

GISシステム Tmap

標準宅地鑑定評価システム2023搭載「Tmap」機能のご紹介

- ◆取引事例比較法に採用する取引事例を自動選択します
- ◆標準宅地位置図を自動作成します

GISシステム

Tmap の新機能

標準宅地鑑定評価システム2023では、
これまでの簡易なGISシステム「Tmap」を一新いたしました。

従来からの機能

標準宅地、公示地・基準地、取引事例のマッピング機能など。

新しい機能



サイトへのリンク機能

GoogleMap、YahooMap、全国
地価マップとのリンクが可能に
なりました。



位置図自動作成機能

標準宅地位置図の自動作
成が可能になりました。



取引事例自動・手動選択機能

取引事例比較法に採用する
取引事例の自動・手動選択が
可能になりました。

新しい「Tmap」を、より一層の鑑定評価業務の効率化にお役立てください。

「Tmap」新機能のご利用にあたり 4つの事前準備

新しい「Tmap」を利用いただくためには、
事前に4つの操作を行っていただく必要があります。

「Tmap」新機能のご利用にあたり 4つの事前準備

「Tmap」新機能ご利用の前に行う作業は、以下（メニュー画面）の①～④の箇所です。

1つずつご説明いたします。

The screenshot shows the main menu of the '標準宅地鑑定評価システム 2023' (Standard Residential Land Appraisal System 2023). The menu is organized into four main columns: 登録 (Registration), 価格決定 (Price Determination), 作成補助 (Creation Assistance), and データ選択・保守 (Data Selection/Maintenance). Four red callout boxes with numbered circles (1-4) point to specific menu items:

- ① 位置座標の登録 (位置座標の登録)**
(標準宅地、公示地基準地、取引事例)
This callout points to the '取引事例' (Transaction Cases) item in the '登録' column.
- ② 取引事例の推定標準価格の登録**
This callout points to the '取引事例' (Transaction Cases) item in the '登録' column.
- ③ 比準価格の登録**
推定価格による地域格差調整
取引事例比較法の完成
This callout points to the '取引事例比較法' (Transaction Case Comparison Method) item in the '価格決定' column.
- ④ Tmap用データの出力**
Tmapで選択した
採用取引事例番号の取り込み
This callout points to the 'Tmapの起動' (Start Tmap) item in the '作成補助' column.

The menu items are as follows:

| 登録 (計算条件・比準表) | 価格決定 | 作成補助 | データ選択・保守 |
|--|---------------------------------|-----------------|---|
| 総括表 設定条件 適用地区 要因名 比準表 凡例 (個別入力) | 標準計算 取引事例比較法 収益還元法 原価法 | 作成補助 Tmapの起動 | データ選択・保守 印刷 鑑定評価書 登録データ 比準表一覧 補正、修正 下落対応時点修正率 地価公示標準化補正等 |

「Tmap」新機能のご利用にあたり4つの事前準備

① 位置座標の登録

Tmapを利用するためにはまず、標準宅地、公示地・基準地、取引事例の位置座標登録が必要です。

[標準宅地]、[公示地 基準地]、[取引事例]の登録画面を開き、下部にある“座標値（コピーした値の貼り付け）”へ座標値を入力します。



| | | | | | |
|------------------|--------------------------|--------|---------|------|-------------------|
| 検索区分 | 3 | 公示・基準地 | 公示地 | 岐阜-1 | 岐阜(県)-1 |
| 座標値(コピーした値の貼り付け) | 35.682536,139.773707 | | [Enter] | 緯度 | 356825360 |
| | (例) 35.682536,139.773707 | | | 経度 | 1397737070 |
| | ※新測地系(JGD2000) | | | | 9桁(例) 356825360 |
| | | | | | 10桁(例) 1397737070 |



① GoogleMapで標準宅地等の座標値をコピーし、左側の赤枠内に貼り付けて[Enter]キーを押す。

② ここへ値が転記されれば登録完了。

※連合会システムよりダウンロードした取引事例は、原則として位置座標は登録済です。

「Tmap」新機能のご利用にあたり4つの事前準備

② 取引事例の推定標準価格の登録 (1/2)

取引事例の自動選択を利用する場合は、座標値の他に取引事例の推定標準価格と標準宅地の比準価格の登録が必要です。



[取引事例]の登録画面を開き、事例地の推定標準価格欄に、固定資産税路線価または、相続税路線価を時価に割り戻した価格を参考にした価格（推定標準価格）を登録します。

| | | |
|------------|--|------------|
| 取引整理番号 | 適用地区 | 911 |
| 事例-416 | 住宅北ブロック | |
| 所在地 | 岐阜市××1丁目 | |
| 地番 | 416 | |
| 取引時点 | 2019 (西暦) | 令和 元 年 6 月 |
| 宅地類型 | 1 | 更地 |
| 地積 | 118.00 m ² | |
| 固定資産税路線価 | 2021年度 時価割戻 65,500 円/m ² | |
| 相続税路線価 | 2021年度 時価割戻 71,000 円/m ² | |
| 取引価格 | 77,966 円/m ² | |
| 標準化補正率 | 97.9 % | |
| 補正後価格 | 79,600 円/m ² | |
| 事例地の推定標準価格 | 93,571 円/m ² | |

[取引事例]登録画面

固定資産税路線価／相続税路線価の表示位置

固定資産税路線価または相続税路線価を時価に割り戻した価格を参考にした価格（推定標準価格）をここに登録する。

「Tmap」新機能のご利用にあたり4つの事前準備

② 取引事例の推定標準価格の登録 (2/2)

登録手順の一例をご紹介します。(事例地の推定標準価格に直接入力することも可能です。)

- ① [全国地価マップ] をクリックして、取引事例位置の「全国地価マップ」を表示します。
- ② 固定路線価または相続税路線価を入力し [時価割戻] をクリックします。
- ③ 時価に割り戻した価格が「事例地の推定標準価格」に表示されます。(正確には時点修正を乗じた価格です)



