													
建ぺい率	40 %																																																																																																													
容積率	80 %																																																																																																													
面積	145.03 ㎡																																																																																																													
取引事例価格	万円 (※例のみ記入して下さい)																																																																																																													
現況・その他	○Ⅲ高度地区、○○地区計画																																																																																																													
1.交通の便																																																																																																														
徒歩圏/バス圏	<input type="checkbox"/> 徒歩圏 <input checked="" type="checkbox"/> バス圏																																																																																																													
徒歩圏 徒歩分	分																																																																																																													
バス圏 バス分	15 分																																																																																																													
バス停まで徒歩分	5 分																																																																																																													
バス運行頻度	<input checked="" type="checkbox"/> 1時間以上15分以上 <input type="checkbox"/> 1時間以上6便～12便																																																																																																													
項目	査定条件	査定ポイント	事例地情報	事例地ポイント																																																																																																										
1. 交通の便		7.0		-5.0																																																																																																										
A. 徒歩圏	徒歩圏/バス圏	バス圏	バス圏																																																																																																											
	徒歩分	15分以内	5分以内																																																																																																											
	バス分	5分	5分																																																																																																											
	バス停まで徒歩分	5分	5分																																																																																																											
B. バス圏	バス分	15分以内	5分以内																																																																																																											
	バス運行頻度	1時間以上15分以上	1時間以上15分以上																																																																																																											
2. 近隣状況		+3.0		+3.0																																																																																																										
(1) 店舗への距離	徒歩10分以内	±0.0	徒歩10分以内	±0.0																																																																																																										
	普通	±0.0	普通	±0.0																																																																																																										
	(2) 公共施設利用の利便性	優れる	優れる																																																																																																											
	(3) 商業み	優れる	優れる																																																																																																											
(4) 近隣の利用状況	優れる	+5.0	普通	±0.0																																																																																																										

現地で記入した条件記入用紙
2 ページ

住宅地査定条件記入用紙 (事例・査定)

項目名	住宅地種別		
店舗への距離	<input checked="" type="checkbox"/> 徒歩10分以内にあり	<input type="checkbox"/> 徒歩10分以内になし	
公共施設利用の利便性	<input checked="" type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> やや劣る	<input type="checkbox"/> 劣る
街並み	<input checked="" type="checkbox"/> 優れる <input type="checkbox"/> やや劣る	<input type="checkbox"/> やや劣る	<input type="checkbox"/> 普通
近隣の利用状況	<input checked="" type="checkbox"/> 優れる <input type="checkbox"/> 優劣に劣る	<input type="checkbox"/> 普通	<input type="checkbox"/> 劣る
3. 環境			
騒音・振動	<input checked="" type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 指前におり	<input type="checkbox"/> ややあり <input type="checkbox"/> 隣街におり	<input type="checkbox"/> あり
日照・採光等	<input checked="" type="checkbox"/> 優れる <input type="checkbox"/> やや劣る	<input type="checkbox"/> やや劣る	<input type="checkbox"/> 普通
眺望・景観	<input type="checkbox"/> 優れる	<input type="checkbox"/> 普通	
4. 供給施設			
排水施設	<input checked="" type="checkbox"/> 公共下水・集中処理 <input type="checkbox"/> 浄化槽施設不可	<input type="checkbox"/> 浄化槽施設可	
ガス施設	<input checked="" type="checkbox"/> 1辺導・引込容易	<input type="checkbox"/> 引込不能(個別PG)	
5. 道路状況			
方位	<p>(併用道路の状況位置を、一箇所のみチェックして下さい。)</p>		
幅員	<input type="checkbox"/> 6m以上 <input type="checkbox"/> 4m以上6m未満 <input type="checkbox"/> 4m未満(車進入不可)	<input checked="" type="checkbox"/> 5m以上6m未満 <input type="checkbox"/> 4m未満(車進入可)	
路面の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 良い	<input type="checkbox"/> 悪い	<input type="checkbox"/> 未舗装
周辺道路の整備・配置	<input checked="" type="checkbox"/> 計画的で整然 <input type="checkbox"/> 計画性なく無秩序・行き止まり	<input type="checkbox"/> ほぼ整然	

Page 2 of 3

記入内容を参照して入力した査定条件入力画面

▼2.交通・近隣タブ

住宅地査定条件 査定条件入力

査定価格: 2214万円 (14.3 × (118.5 ÷ 111.0) × 145.03) × 1.00

項目	査定情報	査定評価	事例情報	事例評価
1. 交通の便	徒歩圏/バス圏	-7.0	徒歩圏	-5.0
A. 徒歩圏	徒歩分		徒歩分	
B. バス圏	バス分		バス分	
バス停まで徒歩分	5分	+2.0	3分	+2.0
バス運行頻度	1時間以上3分以上	+3.0	1時間以上3分以上	+3.0
2. 近隣状況	騒音	+3.0	騒音	+3.0
(1) 店舗への距離	徒歩10分以内におり	+3.0	徒歩10分以内におり	+3.0
(2) 公共施設利用の利便性	普通	+3.0	普通	+3.0
(3) 街並み	優れる	+3.0	やや劣る	+3.0
(4) 近隣の利用状況	優れる	+3.0	普通	+3.0

