

標準宅地鑑定評価システム 2017 取引事例の取り込みについて

標準宅地鑑定評価システム 2017 では取引事例の取り込みについては、下記手順による方法となります。

閲覧3次データ (KOTEI.ptf) は、(社) 日本不動産鑑定士協会連合会 REA-Jirei の「公的土地評価用事例閲覧」→「3次ファイルダウンロード」より取得できます。

取引事例の属性情報 (PTF.txt) は、(社) 日本不動産鑑定士協会連合会 REA-Jirei の「公的土地評価用事例閲覧」→「属性情報のダウンロード」より取得できます。

〔手順〕

① 閲覧3次データ(KOTEI.ptf)を取り込む ← 基本情報、閲覧情報(評価書作成者の閲覧ログ番号、閲覧日)の取り込み ←

ここで取り込まれるデータは、新スキーム3次データで入力された内容です。②へ進むことなく、当システムの取引事例登録画面で追加の要因データを入力して取引事例データを作成することもできます。

② 取引事例の属性情報(PTF.txt)を取り込む ← ・KOTEI.ptf には入力されていないデータ(属性情報)の取り込み
← ・独自事例の取り込み

ここで取り込む取引事例の属性情報(PTF.txt)には、閲覧情報及び地番や総額等の出力不可項目は入っていません。

②-1 ①の閲覧3次データ(KOTEI.ptf)と国土管理番号が一致 → **閲覧情報は取り込み済みなので、評価書に採用できます。**
閲覧情報・地番・取引総額以外の属性情報を上書きします。

②-2 ①で取り込んだ取引事例データと国土管理番号が不一致 → 新規の事例データとして取り込みます。
閲覧情報は入っていません。
地番・取引総額も入っていないので別途入力が必要です。

公的土地評価の閲覧申請をした市町村の取引事例の場合

REA-Jirei の「固定・相続事例閲覧サービス」から該当事例 → **閲覧情報があるので、評価書に採用できます。**
の閲覧3次データ(KOTEI.ptf)を取得して取り込む
閲覧情報・所在・地番だけを取り込むことができるので
入力した要因データが消えることはありません。

公的土地評価の閲覧申請をしていない市町村の取引事例

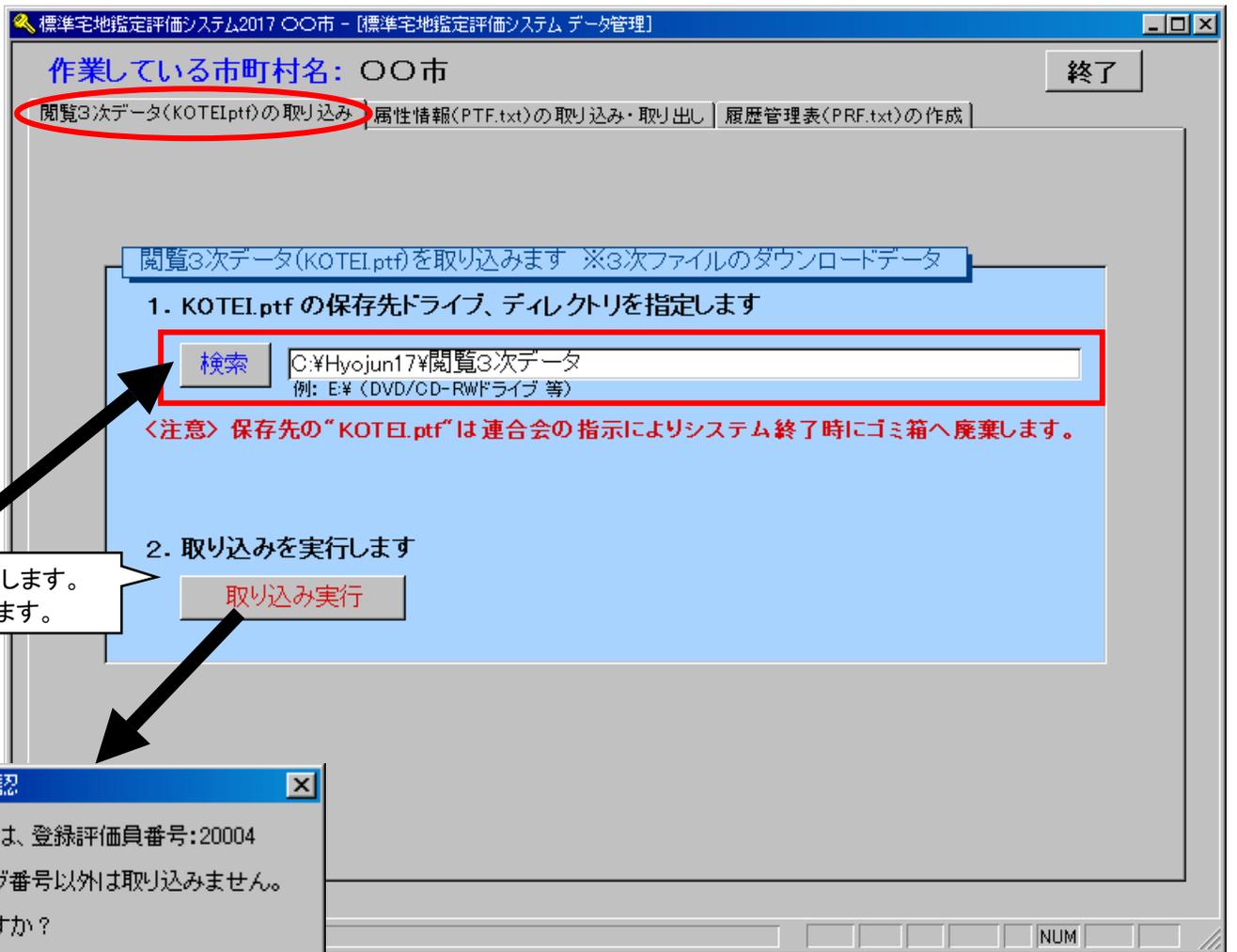
REA-Jirei で閲覧して閲覧履歴を残す → 履歴管理票を印刷する → **利用履歴があるので、評価書に採用できます。**