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 新規登録 次データ

取引整理番号: 事例-416 適用地区: 911 住宅北ブロック

所在地: 岐阜市××1丁目 地番: 416

取引時点: 2019年6月 宅地類型: 1 更地 地積: 118.00 m²

固定路線価: 2021年度 時価割戻 65,500 円/m²

相続税路線価: 2021年度 時価割戻 71,000 円/m²

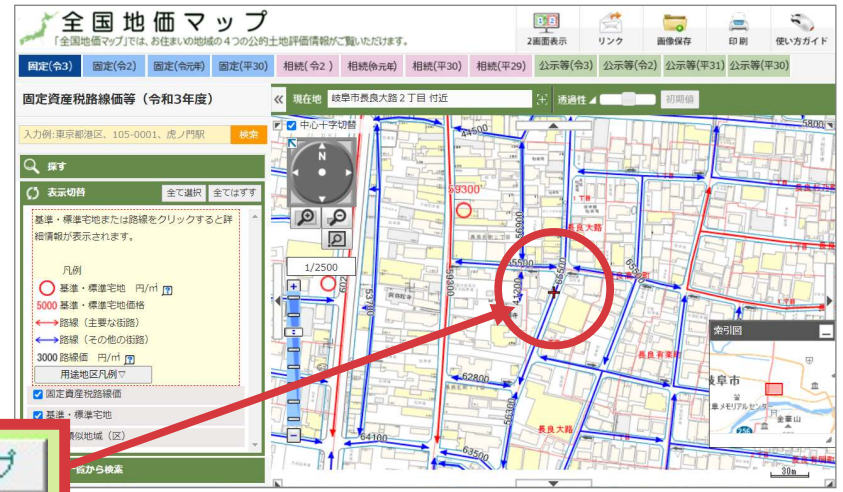
取引価格: 77,966 円/m²

補正後価格: 70,000 円/m²

事例地の推定標準価格: 93,571 円/m²

座標値 (コピーした値の貼り付け) 緯度: 35.4447136 経度: 136.7755776

事例作成者: 00000 長良 川子



[取引事例]登録画面

「Tmap」新機能のご利用にあたり4つの事前準備

③ 比準価格の登録

「② 取引事例の推定標準価格の登録」後は、取引事例比較法画面で「比準価格」を登録します。



[取引事例比較法]の登録画面を開き、
対象の標準宅地の比準価格欄に価格を入力します。

検索 標準宅地番号 [] 前データ 次データ 調書2枚目表示 適用地区で絞り込み [] 全件表示 終了

適用地区 911 住宅 北ブロック 20101 岐阜市〇〇1丁目 標準価格 59,000 円/m²

標準価格決定理由 参照 登録 クリア

① ②

a 平均値を採用
b 0 円/m²
c (選択3事例の開差 %)

比準価格 59,000 円/m²
比準/標準価格 100% 比準計算

上記3事例により試算した結果、各試算価格①は概ね均衡しており開差は少ない②よって3価格の中庸値を採用し、対象不動産の比準価格を59,000円/m²と決定した。

標準宅地の比準価格を入力する。

[取引事例比較法]登録画面

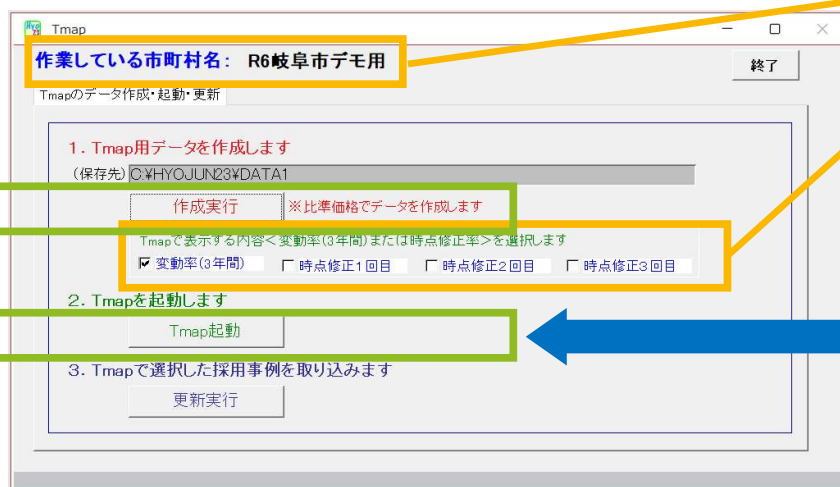
「Tmap」新機能のご利用にあたり4つの事前準備

④ Tmap用データの出力、Tmapの起動

標準宅地、公示地・基準地、取引事例（新スキーム・独自）のデータを標準宅地鑑定評価システム2023から出力します。位置座標が未登録のデータは出力されませんのでご注意ください。

① [Tmapの起動] 画面を開き、[作成実行] をクリックします。

② [Tmap起動] をクリックするとTmapが起動します。



[Tmap用データ出入力]画面

ここで表示している市町村のデータがTmapで表示されます。

ここでチェックした項目は、Tmapで表示が可能です。標準宅地番号・標準価格のほか、標準価格の変動率（3年間）や時点修正率が登録されている場合には、時点修正率を地図上で表示することができます。

Tmapを起動します。

- 比準価格未入力のメッセージが出る場合がありますが、取引事例を手動で選択する場合は、そのまま[OK]をクリックしてください。標準宅地の比準価格が未登録でも取引事例の手動選択は可能です。ただし、取引事例の自動選択はできませんので、自動選択をしたい標準宅地については、取引事例比較法画面で [比準価格] の登録を確認してください。
- 取引事例の自動選択をする場合は、標準宅地と取引事例のデータが完成している必要があります。

