

# 物件調査システム基本操作手順 A3 書式

令和6年10月15日

株式会社システム科学研究所

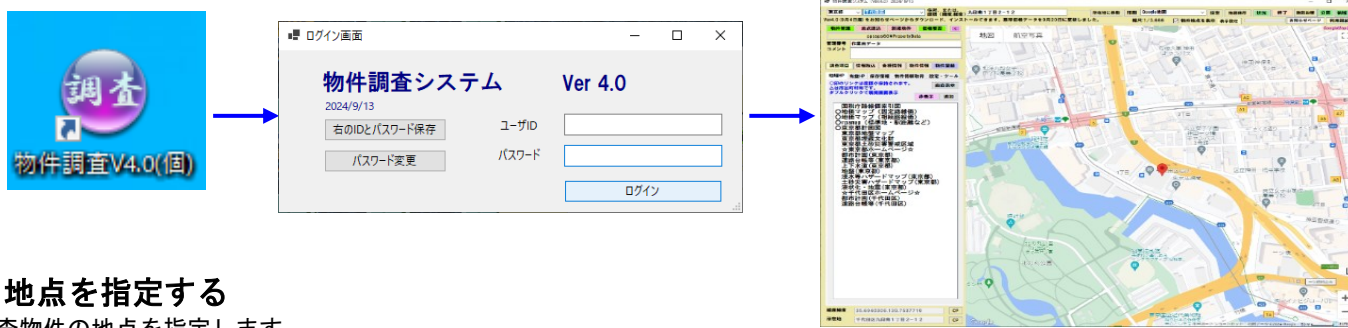
本資料は、物件調査システムの基本操作手順を説明するものです。  
物件の登録から、各種物件情報の収集、保存の手順を示しています。

なお、地点や地域の情報収集については、物件を登録しなくても、地図で位置を指定すれば、確認することができます。

本資料内の画面については、バージョンの違いによる差異がありますが、操作として変更されていない画面については、必ずしも最新バージョンの画面とはなっていません。  
また、本内容は必要に応じて予告なく変更される場合があります

## 1. ログイン

システムにログインします。



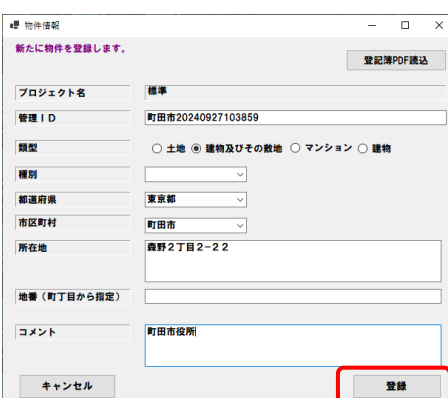
- 1) アイコンをクリックします。
- 2) ユーザ ID とパスワードを入力し、[ログイン] ボタンをクリックします。
- 3) システムが起動します。
- 4) 前回終了した時の位置が表示されます。  
保存した物件であれば、該当物件が表示されます。

## 2. 地点を指定する

調査物件の地点を指定します。



- ### A. 所在地から物件を登録
- 1) 都道府県と市区町村をメニューで指定し、所在地を入力します。
  - 2) [所在地に移動] ボタンをクリックして指定します。
  - 3) [新規物件] ボタンをクリックして、物件登録画面を表示します。
  - 4) 必要な項目を入力して、[登録] ボタンをクリックします。
  - 5) 地点が指定され、物件が新規に登録されました（メイン画面に登録管理番号が表示されます）。
- ※注 デフォルトの保存先：プロジェクト名は「標準」になります。



- ### B. 地点リスト CSV ファイルによる方法
- 物件管理画面の [CSV ファイルからの物件一括登録] ボタンで地点ファイルを読ませます。地点一覧が表示されるので、そこから、地点を指定します。  
※注 保存先：プロジェクト名は必ず確認してから操作を行ってください。

ID	市区町村コード	価格
町田-22	13209	200
町田-2	13209	196
町田-1	13209	135
町田-28	13209	199
町田-3	13209	173
町田-10		
町田-5		
町田-38		
町田-27		
町田-5		

- 1) 調査する地点の行を選択
- 2) 「選択した地点を表示」ボタンをクリック  
(1地点づつ調査します) 地点リストファイルの形式は、マニュアルを参照ください。  
※注 [全地点を登録] ボタンをクリックすると、一覧の全地点が先頭列の値を管理番号として登録されます。

## 3. 地域 HP から必要な情報を収集する

地域 HP リストから情報を収集します。

(1) いろいろな地域ホームページを画面上に表示し、情報を収集します。



「地域 HP」のリストは市区町村毎に表示されます。  
○がついているページは表示している地点の位置で表示できます。

(2) いろいろなホームページを画面上に表示し、情報を追加することができます。



- 1) 「地域 HP」タブをクリックして、情報リストを表示します。
- 2) 任意のリストを選択し（青色反転色）、[画面表示] ボタンをクリックし別ウィンドウを起動します。この例では「地価マップ（固定路線版）」のページを表示します。
- 3) 起動した画面上で取得したい路線をマウスクリックすると、左側に路線の情報が表示されます。
- 4) 画面上部の情報 ID を確認します（この名称で保存されます）。
- 5) 情報 ID を確認したら、この状態で [画面保存] ボタンをクリックします。
- 6) 「保存しました」というメッセージが出れば、物件の情報として保存されました。
- 7) 保存した情報は「保存情報」タブにリスト化されます（蓄積されます）。