②-3 独自事例の場合(国土管理番号が登録されていない) → **閲覧情報は必要ありません。**
地番・取引総額は入っていないので別途入力が必要です。

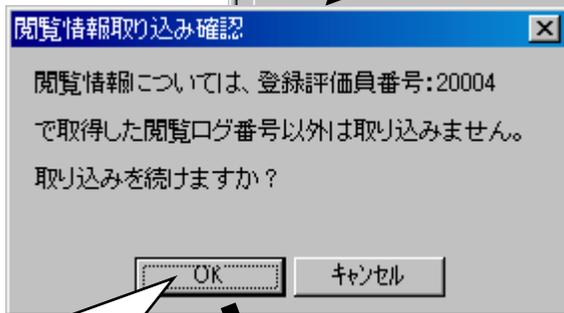
③ 取引事例データが完成し、評価書に採用することができます。

〔画面説明：① 閲覧3次データ (KOTEI.ptf) を取り込む〕

メニュー画面 → [取引事例の管理] → [連合会3次データ] をクリックします。

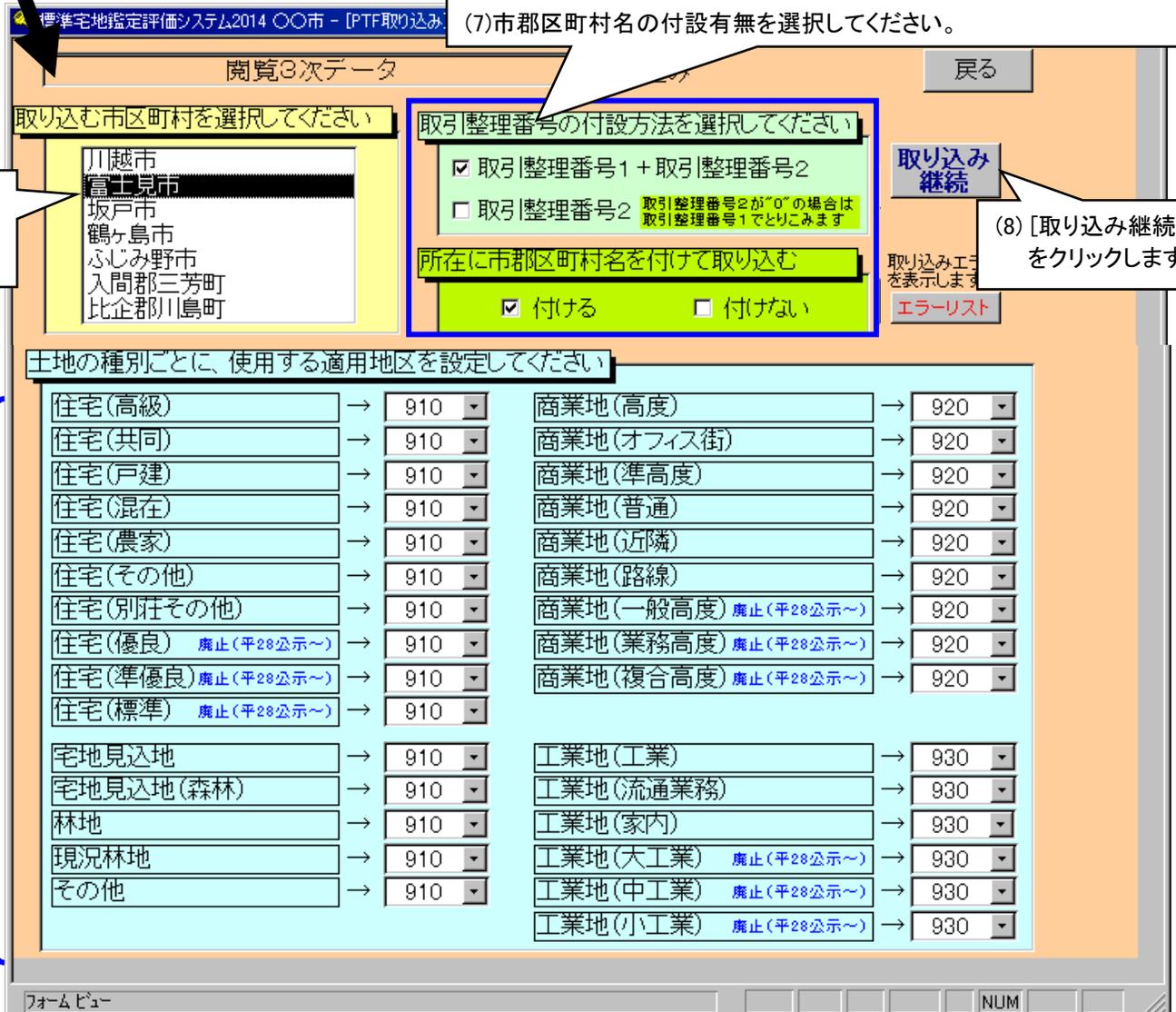


- (1) KOTEI.ptf の保存先を指定します。
- (2) [取り込み実行]をクリックします。



- (3) 登録評価員番号が正しいか確認し、[OK]で取り込みを続けます。

- (6) 当システムでの取引整理番号の付設方法を選択してください。閲覧3次データ(KOTEI.ptf)から取り込む場合、[取引整理番号1+取引整理番号2]は“1120411235-19887” [取引整理番号2]は“19887”(番号が重複する場合は枝番を付けます)となります。
- (7) 市郡区町村名の付設有無を選択してください。



- (4) データの取り込みは市町村単位でするので、取り込む市町村を選択してください。

- (5) 取り込む事例データに採用する適用地区を設定してください。
※通常は標準宅地に使用している適用地区を選択します。

- (8) [取り込み継続]をクリックします。