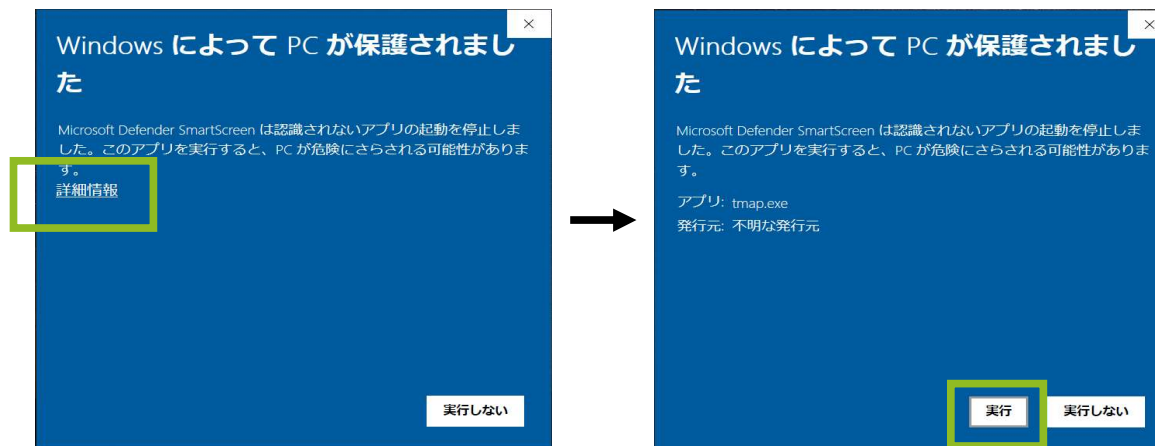
「Tmap」新機能 操作説明

「Tmap」の利用方法をご説明します。

「Tmap」操作説明

① Tmapの起動

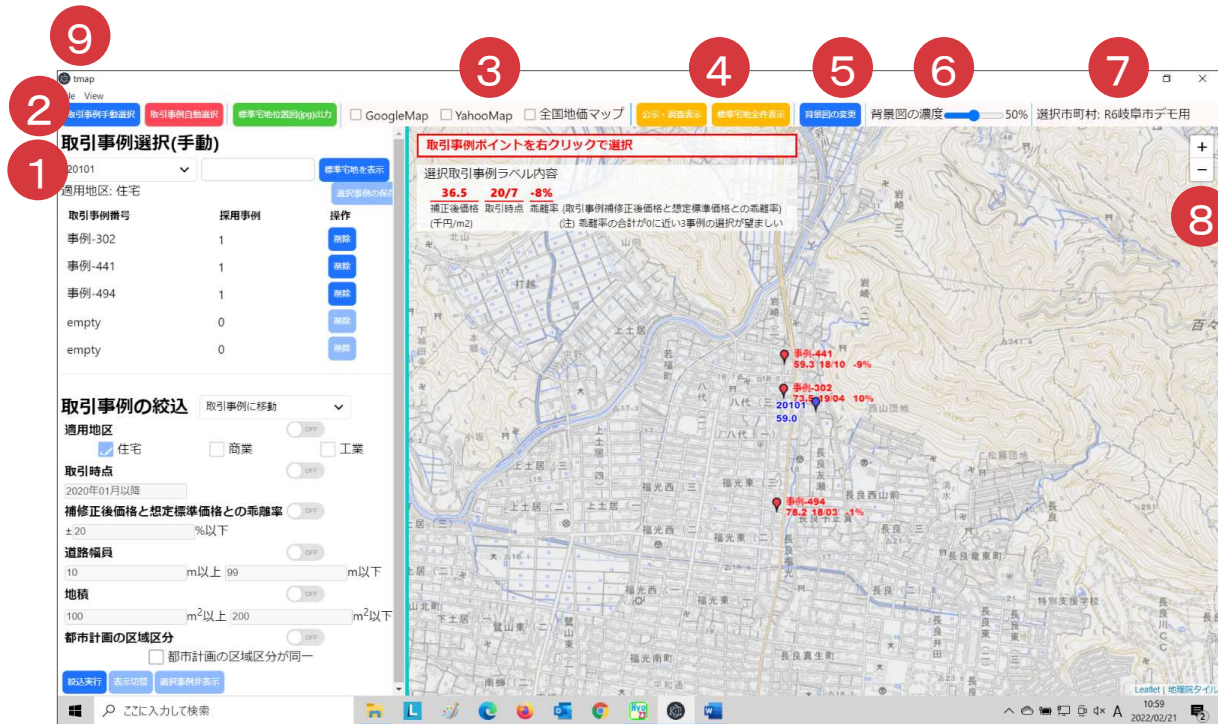
以下の画面が表示された時は、詳細情報→[実行]をクリック後に「Tmap」が起動します。