- ※注 1 最初に表示した時に、「全国地価マップご利用にあたって」という利用許諾の画面が表示されます。「同意する」のボタンをマウスでクリックしてください。
- ※注 2 地価マップの地図を拡大縮小した時に地図に白い部分が表示される場合があります。この時は [画面更新] ボタンをクリックするか、表示されているウィンドウの枠にマウスを移動してマウス操作でウィンドウのサイズを変更すると地図が表示されるおします。
- ※注 3 複数の路線の情報を保存したい時は、情報 ID を変更して [画面保存] ボタンをクリックします。保存は情報 ID 毎に行われます。
- ※注 4 保存済の情報 ID と一致した情報 ID で保存すると上書きされます。
- ※注 5 情報 ID 欄に入力した名称が保存情報名となり、「保存情報」タブのリストに追加されます。

- 基本手順は、
- 1) タブ内のリストから該当ページを選択して、[画面表示] ボタンをクリックし、別ウィンドウを起動
  - 2) 別ウィンドウ上でページを操作して、必要な情報を表示
  - 3) [画面保存] ボタンをクリックすると、画面を物件の情報として保存できます。
- を繰り返して物件の情報を「保存情報」タブに蓄積していきます。

- 任意の WEB ページを HP タブに追加する方法は、
- 1) HP タブ（地域もしくは有益）を選択
  - 2) タブ内の [追加] ボタンをクリック
  - 3) 情報 ID（リスト名になります）とページの URL を入力
  - 4) 地域 HP もしくは有益 HP を指定し、[登録] ボタンをクリック
  - 4) 登録したページは該当 HP タブのリストに追加

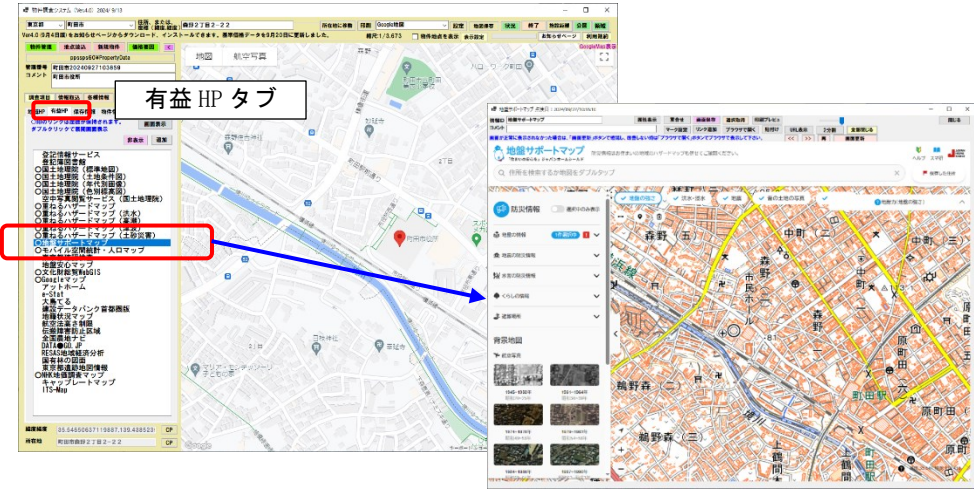
を繰り返して物件の情報を情報タブに蓄積していきます。  
※注 この方法は、任意の WEB ページを HP タブに追加する方法なので、「保存情報」タブには蓄積されません。ご注意ください。



#### 4. 有益 HP から必要な情報を収集する

有益 HP リストから情報を収集します。基本操作は地域 HP 操作と同じです。

(1) いろいろな有益ホームページを画面上に表示し、情報を収集します。



複数の有益情報のページを参照し、保存できます。

- 1) 「有益 HP」タブをクリックして、情報リストを表示します。
- 2) 任意のリストを選択し（青色反転色）、[画面表示]ボタンをクリックして、別ウィンドウを起動します。
- 3) 起動した画面上でページを操作して、必要な情報を表示します。
- 4) この状態（保存したい状態）で[画面保存]ボタンをクリックすると、物件の情報として保存できます。「保存しました」というメッセージが出れば、物件の情報として保存されます。