交通の便・近隣の状況に関する情報を入力してください。

▼3.環境・供給施設タブ

住宅地査定条件 査定条件入力

査定価格: 2214万円 (14.3 × (118.5 ÷ 111.0) × 145.03) × 1.00

項目	査定情報	査定評価	事例情報	事例評価
3. 環境	騒音・振動	+3.0	騒音・振動	+3.0
(1) 騒音・振動	なし	+3.0	なし	+3.0
(2) 日照・採光等	優れる	+3.0	普通	+3.0
(3) 眺望・景観	普通	+3.0	普通	+3.0
4. 供給施設	排水施設	+3.0	排水施設	+3.0
(1) 排水施設	公共下水・集中処理	+3.0	公共下水・集中処理	+3.0
(2) ガス施設	1辺導・引込容易	+3.0	1辺導・引込容易	+3.0

環境・供給施設に関する情報を入力してください。

▼4.街路・画地タブ

住宅地査定条件 査定条件入力

査定価格: 2214万円 (14.3 × (118.5 ÷ 111.0) × 145.03) × 1.00

項目	査定情報	査定評価	事例情報	事例評価
5. 道路状況	幅員	+15.0	幅員	+13.0
(1) 方位	方位	+10.0	方位	+7.0
(2) 幅員	5m以上6m未満	+2.0	5m以上	+3.0
(3) 路面の状況	良い	+3.0	良い	+3.0
(4) 周辺道路の整備・配置	計画的で整然	+3.0	計画的で整然	+3.0
6. 画地の状況	開口	-5.0	開口	+0.0
(1) 開口	13.0m	-5.0	15.0m	+0.0
(2) 形状	整形	+0.0	整形	+0.0

街路状況に関する情報を入力してください。

現地で記入した条件記入用紙
3 ページ

住宅地査定条件記入用紙 (事例) **査定**

項目名	住宅地情報
5. 用地状況	
開口	13.0 m (※用地敷地に該当する場合には、開口を必ず記入して下さい。)
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 矩形 <input type="checkbox"/> 多角形 <input type="checkbox"/> 不整形
7. その他の画地の状況	
画地状況	<input type="checkbox"/> 該当する <input checked="" type="checkbox"/> 該当しない
画地状況の奥行	m
画地状況の面積	m ²
画地・法地	
画地・法地部分の面積	m ²
利用可否	<input type="checkbox"/> 利用可能(斜度15度以下) <input type="checkbox"/> 利用不可能(斜度15度超)
画地・法地方位	<input type="checkbox"/> 東 <input type="checkbox"/> 西 <input type="checkbox"/> 南 <input type="checkbox"/> 北
都市計画道路予定地	
影響なし	<input checked="" type="checkbox"/> 影響なし <input type="checkbox"/> やや影響あり <input type="checkbox"/> 影響あり <input type="checkbox"/> 影響大
高圧線下地	
該当する	<input type="checkbox"/> 該当する <input checked="" type="checkbox"/> 該当しない
高圧線下地部分の面積	m ²
高圧線下地部分の高低差	%
前面道路との高低差	
影響なし	<input checked="" type="checkbox"/> 影響なし <input type="checkbox"/> やや利便性がある <input type="checkbox"/> 利便性がある
高透性比率(0.99~1.07)	1.00 (査定のみ記入して下さい。)

Page 3 of 3

記入内容を参照して入力した査定条件入力画面

▼4. 街路・画地タイプ

住宅地査定条件 査定条件入力

計算 印刷 保存 査定結果 事例印刷 条件記入用紙

査定価格 2214 万円 (14.2) × (118.5) ÷ (111.0) × (145.03) × (1.00)

1. 基本情報 2. 交通・道路 3. 環境・供給施設 4. 画地・画地 5. その他画地

査定情報	査定ポイント	事例情報	事例ポイント
5. 画地状況	+15.5		+13.0
(1) 方位	+10.0		+7.0
(2) 画種	5m以上5m未満 → +2.0	5m以上 → +3.0	
(3) 前面状況	良い → +3.0	計画的で整然 → +3.0	
(4) 前面道路の整備・配線	計画的で整然 → +3.0		
6. 画地の状況	-5.0		±0.0
(1) 開口	13.0 m → -5.0	私道行き止まり画地 15.0 m → ±0.0	
(2) 形状	矩形 → +0.0	矩形 → ±0.0	

画地の状況に関する情報を入力してください。

▼5. その他画地タイプ

住宅地査定条件 査定条件入力

計算 印刷 保存 査定結果 事例印刷 条件記入用紙

査定価格 2214 万円 (14.2) × (118.5) ÷ (111.0) × (145.03) × (1.00)