「Tmap」操作説明

② 初期画面の解説

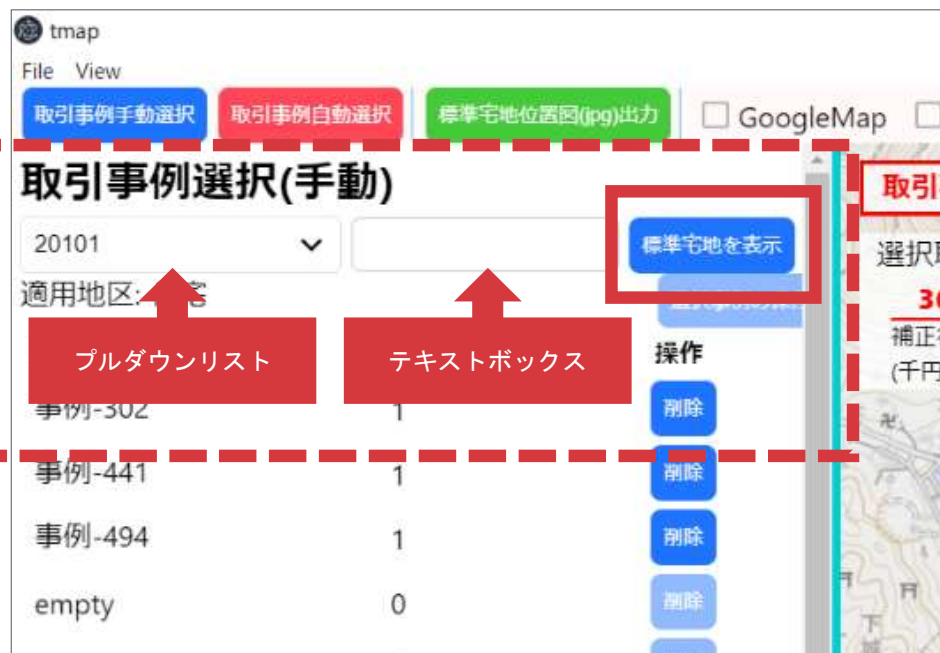
Tmap初期画面における①～⑨の基本的な操作方法について説明します。



- 1 標準宅地の選択
- 2 Tmapの作業画面の切り替え
- 3 GoogleMap、YahooMap、全国地価マップとのリンク
- 4 公示・調査表示、標準宅地全件表示
- 5 背景図の変更
- 6 背景図の濃度
- 7 選択市町村の表示
- 8 背景図の拡大・縮小
- 9 選択中の市町村ファイルの変更

② 初期画面の解説

1 標準宅地の選択



プルダウンリストから選択、
または、テキストボックスに数値を入力し、
[標準宅地を表示] をクリックすると、
標準宅地が地図上に表示されます。

- 採用取引事例がある場合は、取引事例も同時に表示します。
- 採用取引事例が無い場合は、標準宅地のみ表示します。

② 初期画面の解説

2 Tmapの作業画面の切り替え



①取引事例手動選択（Tmapを起動した際の初期画面）

取引事例選択（手動）の画面を開きます。

クリック毎に地図の全画面表示と絞込画面の表示に切り替えます。

②取引事例自動選択

取引事例自動選択の注意事項画面に続いて自動選択画面を開きます。

③標準宅地位置図（jpg）出力

標準宅地位置図を出力する画面を開きます。

出力画像はJPG形式です。

② 初期画面の解説

③ GoogleMap、YahooMap、全国地価マップとのリンク

The screenshot shows the Tmap application interface. At the top, there are several buttons: "取引事例手動選択" (Manual Selection), "取引事例自動選択" (Automatic Selection), "標準宅地位置図(jpg)出力" (Output Standard Residential Land Position Map (jpg)), and three radio buttons for "GoogleMap", "YahooMap", and "全国地価マップ" (National Land Price Map). A red box highlights these three radio buttons. Below them are buttons for "公示・調査表示" (Display Publicity/Investigation), "標準宅地全件表示" (Display All Standard Residential Land), and "背景図の変更" (Change Background Map). A slider for "背景図の濃度" (Background Map Opacity) is set to 50%. The right side shows "選択市町村: R6岐阜市デモ用" (Selected City/Town/Village: R6 Gifu City Demo Use).

On the left, there is a section titled "取引事例選択(手動)" (Manual Selection of Transaction Cases). It includes a dropdown menu with "20101" and a search input field. Below this is a table of transaction cases:

| 取引事例番号 | 採用事例 | 操作 |
|--------|------|----|
| 事例-302 | 1 | 削除 |
| 事例-441 | 1 | 削除 |

In the center, there is a section titled "選択取引事例ラベル内容" (Selected Transaction Case Label Content). It displays the following information:

36.5 20/7 -8%
補正後価格 取引時点 乖離率 (取引事例補正後価格と想定標準価格との乖離率)
(千円/m²) (注) 乖離率の合計が0に近い3事例の選択が望ましい

On the right, there is a map showing a topographic view of a residential area. A red box highlights a specific location on the map, with a red arrow pointing to it from the text "取引事例ポインタを右クリックで選択" (Select transaction case pointer with right-click).

地図上でクリックした地点のGoogleMap、YahooMap、全国地価マップをブラウザで開きます。

② 初期画面の解説

4 公示・調査表示、標準宅地全件表示



- 地価公示は赤、地価調査は黄、標準宅地は青で表示します。
- クリック毎に、マーカー（ラベル無）→番号・価格→番号・3年間変動率
または時点修正率（標準宅地のみ）の順にラベル内容を切り替えます。
- 標準宅地の表示価格は標準価格です。
- マーカーをクリックするとその属性を表示します。

② 初期画面の解説

5 背景図の変更

The screenshot shows the Tmap application interface. At the top, there are menu items: File, View, and a toolbar with buttons for '取引事例手動選択', '取引事例自動選択', '標準宅地位置図(jpg)出力', 'GoogleMap', 'YahooMap', '全国地価マップ', '公示・調査表示', '標準宅地全件表示', and '背景図の変更'. The '背景図の変更' button is highlighted with a red box. Below the toolbar, there is a section for '取引事例選択(手動)' with a dropdown menu set to '20101' and a '標準宅地を表示' button. A table lists transaction cases with columns for '取引事例番号', '採用事例', and '操作'. The table contains two rows: '事例-302' and '事例-441', both with '1' in the '採用事例' column and '削除' in the '操作' column. A red box highlights a tooltip that says '取引事例ポイントを右クリックで選択'. The main map area shows a topographic map with a red box around a specific point. Below the map, there is a '選択取引事例ラベル内容' section with the following data:

| 補正後価格 (千円/m ²) | 取引時点 | 乖離率 |
|----------------------------|------|-----|
| 36.5 | 20/7 | -8% |

(取引事例補正後価格と想定標準価格との乖離率)
(注) 乖離率の合計が0に近い3事例の選択が望ましい

クリック毎に、以下の順に背景図を切り替えます。

地理院地図 → 航空写真 → OpenStreetyMap

② 初期画面の解説

6 背景図の濃度の変更

The screenshot shows the Tmap application window. At the top right, there is a slider control for '背景図の濃度' (Background Map Opacity) set to 50%. A red box highlights this slider. Below the slider, the text '選択市町村: R6岐阜市デモ用' is visible. On the left side, there is a '取引事例選択(手動)' (Manual Transaction Case Selection) panel with a table of cases. A red box highlights a tooltip that says '取引事例ポイントを右クリックで選択' (Select transaction case points by right-clicking).