※注1 最初に表示した時に、利用許諾の画面が表示される時は、「同意する」旨のボタンをマウスでクリックしてください。

※注2 情報 ID 欄に入力した名称が保存情報名となり、保存情報タブのリストに追加されます。

※注3 同じページから複数の情報を保存したい時は、情報 ID を変更して[画面保存]ボタンをクリックします。保存は情報 ID 毎に行われます。

※注4 保存済の情報 ID と一致した情報 ID で保存すると上書きされます。

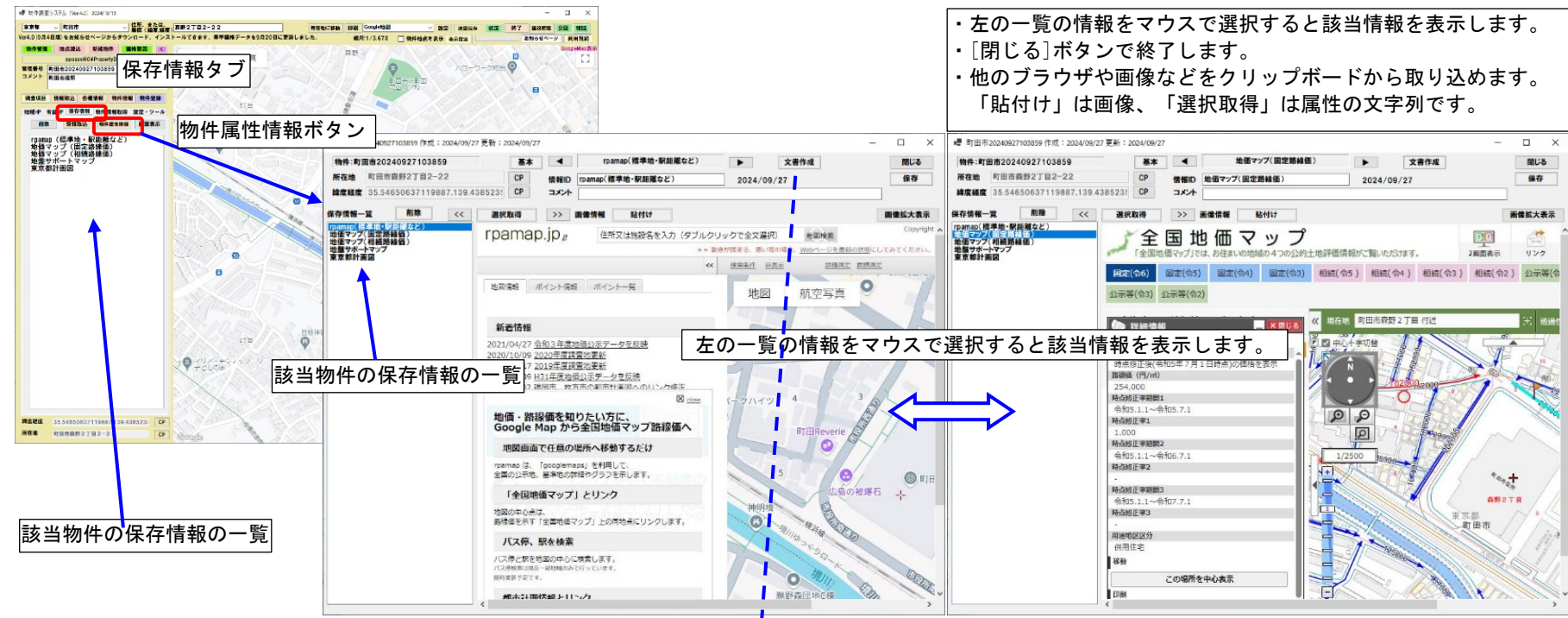
※注4 情報 ID 欄に入力した名称が保存情報名となり、保存情報タブのリストに追加されます。

#### 5. 保存した情報を表示する

「保存情報」タブをクリックすると現在までに保存した情報の一覧を確認できます。

また、「物件属性情報」ボタンをクリックすると現在表示中の物件の保存情報を見ることができます。

メイン画面



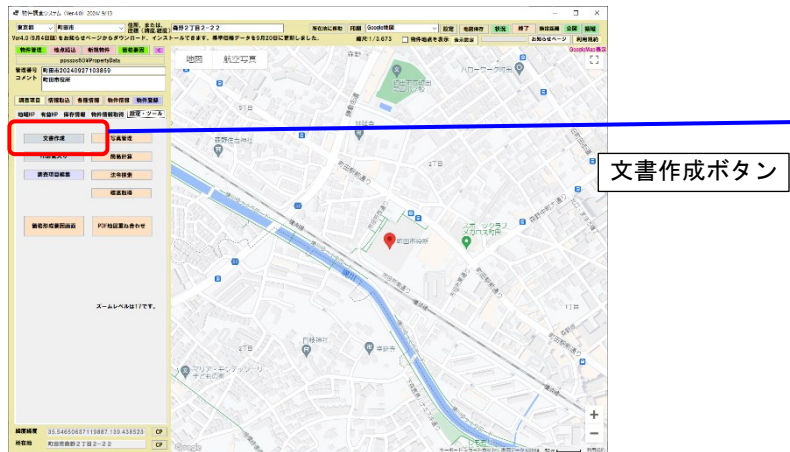
- ・左の一覧の情報をマウスで選択すると該当情報を表示します。
- ・[閉じる]ボタンで終了します。
- ・他のブラウザや画像などをクリップボードから取り込めます。「貼付け」は画像、「選択取得」は属性の文字列です。