当システムで既に取り事例が登録されている場合（前回システムより引き継いだ取引事例データを含む）、国土管理番号が重複するか否かで、取り込むデータの内容が変わります。

標準宅地鑑定評価システム2017 ○○市 - [setei_Dptf : フォーム]

閲覧3次データより取り込む内容を選択してください

閲覧3次データの内容を全て取り込む(上書き更新は不可)
既に登録済の取引事例と国土管理番号が重複するデータは取り込みできません
取り込む場合は、先に当システムの取引事例を削除してください

閲覧情報と所在・地番を取り込む(上書き更新のみ)
閲覧情報と所在・地番以外のデータは更新しません

取り込みを続ける 戻る

(9)-1 新規の取引事例を取り込む場合は、こちらにチェックします。

(9)-1 当システムに登録済みの取引事例は 閲覧番号・所在・地番のみを取り込むのでこちらにチェックします。

(10) [取り込みを続ける] をクリックします。

◆ 閲覧3次データの内容を全て取り込む（上書き更新は不可） にチェックして取り込む場合

標準宅地鑑定評価システム2017 ○○市

国土管理番号が一致しない、新規の閲覧3次データを表示します。

OK

(11) 取り込みたい取引事例にチェック、または[すべて選択]をクリックして[取り込み実行]をクリックします。
※この画面で表示されるデータは、国土管理番号が重複しない新規の取引事例です。

標準宅地鑑定評価システム2014 ○○市 - [取引事例データ交換]