| 取引事例番号 | 採用事例 | 操作 |
|--------|------|----|
| 事例-302 | 1 | 削除 |
| 事例-441 | 1 | 削除 |

取引事例ポイントをクリックで選択

選択取引事例ラベル内容

| 36.5 | 20/7 | -8% |
|-------------------------------|------|-----------------------------|
| 補正後価格 (千円/m ²) | 取引時点 | 乖離率 (取引事例補正後価格と想定標準価格との乖離率) |

(注) 乖離率の合計が0に近い3事例の選択が望ましい

背景図の濃度を変更できます。

濃度 (%) を高くすると背景図が濃くなります。

② 初期画面の解説

7 選択中の市町村ファイル名の表示

取引事例手動選択 取引事例自動選択 標準宅地位置図(jpg)出力 GoogleMap YahooMap 全国地価マップ 公示・調査表示 標準宅地全件表示 背景図の変更 背景図の濃度 50% 選択市町村: R6岐阜市デモ用

取引事例選択(手動)

20101

適用地区: 住宅

| 取引事例番号 | 採用事例 | 操作 |
|--------|------|----|
| 事例-302 | 1 | 削除 |
| 事例-441 | 1 | 削除 |

取引事例ポイントを右クリックで選択

選択取引事例ラベル内容

36.5 20/7 -8%

補正後価格 取引時点 乖離率 (取引事例補正後価格と想定標準価格との乖離率)
(千円/m²) (注) 乖離率の合計が0に近い3事例の選択が望ましい

表示しているデータの内容名です。

② 初期画面の解説

8 背景図の拡大・縮小

The screenshot displays the Tmap application interface. At the top, there are several buttons: '取引事例手動選択' (Manual Transaction Case Selection), '取引事例自動選択' (Automatic Transaction Case Selection), '標準宅地位置図(jpg)出力' (Output Standard Residential Site Position Map (jpg)), and map provider selection options for GoogleMap, YahooMap, and 全国地価マップ (National Land Price Map). A '背景図の変更' (Change Background Map) button is also present, along with a '背景図の濃度' (Background Map Opacity) slider set to 50%. The selected area is '選択市町村: R6岐阜市デモ用' (Selected City/Town/Village: R6 Gifu City Demo Use).

On the left side, there is a section titled '取引事例選択(手動)' (Manual Transaction Case Selection) with a dropdown menu showing '20101'. Below this is a table of transaction cases:

| 取引事例番号 | 採用事例 | 操作 |
|--------|------|----|
| 事例-302 | 1 | 削除 |
| 事例-441 | 1 | 削除 |

The main map area shows a topographic map with a red box highlighting a specific point. A tooltip above the point reads: '取引事例ポイントを右クリックで選択' (Select transaction case point by right-clicking). Below the tooltip, the selected point's details are shown: '選択取引事例ラベル内容' (Selected Transaction Case Label Content) with values '36.5', '20/7', and '-8%'. A note below states: '(注) 乖離率の合計が0に近い3事例の選択が望ましい' (Note: Selection of 3 cases with a total deviation rate close to 0 is desirable).

On the right side of the map, there is a zoom control panel with a '+' button for zooming in and a '-' button for zooming out, both highlighted with a red box.

[+] で地図を拡大、[-] で縮小します。

② 初期画面の解説

9 市町村ファイルの変更

The screenshot shows the Tmap application interface. The 'File' menu is highlighted with a red box. The interface includes a top navigation bar with buttons for '取引事例手動選択', '取引事例自動選択', '標準宅地位置図(jpg)出力', 'GoogleMap', 'YahooMap', '全国地価マップ', '公示・調査表示', '標準宅地全件表示', '背景図の変更', '背景図の濃度' (set to 50%), and '選択市町村: R6岐阜市デモ用'. Below the navigation bar, there is a section for '取引事例選択(手動)' with a dropdown menu set to '20101' and a '標準宅地を表示' button. A table lists transaction cases with columns for '取引事例番号', '採用事例', and '操作'. The table contains two rows: '事例-302' and '事例-441', both with '1' in the '採用事例' column and '削除' buttons in the '操作' column. A red box highlights a tooltip that reads '取引事例ポイントを右クリックで選択'. The background is a topographic map of a city area.

| 取引事例番号 | 採用事例 | 操作 |
|--------|------|----|
| 事例-302 | 1 | 削除 |
| 事例-441 | 1 | 削除 |

表示する市町村ファイルを変更するには、左上の[File]をクリックします。

② 初期画面の解説

Tmap用データの読み込み

標準宅地鑑定評価システム2023で最後に出力した市町村のTmap用データをデフォルトで表示します。

標準宅地鑑定評価システム2023でTmap用データを出力し、引き続きTmapを起動して同じ市町村の作業をする場合は、そのまま作業を始めることができます。

※Tmapに表示する市町村を変更したい場合は、後述の「Tmapで表示する市町村を変更する場合」をご覧ください。

③ 「取引事例比較法における取引事例」の自動選択と手動選択

①取引事例の**自動**選択を利用する場合

「取引事例の推定標準価格」と「標準宅地の比準価格」が登録済みのTmap用データをTmapに読み込むと、取引事例の自動選択が利用できます。

②取引事例を**手動**選択を利用する場合

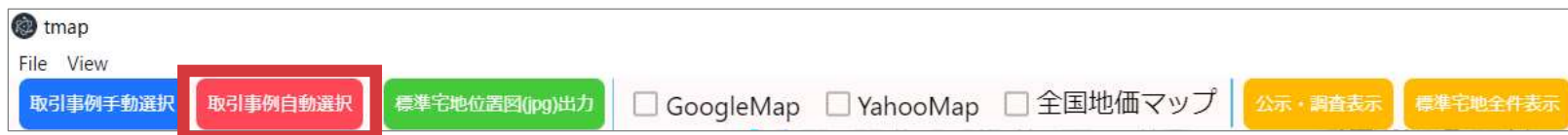
「取引事例の推定標準価格」と「標準宅地の比準価格」が未登録でも選択できます。

「Tmap」取引事例 自動選択を利用する

取引事例自動選択は、
標準宅地の比準価格と取引事例の推定標準価格から、
取引事例比較法に採用する最適な3事例の組み合わせを
最大5パターンまで自動で選択することができます。