左の一覧の情報をマウスで選択すると該当情報を表示します。

該当物件の保存情報の一覧

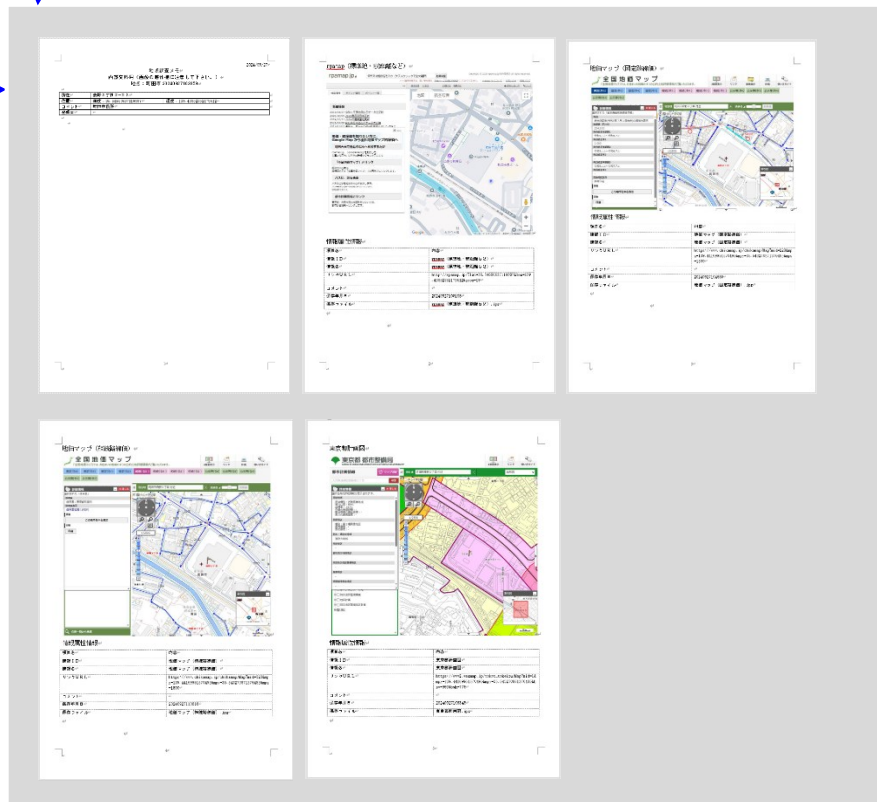
メイン画面の「設定・ツール」タブから[文書作成]ボタンをクリック

メイン画面



文書作成ボタン

文書作成ボタンで、該当物件で調査した情報を一つの文書(Word)にします。





## 6. 調査した情報を再確認する。

登録した物件及び物件情報は物件管理画面でプロジェクト別にリスト化されます。リストから選択することで、メイン画面に該当物件が表示されます。表示された物件情報を再活用したり、確認したりすることができます。

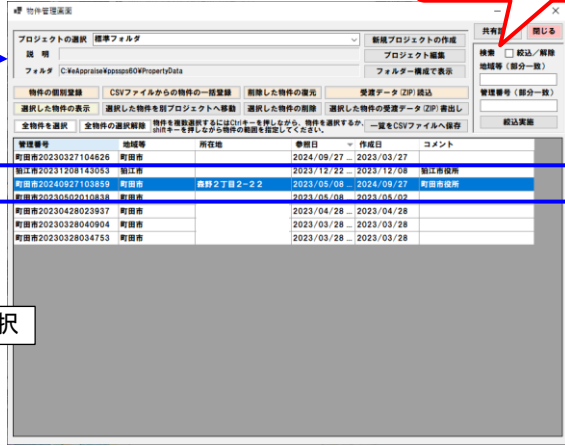
\* 既に物件情報が登録されていることを前提とします。

(1) 保存されている物件情報を検索します。

メイン画面



物件管理画面



■物件を表示する場合

- 1) メイン画面の[物件管理]ボタンをクリックします。
- 2) 物件管理画面の「プロジェクトの選択」で「標準フォルダ」を選択します（プロジェクトを作成した場合は、保存先となるプロジェクト名を選択します）。
- 3) リストから表示する物件を選択します。選択すると表示色が青色反転します。
- 4) [選択した物件の表示]ボタンをクリックします。もしくは選択した物件をダブルクリックします。
- 5) メイン画面に選択した情報を表示します。

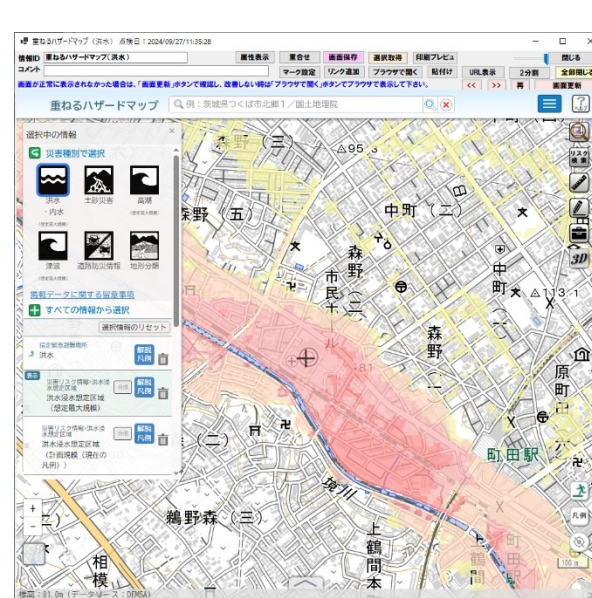
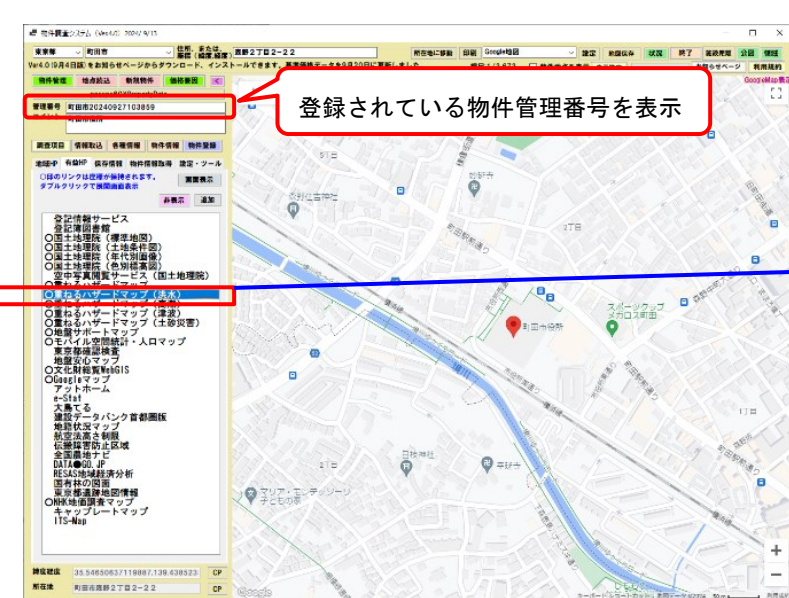
■登録した物件を検索する場合