閲覧3次データ選択

取り込み実行 並び替え 昇順 降順 解除 戻る

取引事例番号 適用地区 作成者

所在地(字、地番等の省略可)

価格時点(例:2010年1月) 年 月 年 月

価格 円/m² ~ 円/m² 幅員 m² ~ m²

地積 m² ~ m² 区域区分 用途地域

※区域区分、用途地域は標準凡例のコードで検索します。

国土管理番号	取引整理番号	適用地区	所在地	地番	価格(円/m ²)	幅員(m)	地積(m ²)	区域用途	閲覧ログ番号	評価員番号	閲覧日	
1120411235	19887	1120411235-19887	910	富士見市大字南畑新田字登戸	××××××	30,000	2.7	5866	3	20004	20131017	
1120411235	20101	1120411235-20101	910	富士見市鶴瀬西三丁目	××××××	140,000		68.89	1	8	20004	20131017
1120511235	15969	1120511235-15969	910	富士見市諏訪二丁目	××××××	170,000		100.36	1	1	20004	20131017
1120511235	15978	1120511235-15978	910	富士見市鶴瀬西三丁目	××××××	190,000	4	85.26	1	5	20004	20131017
1120511235	16009	1120511235-16009	910	富士見市大字鶴馬(元大井分)字大	××××××	15,000		998	3		20004	20131017

閲覧情報は評価員番号が **20004** であるものだけを取り込みます

標準宅地鑑定評価システム2014 ○○市

ダウンロード3次データをインポートします

登録評価員番号:20004

で取得した閲覧ログ番号を取り込みます。

はい(Y) いいえ(N)

<注意!!>
評価員番号が一致しない場合は、国土管理番号や所在・地番・価格等のデータは取り込みますが、閲覧ログ番号は取り込みませんのでご注意ください。
評価員番号の登録は、メニュー画面 → [総括表 設定条件] でおこないます。

標準宅地鑑定評価システム2017 ○○市

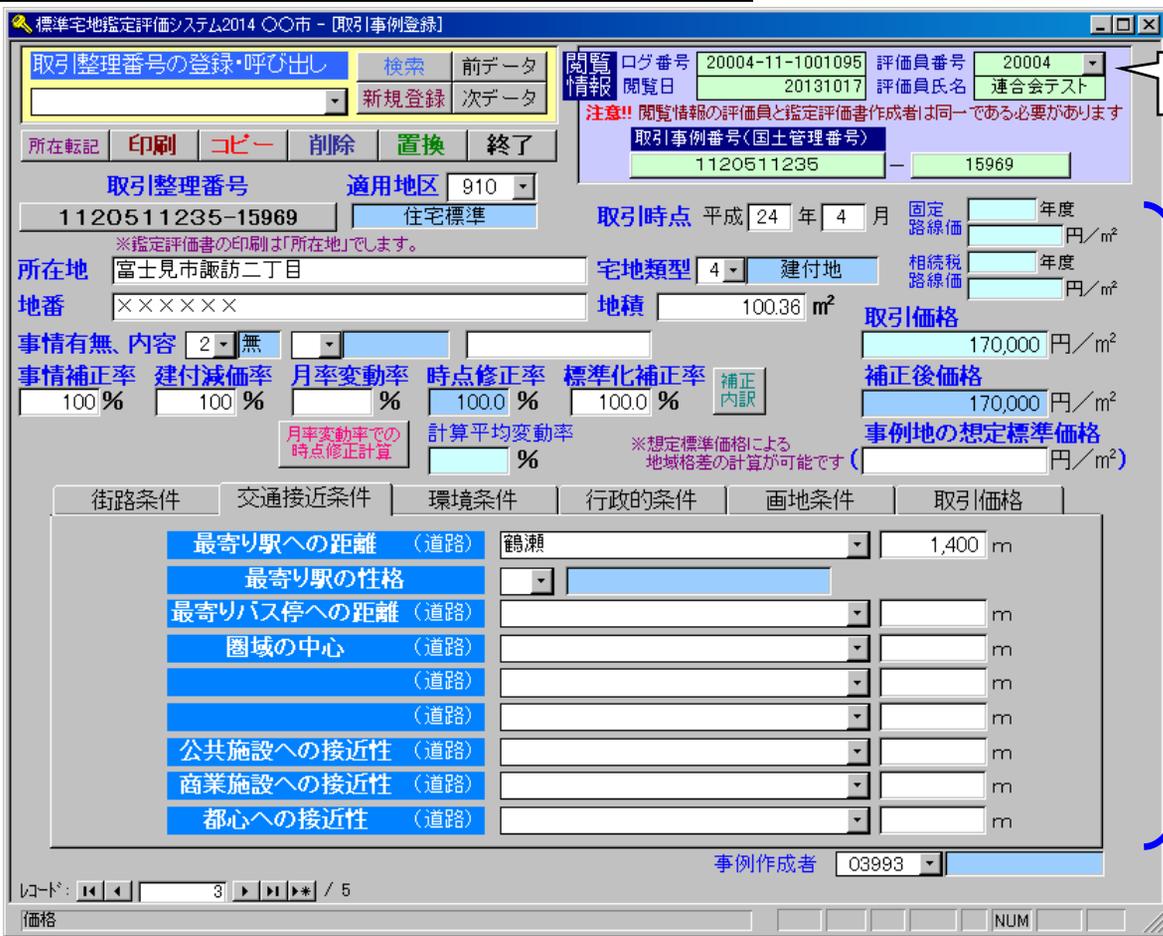
閲覧3次データの新規分を追加します。よろしいですか?