「Tmap」取引事例の自動選択 手順①

①Tmap初期画面にある [取引事例自動選択] をクリックします。



②取引事例自動選択注意事項画面を確認し、下部の [はい] をクリックします。

取引事例自動選択 注意事項

標準宅地の比準価格と取引事例の想定標準価格の乖離率を反映した地域格差により求めた3事例の比準価格の平均が標準宅地の比準価格とほぼ合致する最適な3事例を自動選択する。
但し、取引事例自動選択には下記のデータが入力されていることが必要です。

- 取引事例の位置座標（緯度経度）
- 取引事例の推定標準価格
- 標準宅地の比準価格

(注) 比準価格を求めるための最適な3事例がない場合は自動選択されません。
機械的に自動選択されていますので、選択結果は必ず自己責任で確認してください。

注意事項を確認した上で、自動選択機能を利用しますか？

はい いいえ 次回以降、確認をスキップする

取引事例自動選択についての注意事項をご確認ください。

③取引事例自動選択画面で価格時点を確認し [開始] をクリックして自動選択を実行します。
「自動選択が終了しました」のメッセージが表示されれば、自動選択は完了です。

「Tmap」取引事例の自動選択

画面説明(自動選択開始前)

取引事例自動選択における①～⑤の詳細説明です。

各標準宅地に下記の1~5の事例の組み合わせが選択されます
番号をクリックすると選択事例が表示されます

| 標準宅地番号 | 選択 |
|--------|-----------|
| 20101 | 1 2 3 4 5 |
| 20102 | 1 2 3 4 5 |
| 20103 | 1 2 3 4 5 |
| 20104 | 1 2 3 4 5 |
| 20105 | 1 2 3 4 5 |

標準宅地番号 住所 適用地区 標準価格 道路幅員

No data Available

- 1 自動選択の開始・停止・リセット
- 2 注意事項の確認
- 3 初期画面へ戻る
- 4 価格時点を設定する
- 5 都市計画の区域区分が同一の事例のみを選択する

1 自動選択の開始・停止・リセット



- [開始] ボタン 自動選択の処理を実行します。
- [停止] ボタン 自動選択の途中で処理を停止します。さらに [開始] をクリックすると停止したところから処理を再開します。
- [リセット] ボタン 実行していた自動選択の結果をリセットします。
- 最初からやり直す場合 . . . [リセット] をクリック後、さらに [開始] をクリックします。

「Tmap」取引事例の自動選択

画面説明(自動選択開始前)



2 注意事項の確認

自動選択を行う際の注意事項画面を表示します。

3 初期画面へ戻る

Tmapの初期画面である取引事例の手動選択画面を表示します。

「Tmap」取引事例の自動選択

画面説明(自動選択開始前)

4

価格時点を設定する



価格時点を変更する場合は、テキストボックス（赤枠表示の部分）をクリックして年・月を選択します。

“YYYY年MM月”で表示されます。（例）2023年01月

「Tmap」取引事例の自動選択

画面説明(自動選択開始前)

5

都市計画の区域区分が同一の事例のみを選択する



取引事例を自動選択する際に、
標準宅地の都市計画の区域区分と不一致である取引事例は選択しない場合はチェックします。

※標準宅地が市街化調整区域内で、市街化区域の取引事例を選びたくない場合などに有効です。

市街化区域と市街化調整区域の線引きがある市町村は「都市計画の区域区分が同一の事例を選択」をチェックすることが好ましい。

「Tmap」取引事例の自動選択 手順②

取引事例自動選択の設定が完了すると、標準宅地ごとに選択された「取引事例の組み合わせ結果」が表示されます。（最大5パターン）

The screenshot shows the 'Tmap' application interface. At the top, there's a progress bar for '取引事例自動選択' (Automatic Transaction Case Selection) at 100%. Below it, a map displays several red markers for transaction cases: 事例-66, 事例-29, and 事例-441. A blue marker for 20195 is also visible with a value of 40.6. On the left, a '標準宅地一覧' (Standard Residential Land List) is shown with a red border. It lists land numbers 20191 through 20195. 20191 is marked '自動選択不能' (Automatic selection not possible). 20192, 20193, and 20194 have green buttons labeled 1-5. 20195 is highlighted in green and has a blue button labeled 19. Below the list is a '標準宅地一覧' table with columns: 標準宅地番号, 適用地区, 標準価格, 道路幅員, 区域区分. The table shows data for 20195 in 岐阜市〇〇1丁目, with a price of 40600 and a road width of 6. Below this is a '取引事例の組み合わせ結果' (Transaction Case Combination Results) table with columns: 取引事例番号, 適用地区, 取引価格, 補修正価格, 推定標準価格, 乖離率, 価格時点, 地積, 道路幅員, 地域格差, 区域区分. The table lists three cases: 事例-441, 事例-66, and 事例-29.

| 標準宅地番号 | 適用地区 | 標準価格 | 道路幅員 | 区域区分 |
|--------|----------|-------|------|------|
| 20195 | 岐阜市〇〇1丁目 | 40600 | 6 | 1 |

| 取引事例番号 | 適用地区 | 取引価格 | 補修正価格 | 推定標準価格 | 乖離率 | 価格時点 | 地積 | 道路幅員 | 地域格差 | 区域区分 |
|--------|------|-------|-------|--------|-------|------------|--------|------|--------|------|
| 事例-441 | 10 | 59252 | 58659 | 64681 | 9.31 | 2018/10/17 | 162.02 | 6 | 159.31 | 1 |
| 事例-66 | 10 | 32111 | 31886 | 29743 | -7.21 | 2018/10/26 | 186.85 | 4 | 73.26 | 1 |
| 事例-29 | 10 | 39294 | 37594 | 36259 | -3.68 | 2019/03/29 | 165.42 | 4 | 89.31 | 1 |