- 1) 物件管理画面のプロジェクトの選択で「標準フォルダ」を選択します（プロジェクトを作成した場合は、保存先となるプロジェクト名を選択します）。
- 2) 地域等の検索条件や管理番号などを指定し、[絞り込み実施]ボタンをクリックします。
- 4) 指定したプロジェクトに該当物件がある場合は、リストに結果が表示されます。
- 5) 検索結果を解除する場合は、絞り込み/解除欄のチェックを外します。

※注意) 検索機能はプロジェクト毎に利用できます。全体での検索機能はありません。

(2) 表示された物件への情報の追加や情報の表示、文書の作成ができます。

メイン画面





## 7. 価格要因情報を取得する

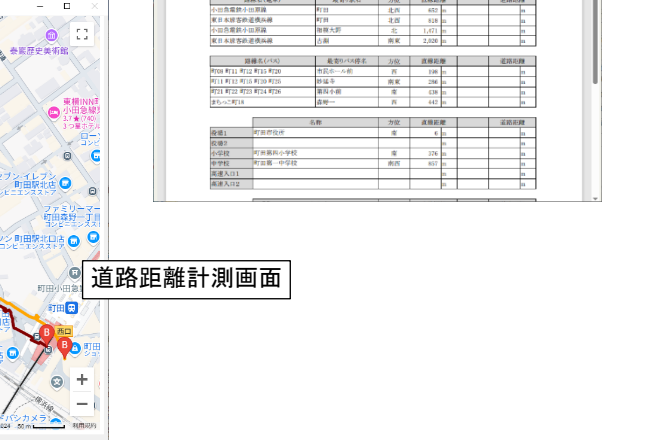
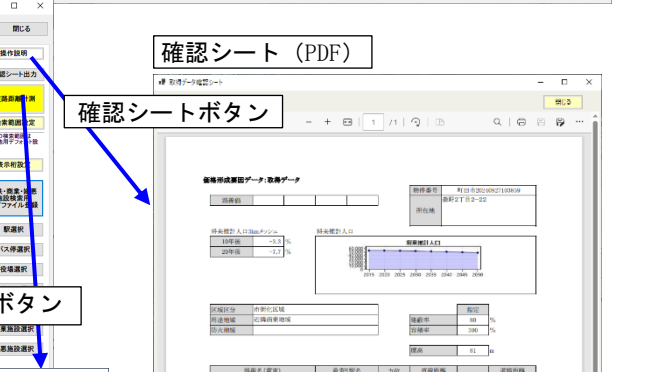
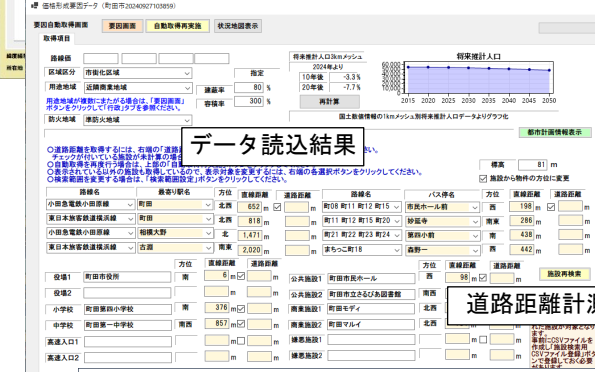
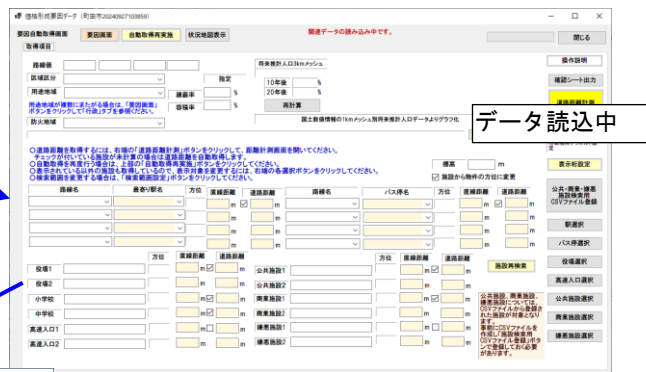
公開されている情報から、物件付近の駅・バス停など接近条件や用途地域、将来人口など価格形成要因に関する情報を自動取得し、確認することができます。