はい(Y) いいえ(N)



閲覧3次データ (KOTEL.ptf) の取り込み後の取引事例登録画面

閲覧3次データの内容を全て取り込む (上書き更新は不可) にチェックして取り込んだ場合

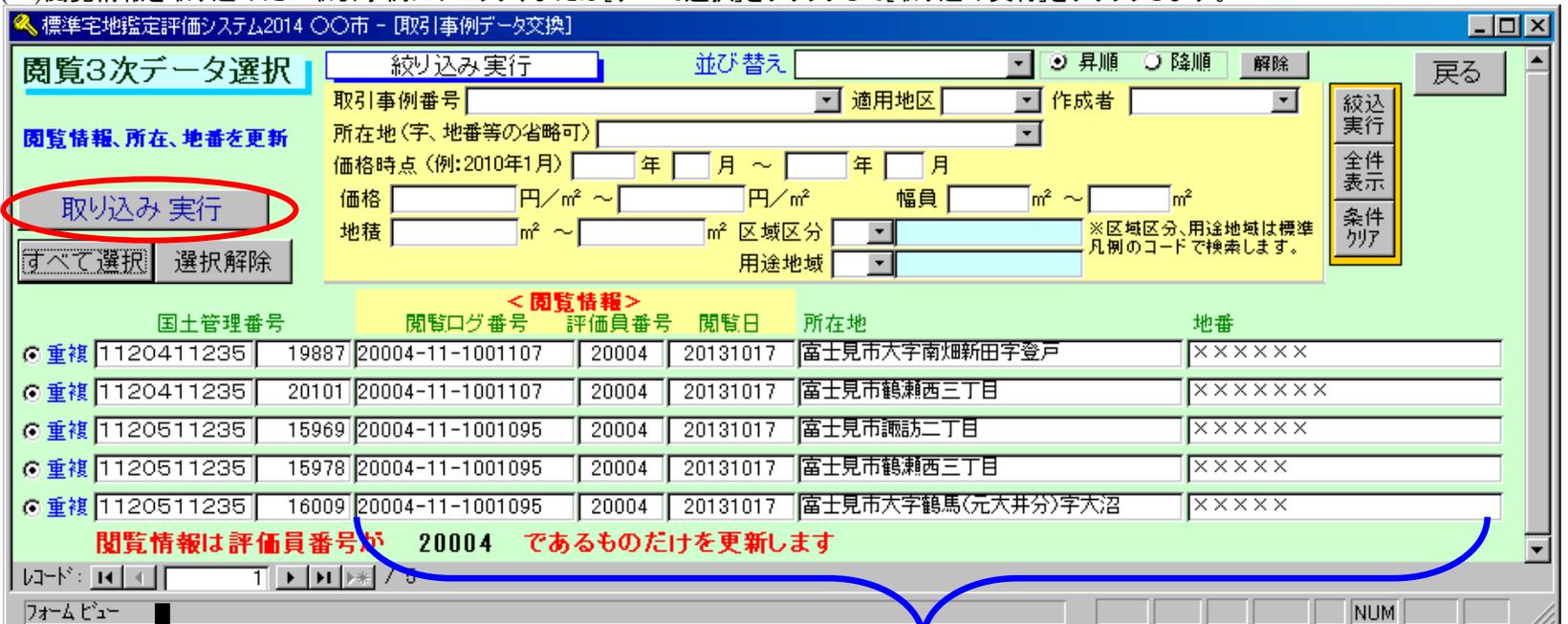


◆ 閲覧情報と所在・地番を取り込む (上書き更新のみ) にチェックして取り込む場合

※ 閲覧3次データ(KOTEL.ptf)より先に属性情報(PTF.txt)を取り込んでいて、固定資産税鑑定評価に必要な要因データの入力に済んでいる場合は、閲覧情報と所在・地番のみ取り込みます。