「Tmap」操作説明 手順③

組み合わせ結果の中から最適な1つを選択し、[選択事例の保存]をクリックします。
保存された結果は、標準宅地鑑定評価システム2023で取り込みが可能になります。

The screenshot shows the 'tmap' web application interface. At the top, there are navigation buttons: '取引事例自動選択' (Transaction Case Automatic Selection), '注意事項を確認する' (Check Precautions), and '戻る' (Back). Below this, there are controls for '自動選択' (Automatic Selection) with '開始' (Start), '停止' (Stop), and 'リセット' (Reset) buttons, a '価格時点' (Price Point) dropdown set to '2020年01月' (January 2020), and a checked checkbox for '都市計画の区域区分が同一の事例を選択' (Select cases with the same urban planning area division). A progress bar indicates '進捗状況: 100%' (Progress: 100%).

The main section is titled '標準宅地一覧' (Standard Residential Land List). It includes a note: '各標準宅地に下記の1-5の事例の組み合わせが選択されます。番号をクリックすると選択事例が表示されます。' (For each standard residential land, the following 1-5 cases are selected. Clicking the number displays the selected case). The list shows standard residential land numbers (標準宅地番号) and their selection status:

- 20191: 自動選択不能 (Automatic selection not possible)
- 20192: 1, 2, 3, 4, 5 (all selected)
- 20193: 1, 2, 3, 4, 5 (all selected)
- 20194: 1, 2, 3, 4, 5 (all selected)
- 20195: 1, 2, 3, 4, 5 (all selected, highlighted with a red box)

To the right of the list is a topographic map showing the location of the selected land (20195) and other nearby cases (事例-66, 事例-29, 事例-441).

Below the list is a table with columns: '標準宅地番号', '住所', '適用地区', '標準価格', '道路幅員', and '区域区分'. The row for '20195' is highlighted with a red box, and a blue button labeled '選択事例の保存' (Save Selected Case) is visible next to it.

| 標準宅地番号 | 住所 | 適用地区 | 標準価格 | 道路幅員 | 区域区分 |
|--------|----------|------|-------|------|------|
| 20195 | 岐阜市〇〇1丁目 | 10 | 40600 | 6 | 1 |

| 取引事例番号 | 適用地区 | 取引価格 | 補修正価格 | 推定標準価格 | 乖離率 | 価格時点 | 地積 | 道路幅員 | 地域格差 | 区域区分 |
|--------|------|-------|-------|--------|-------|------------|--------|------|--------|------|
| 事例-441 | 10 | 59252 | 58659 | 64681 | 9.31 | 2018/10/17 | 162.02 | 6 | 159.31 | 1 |
| 事例-66 | 10 | 32111 | 31886 | 29743 | -7.21 | 2018/10/26 | 186.85 | 4 | 73.26 | 1 |
| 事例-29 | 10 | 39294 | 37594 | 36259 | -3.68 | 2019/03/29 | 165.42 | 4 | 89.31 | 1 |

「Tmap」取引事例の自動選択 画面説明(自動選択終了後)

「標準宅地一覧」における表示説明です。(1/2)

取引事例自動選択 注意事項を確認する 戻る

自動選択 開始 停止 リセット 価格時点: 2020年01月 都市計画の区域区分が同一の事例を選択
進捗状況: 100%

標準宅地一覧 各標準宅地に下記の1~5の事例の組み合わせが選択されます
番号をクリックすると選択事例が表示されます

| 標準宅地番号 | 選択 |
|--------|-----------|
| 20191 | 自動選択不能 1 |
| 20192 | 1 2 3 4 5 |
| 20193 | 1 2 3 4 5 |
| 20194 | 1 2 3 4 5 |
| 20195 | 1 2 3 4 5 |

標準宅地番号 住所 適用地区 標準価格 道路幅員 区域区分

| | | | | | |
|-------|----------|----|-------|---|---|
| 20195 | 岐阜市〇〇1丁目 | 10 | 40600 | 6 | 1 |
|-------|----------|----|-------|---|---|

選択事例の保存

| 取引事例番号 | 適用地区 | 取引価格 | 補修正価格 | 推定標準価格 | 乖離率 | 価格時点 | 地積 | 道路幅員 | 地域格差 | 区域区分 |
|--------|------|-------|-------|--------|-------|------------|--------|------|--------|------|
| 事例-441 | 10 | 59252 | 58659 | 64681 | 9.31 | 2018/10/17 | 162.02 | 6 | 159.31 | 1 |
| 事例-66 | 10 | 32111 | 31886 | 29743 | -7.21 | 2018/10/26 | 186.85 | 4 | 73.26 | 1 |
| 事例-29 | 10 | 39294 | 37594 | 36259 | -3.68 | 2019/03/29 | 165.42 | 4 | 89.31 | 1 |

1

「自動選択不能」表示

取引事例を自動選択できなかった場合に、「自動選択不能」と表示されます。

2

組み合わせ表示

最大5パターンの組み合わせは、標準宅地一覧の右側にある[1]~[5]の数字をクリックして選択します。
選択された数字は緑色に変わります。

3

スキップ表示

標準宅地を5件ずつスキップ表示します。

「Tmap」取引事例の自動選択 画面説明(自動選択終了後)

「標準宅地一覧」における表示説明です。(2/2)