### (1) 基本操作

#### メイン画面



#### 価格形成要因データ画面



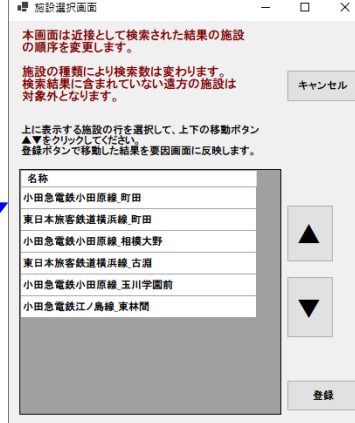
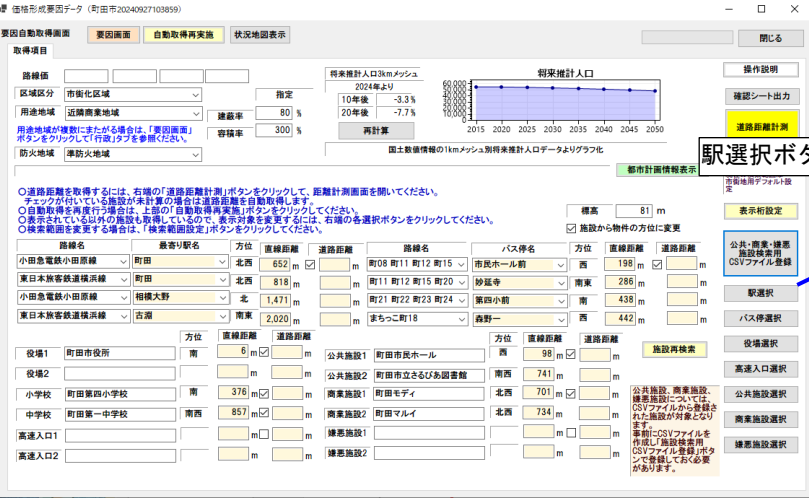
- 1) 物件の位置を表示します。(登録済の物件であれば、物件管理画面から選択します。新しい物件であれば、住所もしくは位置を指定して物件を登録します。)
- 2) 左上の緑色の[価格要因]ボタンをクリックします。
- 3) 価格形成要因データ画面が表示され、「関連データの読み込み中です。」というメッセージが表示されます。初めての都道府県では、クラウドから領域情報を取得するため、時間がかかる場合があります(数分かかる場合があります)。また、アクセスが集中していると、メッセージが表示されます。
- 4) 最寄りの駅、バス停、高速入口、学校などを検索し、直線距離が短い順に表示します。
- 5) [道路距離計測]ボタンをクリックすると、距離計測画面が表示され、各施設の中で最も直線距離が短い施設の道路距離を計測します。
- 6) 距離計測画面の[閉じる]ボタンをクリックすると、計測した道路距離が価格形成要因データ画面に表示されます。
- 7) [確認シート出力]ボタンで確認シートを出力します。

※注1 最寄りの駅、バス停、高速入口、学校、役場については、国土数値情報として公開されているデータから計算しています。

※注2 公共施設・商業施設・嫌悪施設については、事前に施設データをCSVファイルで登録して利用します。登録されていない場合は、施設が表示されません。

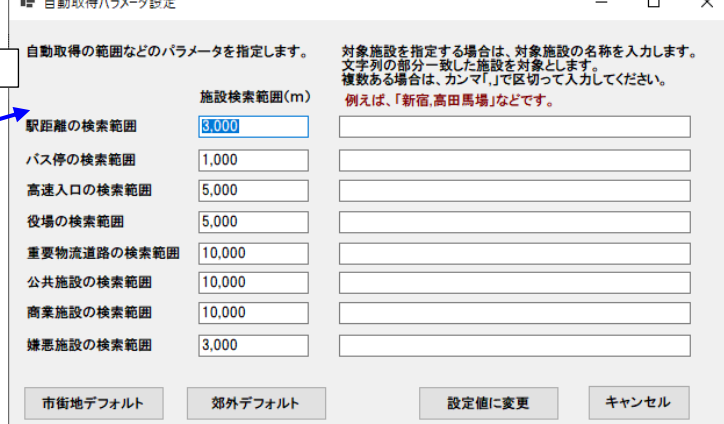
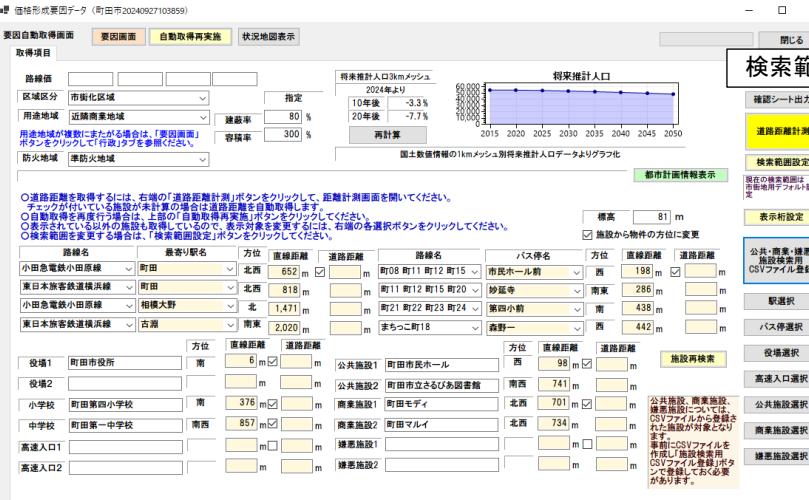
### (2) 検索された結果が複数ある場合は、施設の種類の毎に表示順序を変更できます。

#### 価格形成要因データ画面



### (3) 検索範囲を変更したい場合は[検索範囲設定]ボタンで 検索範囲を広げたり、狭めたりすることができます。

#### 価格形成要因データ画面





## 8. システムに公園を登録して、地図上に表示する

公開された公園データをシステムに登録し、地図と重ね合わせることができます。また、地図と公園を重ね合わせた状態にして、画像データとして保存することもできます。

\* 公園のダウンロード方法については本資料内に説明はありません。資料「公開された公園データのダウンロード手順と物件調査システムでの利用手順」を参照してください。