1. 基本情報 2. 交通・道路 3. 環境・供給施設 4. 画地・画地 5. その他画地

査定情報	査定ポイント	事例情報	事例ポイント
7. その他の画地の状況	±0.0		±0.0
(1) 画地状況	該当しない → ±0.0	該当しない → ±0.0	
画地状況の奥行			
画地状況の面積			
(2) 画地・法地	含まない → ±0.0	含まない → ±0.0	
画地・法地部分の面積			
利用可否			
画地・法地方位			
(3) 都市計画道路予定地	影響なし → ±0.0	影響なし → ±0.0	
(4) 高圧線下地	該当しない → ±0.0	該当しない → ±0.0	
高圧線下地部分の面積			
高圧線下地部分の高低差	支障なし → ±0.0	支障なし → ±0.0	
6. 高透性比率による調整			
評価項目	調整率		
高透性比率(0.99~1.07)	1.00 [-0.01, +0.01]	必要に応じて、左のグラフを参照して0.99~1.07の範囲で高透性比率を調整して下さい。調整上段の高透性比率の数値が設定されます。	

画地の状況に関する情報を入力してください。

6-5 計算結果について

6-5-1. マンション査定価格の計算について

査定価格の計算式については、以下の仕様となっています。

- 画面上段の式

[{事例価格(万円/㎡) × (査定評点 ÷ 事例評点) × 専有面積}] × 流通性比率

- 査定価格

画面の“事例価格(万円/㎡)”欄には、“事例価格 ÷ 事例面積”を小数第二位で四捨五入した値(単位：万円/㎡)が表示されます。

四捨五入した数値を用いて査定結果を算出すると、誤差が大きくなってしまいう可能性があるため、誤差をより小さくするために、「価格査定システム」内部では、四捨五入を行う前の数値で査定価格を計算しています。

そのため、「価格査定システム」で算出される計算結果(査定価格)は、画面上に表示される“事例価格(万円/㎡)”の数値で計算した場合と差異が出ることがあります。

6-5-2. 住宅地査定価格の計算について

“査定価格”の計算については、以下の仕様となっています。

- 画面上段の式

画面上段の式は以下の通りです。

$$[\{ \text{事例価格(万円/m}^2\text{)} \times (\text{査定評点} \div \text{事例評点}) \times \text{面積} \} \times \text{流通性比率}$$

※ 査定条件入力欄の値が空白の場合は、事例価格・事例評点・面積・流通性比率が0と見做されます。

評価基準	大都市圏版	査定地情報	査定評点: 118.5	事例地情報	事例評点: 111.0
管理番号	2010-TS10001	管理番号	2010-T-J10001		
査定依頼者氏名	○川 ○朗 様	査定依頼者氏名			
担当者名	営業第一課 近代	担当者名			
年月日(査定/成約)	査定年月日 2010年7月15日	年月日(査定/成約)	成約年月日 2010年2月20日		

- 査定価格

画面の“事例価格(万円/m²)”欄には、“事例価格÷事例面積”を小数第二位で四捨五入した値(単位:万円/m²)が表示されます。

四捨五入した数値を用いて査定結果を算出すると、誤差が大きくなってしまう可能性があるため、誤差をより小さくするために、「価格査定システム」内部では、四捨五入を行う前の数値で査定価格を計算しています。

そのため、「価格査定システム」で算出される計算結果(査定価格)は、画面上に表示される“事例価格(万円/m²)”の数値で計算した場合と差異が出る場合があります。

6-6 システムの最適な 利用について

Hint より快適に「価格査定システム」をお使いいただくために、必要に応じて以下の作業を行ってください。

6-6-1. 査定結果，事例情報の削除

不要になった査定結果，事例情報などは，こまめに削除してください。

- Hint** 査定結果，事例情報の削除手順の詳細は，それぞれ以下の章を参照してください。
- ・戸建建物価格査定 : 査定結果の削除手順 : 第2章 2-3-4.保存済みの査定結果の削除
 - ・マンション価格査定 : 査定結果の削除手順 : 第3章 3-3-4.保存済みの査定結果の削除
: 事例情報の削除手順 : 第3章 3-4-5.保存済みの事例情報の削除
 - ・住宅地の価格査定 : 査定結果の削除手順 : 第4章 4-3-4.保存済みの査定結果の削除
: 事例情報の削除手順 : 第4章 4-4-5.保存済みの事例情報の削除

6-6-2. 査定結果，事例情報の保存

査定結果，事例情報などは，こまめにファイル書き出しして保存しておくことを推奨いたします。

- Hint** 査定結果，事例情報の保存手順の詳細は，それぞれ以下の章を参照してください。
- ・戸建建物価格査定 : 査定結果の保存手順 : 第2章 2-3-6.ファイルの読みみと書出し
 - ・マンション価格査定 : 査定結果の保存手順 : 第3章 3-3-7.ファイルの読みみと書出し
: 事例情報の保存手順 : 第3章 3-4-7.ファイルの読みみと書出し
 - ・住宅地の価格査定 : 査定結果の保存手順 : 第4章 4-3-7.ファイルの読みみと書出し
: 事例情報の保存手順 : 第4章 4-4-7.ファイルの読みみと書出し