(12) 閲覧情報を取り込みたい取引事例にチェック、または[すべて選択]をクリックして[取り込み実行]をクリックします。



当システムに登録済みの取引事例データと国土管理番号が一致するデータについて、閲覧情報と所在・地番のデータだけを取り込みます。



閲覧3次データ (KOTEL.ptf) の取り込み後の取引事例登録画面
 閲覧情報と所在・地番を取り込む (上書き更新のみ) にチェックして取り込んだ場合

取引事例登録画面の概要:

- 取引整理番号: 1120511235-15969
- 所在地: 富士見市諏訪二丁目
- 地番: ××××××
- 宅地類型: 4 (建付地)
- 地積: 100.36 m²
- 取引時点: 平成24年4月
- 取引価格: 170,000 円/m²
- 補正後価格: 172,000 円/m²
- 事例地の想定標準価格: () 円/m²

右側の注釈:

- 閲覧情報を取り込みました。
- 取り込み前に入力していた所在地・地番以外のデータはそのままです。

〔画面説明： ② 取引事例の属性情報 (PTF.txt) を取り込む〕

メニュー画面 → [取引事例の管理] → [属性情報 (PTF.txt) の取り込み・取り出し] をクリックします。

作業している市町村名: ○○市

終了

閲覧3次データ(KOTEIptf)の取り込み | **属性情報(PTF.txt)の取り込み・取り出し** | 履歴管理表(PRF.txt)の作成

PTF.txt の保存先ドライブ、ディレクトリを指定します

検索 C:\¥Hyojun17¥属性情報
例: A¥, C¥ (半角入力)

取引事例の属性情報(PTF.txt)を取り込みます

取り込み 実行 <注意!!> 取引事例の属性情報(PTF.txt)には、地番・取引価格(総額)住居表示・仮換地番号は入っていません。

当システムに登録済の取引事例と国土管理番号が重複する場合の取り込み方法

取引整理番号の設定

取引事例の属性情報(PTF.txt)に登録されている整理番号に変更する
 取引整理番号の変更はしない

適用地区の設定(他社または連合会からダウンロードした属性情報(PTF.txt)を取り込む場合)

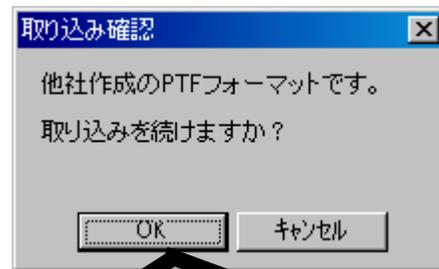
取引事例の属性情報(PTF.txt)に登録されている土地の種別で再設定する
 適用地区の変更はしない

(3)属性情報 (PTF.txt) の保存先を指定します。

(4)[取り込み実行] をクリックします。

(1)取引整理番号の設定
→ 当システムに登録済みの取引事例の取引整理番号を変更するかしないかの設定です。
例えば、閲覧3次データ(KOTEI.ptf)から取り込んだデータの取引整理番号が“1120411235-19887”の場合に、属性情報(PTF.txt)から取り込む同じ国土管理番号の取引整理番号が“岐阜中24-19887”となっていたら、変更するかしないかの選択です。

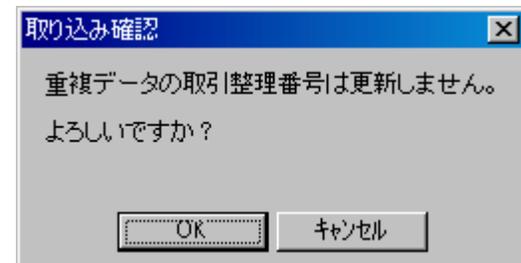
(2)適用地区の設定(他社または連合会からダウンロードした属性情報(PTF.txt)を取り込む場合)
→ 当システムに登録済みの取引事例の適用地区を再設定するかしないかの設定です。