\* 物件調査システムでは、ダウンロードした公園のZIP ファイルをそのままシステムに登録しますので、ファイルの解凍は不要です。

### (1) 公園をシステムに登録します。

1) 都道府県メニューと市区町村メニューで地図を移動します。もしくは登録した物件を地図上に表示します。

2) [公園] ボタンをクリックします。

3) 確認メッセージが表示されますので「はい」をクリックします。

4) ダウンロードした公園ファイルに登録します。ファイルは ZIP ファイルのまま登録してください。

5) 町丁目や地番を指定して公園を表示します。

6) 公園が複数ある場合は選択画面が表示されます。公園を選択します。

7) システムへ登録した公園が表示されました。

公園ボタン

公園ファイルの選択

ZIP ファイルの状態に登録します。

登録が完了しました。

公園呼び出し画面

町丁目や地番を指定して表示するには、町丁目(字名)と地番を指定して「公園表示」ボタンをクリックしてください。

町丁目(字名)だけ指定されているときは、地番を指定して「公園表示」ボタンをクリックしてください。

地番の指定

町丁目: 高野2丁目

地番: 2-22

公園表示

公園は操作ツールを使って拡大できます。

公園表示

### (2) 公園を地図と重ね合わせて表示・調整します(制御ツールを使って操作します)。

公園の重ね合わせボタン

地図上に公園が重なって表示されます。制御ツールを使って位置を合わせます

公園の制御ツール

図形表示

回転解除 原点指定 拡大解除 地番表示 公共座標で計算 重ね合わせ表示終了

0 度 1.0 倍 公園位置決定 重ね合わせ情報保存

回転角度指定や拡大倍率指定は「Enter」キーの入力で反映します。

### (3) 地図と重ね合わせた公園を画像データとしてシステムへ登録します。

重ね合わせ情報保存ボタン

1) 公園と地図の重ね合わせを調整したら、制御ツールの「地図重ね合わせ」ボタンをクリックします。

2) 名称確認画面で、保存名称を入力し、「保存実施」ボタンをクリックします。

3) メイン画面の保存情報タブに、物件情報として、保存した名称でリスト化されます。リストをクリックすると重ね合わせた公園の画像を表示します。

名称確認

保存する名称を指定して、「保存実施」ボタンをクリックして下さい。

公園地図重ね合わせ\_町田市

保存実施

公園地図重ね合わせ画像を保存情報に保存しました。

保存情報のリストをクリック

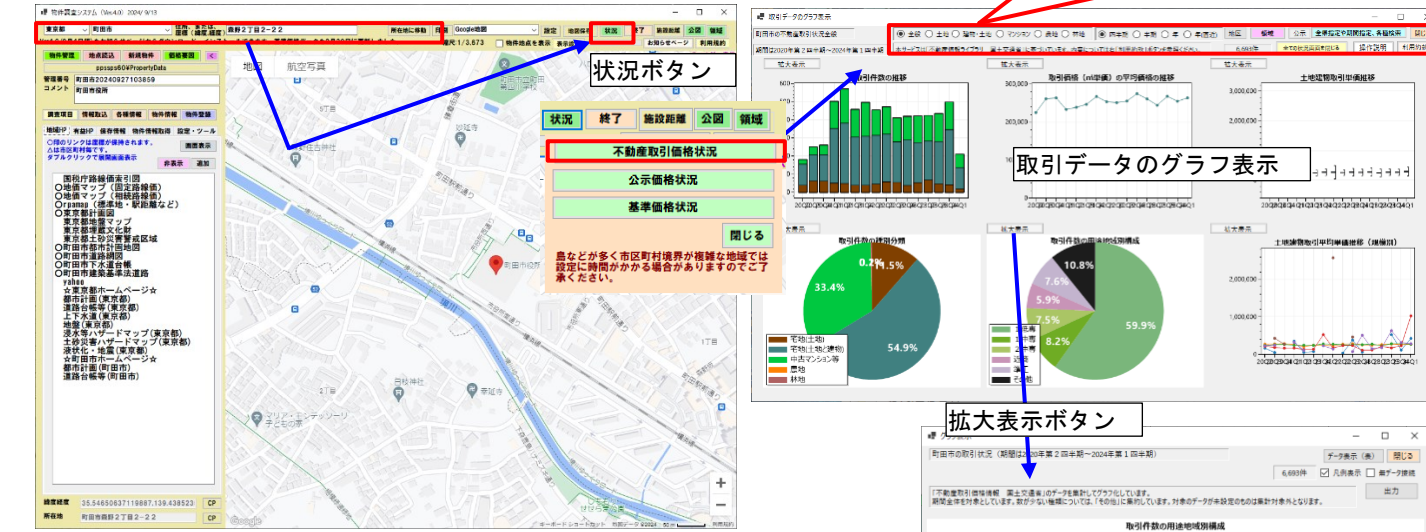
保存した公園の画像を表示



## 9. 指定地点の地価動向を把握する

指定地点の地価動向を確認することができます。

### (1) 不動産取引状況のグラフ表示



- 1) 確認したい地域の住所等を入力し、[所在地へ移動]ボタンをクリックします。
- 2) [状況]ボタンをクリックし、メニューから「不動産取引価格状況」を選択します。
- 3) 対象とした地域の取引データのグラフが表示されます。

※公示価格状況、基準価格状況も主な操作手順は同じです。

グラフ表示する条件を指定することができます。検索画面もあります。

- ・取引種類を指定すると、種類毎の取引状況を切替表示し、地価動向を把握できます。
- ・時系列を四半期後、半年ごと、年毎、年単位毎の集計に切り替えられます
- ・土地に関しては拡大表示することで、用途地域別、規模別などのグラフに切り替えられます

- ・土地の拡大表示ボタンをクリックすると、用途地域別、規模別などのグラフに切り替えられます。
- ・円グラフ表示切替種類  
用途地域別、規模別、築年別、構造別、間取り別
- ・折れ線グラフ表示切替種類  
単線、用途地域別、規模別、築年別、構造別、間取り別
- ・箱ひげ図、散布図の切替はありません。