(1)で「～登録されている整理番号に変更する」にチェックした場合



(1)で「取引整理番号の変更はしない」にチェックした場合



(5)取引事例属性情報(PTF.txt)での取り込み設定画面です。

取り込む市町村の選択、所在への市郡町村名の付設有無を選択して[変換実行]をクリックします

※ 前ページの(1)(2)の指定により、選択・チェック可能な項目が変わります。必要に応じて取引整理番号の付設方法、取引事例に付ける適用地区を選択してください。

(11)必要な事例にチェック、または[すべて選択]をクリックして[取り込み実行]をクリックします。

属性情報(PTF.txt)には閲覧情報・出力不可項目(地番や総額等)は入っていません。

“重複”の属性情報を取り込む → 既に関覧情報や地番等のデータが入力されている場合は、これを上書きすることはありません。

“重複”でない属性情報を取り込む → 閲覧情報や地番等の出力不可項目のデータは表示されません

	国土管理番号	PTFフォーマット整理番号	適用地区	所在	価格(円/㎡)	幅員(m)	地積(㎡)	区域コード	用途コード
● 重複	1150621201	71332	岐阜中99-71332	910 岐阜市〇〇町1丁目	9,911	5.9	27242.63	1	5
●	1150421201	81802	岐阜中99-81802	910 岐阜市××2丁目	31,849	8	159.46	1	4
●	1150521201	52717	岐阜中99-52717	910 岐阜市△△3丁目	43,549	5.4	401.85	1	10
●	1151021201	61553	岐阜中99-61553	920 岐阜市〇×4丁目	284,040	36	559.66	1	9
●	1150921201	61798	岐阜中99-61798	910 岐阜市×△5丁目	82,764	5.6	166.74	1	4





属性情報 (PTF.txt) の“重複”でない取引事例を取り込んだ場合の取引事例登録画面

標準宅地鑑定評価システム2017 - [取引事例登録]

取引整理番号の登録・呼び出し | 検索 | 前データ | 閲覧情報 | ログ番号 | 評価員番号 | 閲覧日 | 評価員氏名

新規登録 | 次データ

所在転記 | 印刷 | コピー | 削除 | 置換 | 終了

取引整理番号: 岐中99-81802 | 適用地区: 910 | 住宅標準

所在地: 岐阜市××丁目 | 宅地類型: 4 | 建付地 | 地積: 147.40 m²

取引時点: 平成 27 年 7 月 | 固定路線価: 円/m² | 相続税路線価: 2015 年度 40,000 円/m²

取引価格: 35,957 円/m² | 補正後価格: 36,000 円/m² | 事例地の想定標準価格: 円/m²

修正率: 100% | 建付減価率: 100% | 月率変動率: % | 時点修正率: 100% | 標準化補正率: 100% | 補正内訳

月率変動率での時点修正計算 | 計算平均変動率: % | ※想定標準価格による地域格差の計算が可能です

街路条件 | 交通接近条件 | 環境条件 | 行政的条件 | 画地条件 | 取引価格

系統・連続性: 4 | 普通

道路の種類: 3 | 市区町村道

道路幅員: 3.40 m

舗装の状態: 1 | 舗装

事例作成者: 05072 | 豊田 真弘

シート: 365 / 1898

評価員: NUM

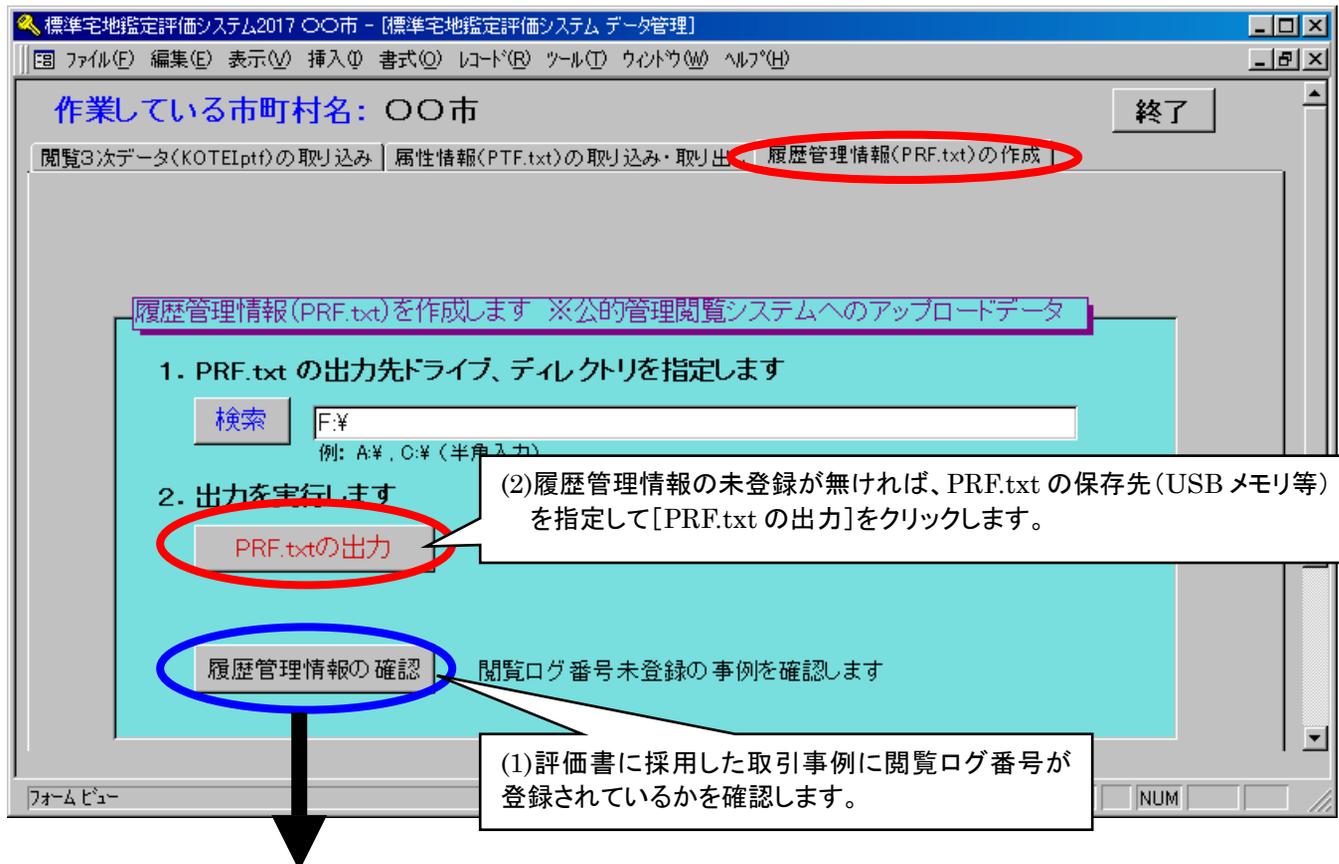
標準宅地鑑定評価システム 2017 履歴管理情報の作成について

標準宅地鑑定評価システム 2017 では履歴管理情報（PRF.txt）の作成については、下記手順による方法となります。

履歴管理情報（PRF.txt）は、（社）日本不動産鑑定士協会連合会 REA-Jirei の「公的土地評価用事例閲覧」→「履歴アップロード」からアップロードします。

〔画面説明： 履歴管理情報（PRF.txt）を取り出す〕

メニュー画面 → [取引事例の管理] → [履歴管理情報（PRF.txt）の作成] をクリックします。



標準宅地番号	閲覧ログ番号	閲覧日	国土管理番号1 国土管理番号2	取引整理番号	事例の所在
1106			1131021201 62721	〇〇-62721	岐阜市神田町7丁目
1106	09999-21-100120940	2013/11/20	1130721201 66257	〇〇-66257	岐阜市県町1丁目
1106	09999-21-100120940	2013/11/20	1120821201 64745	〇〇-64745	岐阜市神田町9丁目
1515	09999-21-100121529	2013/11/20	1121221201 64068	〇〇-64068	岐阜市井天町2丁目
1515	09999-21-100117738	2013/11/20	1110721201 54869	〇〇-54869	岐阜市本郷町2丁目
1515	09999-21-100121190	2013/11/20	1130421201 79555	〇〇-79555	岐阜市春日町2丁目

閲覧ログ番号を取得していない事例は空欄になっていますので、確認してください。但し、2011年以前の事例及び独自収集取引事例には閲覧ログ番号はありません。

閲覧ログ番号のない取引事例については、REA-Jirei で該当の事例を閲覧して履歴管理票を印刷しておけば、空欄のままでも問題ありません。

出力した履歴管理情報（PRF.txt）は連合会の説明書をご参照の上、公的管理閲覧システムにアップロードしてください。

《ご注意》

当社のシステムでは市町村ごとに [都市選択] をして評価書を作成しております。

履歴管理情報（PRF.txt）については、市町村ごとに PRF.txt を出力し公的管理閲覧システムにアップロードしていただきますようお願いいたします。

以上