### (2) 領域図の利用（都道府県全体の確認）

#### ① 都道府県全体の確認



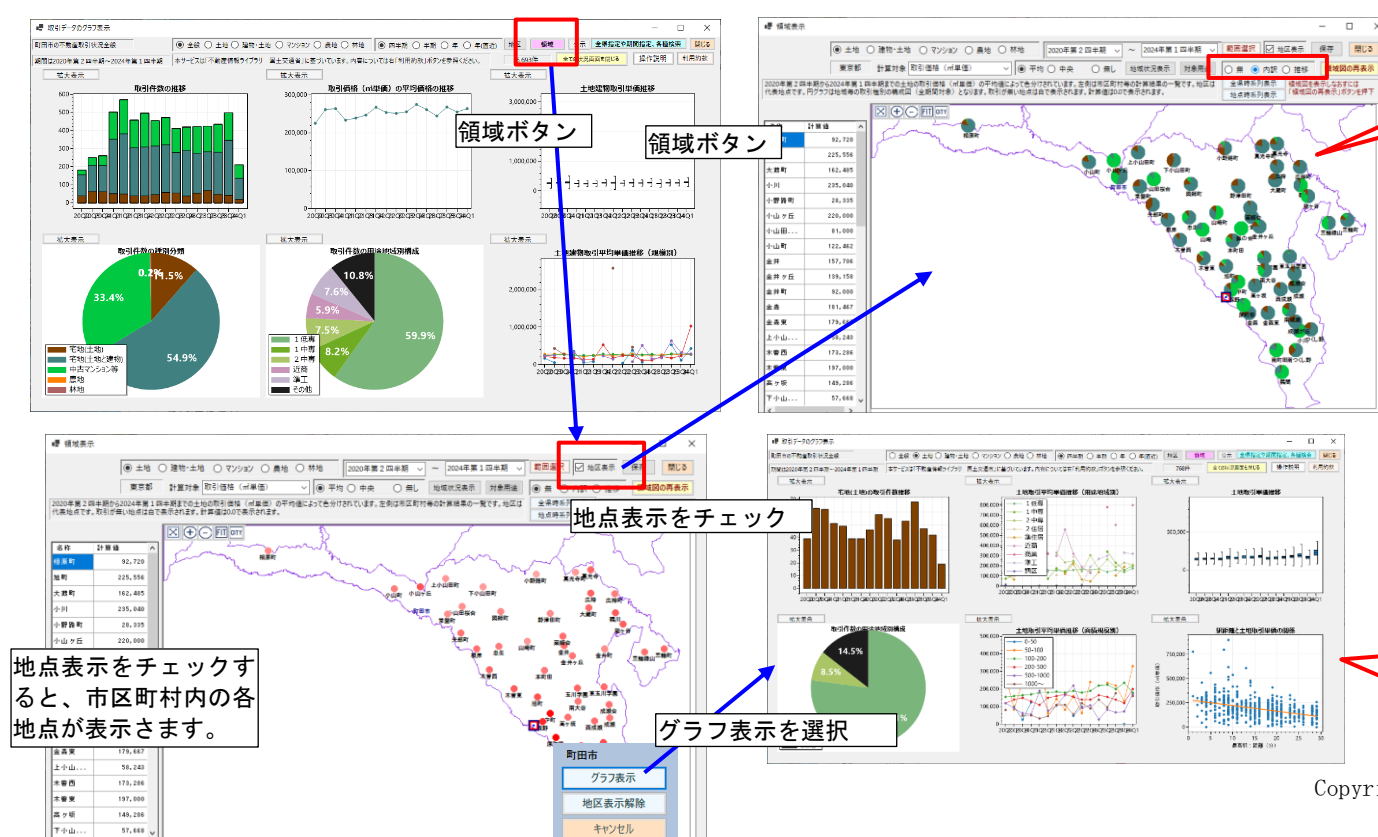
条件を指定することがで、各状況を表示します。

指定した条件で色分けされます。また、内訳、グラフが表示されます。

- 操作ボタン
- [×] マウス操作で選択範囲を拡大します。
  - [+] マウス操作で画面を拡大します。
  - [-] マウス操作で画面を縮小します。
  - [FIT] 該当の都道府県全体を表示します。
  - [CITY] 該当の市区町村全体を表示します。

- 1) グラフ表示画面の[領域]ボタンをクリックします。
- 2) 地図上の[FIT]ボタンをクリックして、県全体を表示します。各設定を指定することによって、領域上の色やグラフが可変します。
  - ・取引種類、計算対象属性、対象期間、値の種類を指定すると、領域の色が状況に応じて可変します。
  - ・内訳、推移を設定すると、領域上にグラフが表示されます。
  - ・表示をリセットする場合は「無し」を選択します。
- 3) 市区町村領域内でマウス左ボタンをクリックすると、メニューが出るので、「グラフ表示」をクリックすると該当市 区町村の取引状況を表示します。

#### ② 物件付近の確認



指定した市区町村の内訳・推移を確認することができます。

地点表示をチェックすると、市区町村内の各地点が表示されます。

グラフ表示を選択

指定した市区町村のグラフを確認することができます。

- 市区町村のグラフ化表示
  - 1) [領域]ボタンをクリックします。
  - 2) 地図上でマウス左クリックするとメニューが表示され、グラフ表示することができます。
- 内訳・推移表示
  - 1) 選択された地区の状況を表示します。
  - 2) 地点表示にチェックを付けます。
  - 3) 内訳もしくは推移をチェックします。
  - 4) 市区町村地図上に結果を表示します。