取引事例自動選択 注意事項を確認する 戻る

自動選択 開始 停止 リセット 価格時点: 2020年01月 都市計画の区域区分が同一の事例を選択

進捗状況: 100%

標準宅地一覧 各標準宅地に下記の1~5の事例の組み合わせが選択されます
番号をクリックすると選択事例が表示されます

| 標準宅地番号 | 選択 |
|--------|-----------|
| 20191 | 自動選択不能 |
| 20192 | 1 2 3 4 5 |
| 20193 | 1 2 3 4 5 |
| 20194 | 1 2 3 4 5 |
| 20195 | 1 2 3 4 5 |

標準宅地番号 住所 適用地区 標準価格 道路幅員 区域区分

| 取引事例番号 | 適用地区 | 取引価格 | 補修正価格 | 推定標準価格 | 乖離率 | 価格時点 | 地積 | 道路幅員 | 地域格差 | 区域区分 |
|--------|------|-------|-------|--------|-------|------------|--------|------|--------|------|
| 事例-441 | 10 | 59252 | 58659 | 64681 | 9.31 | 2018/10/17 | 162.02 | 6 | 159.31 | 1 |
| 事例-66 | 10 | 32111 | 31886 | 29743 | -7.21 | 2018/10/26 | 186.85 | 4 | 73.26 | 1 |
| 事例-29 | 10 | 39294 | 37594 | 36259 | -3.68 | 2019/03/29 | 165.42 | 4 | 89.31 | 1 |

4

組み合わせ結果の地図表示

[1]~[5]の数字をクリックすると、その組み合わせ結果である取引事例ポイントを右側の地図に表示します。3事例が地図に表示されない場合は、地図右上の[-]で縮尺を変更すると表示されます。

5

組み合わせ結果の詳細表示

[1]~[5]の数字をクリックすると、その組み合わせ結果である取引事例の内容を画面下側に表示します。

6

選択事例の保存

[1]~[5]の中で最適と思われる組み合わせの数字をクリックし[選択事例の保存]をクリックすると、その組み合わせ結果である3つの取引事例が取引事例比較法の採用事例として保存されます。

5

「Tmap」取引事例 手動選択を利用する

取引事例手動選択は、
地図上に標準宅地と取引事例を表示して、
取引事例比較法に使用する取引事例を手動で選択します。
5事例まで取引事例の選択が可能です。

「Tmap」取引事例の手動選択 手順①

Tmap初期画面にある[取引事例手動選択]をクリックします。

The screenshot displays the Tmap application interface. At the top, a navigation bar contains several buttons, with '取引事例手動選択' (Manual Selection) highlighted in red. Below this, a table lists transaction cases with columns for '取引事例番号' (Transaction Case Number), '採用事例' (Adopted Case), and '操作' (Action). The '操作' column contains '削除' (Delete) buttons. To the right, a map shows a grid of points with numerical values and percentages. A tooltip for a selected point displays '取引事例ポイントをクリックで選択' (Select by clicking on the transaction case point) and '選択取引事例ラベル内容' (Selected transaction case label content), including '修正後価格' (Price after correction), '取引時点' (Transaction date), and '乖離率' (Deviation rate).

取引事例手動選択 **取引事例自動選択** 標準宅地表示(ppg)出力 GoogleMap YahooMap 全国地価マップ 公示・商標表示 標準宅地条件表示 背景図の変更 背景図の濃度 50% 選択市町村: R6岐阜市デモ用

取引事例手動選択(手動)

| 取引事例番号 | 採用事例 | 操作 |
|--------|------|----|
| empty | 0 | 削除 |
| empty | 0 | 削除 |
| empty | 0 | 削除 |
| empty | 0 | 削除 |
| empty | 0 | 削除 |

取引事例の絞込 取引事例に移動

適用地区: 住宅 商業 工業

取引時点: 2020年01月以降

補修正後価格と想定標準価格との乖離率: ±20 %以下

道路幅員: 4 m以上 99 m以下

地積: 100 m²以上 200 m²以下

都市計画の区域区分: 都市計画の区域区分が同一

取引事例ポイントをクリックで選択

選択取引事例ラベル内容

36.5 20/7 -8%

修正後価格 取引時点 乖離率 (取引事例補正後価格と想定標準価格との乖離率)
(千円/m²) (注) 乖離率の合計が0に近い事例の選択が望ましい

Tmap初期画面はデフォルトで
手動選択画面となっています。

「Tmap」取引事例の手動選択 手順②

取引事例手動選択の対象となる標準宅地番号を選択して、地図上に表示します。

The screenshot shows the '取引事例選択(手動)' (Manual Transaction Case Selection) interface. On the left, there is a search panel with a dropdown menu set to '20121' and a '標準宅地を表示' (Show Standard Residential Land) button. Below this is a table of transaction cases.

| 取引事例番号 | 採用事例 | 操作 |
|--------|------|----|
| empty | 0 | 削除 |
| empty | 0 | 削除 |
| empty | 0 | 削除 |
| empty | 0 | 削除 |
| empty | 0 | 削除 |

The central panel shows a table with a red box highlighting it:

| 取引事例番号 | 採用事例 | 操作 |
|--------|------|----|
| 20121 | 0 | 削除 |
| empty | 0 | 削除 |
| empty | 0 | 削除 |
| empty | 0 | 削除 |
| empty | 0 | 削除 |
| empty | 0 | 削除 |

Below this table are various filters for '取引事例の絞り込み' (Filtering Transaction Cases), including '適用地区' (Application Area) set to '住宅' (Residential), '取引時点' (Transaction Date) set to '2020年01月以降' (After Jan 2020), and '補修正価格と想定標準価格との乖離率' (Deviation rate between corrected price and estimated standard price) set to '±20%以下' (Below ±20%).

On the right, a map shows the selected transaction case (20121) as a red pin. A tooltip above the pin displays the following information:

取引事例ポイントをクリックで選択

選択取引事例ラベル内容
36.5 20/7 -8%
 補正後価格 取引時点 乖離率 (取引事例補正後価格と想定標準価格との乖離率)
 (千円/m²) (注) 乖離率の合計が0に近い事例の選択が望ましい

The map also shows other transaction cases as green pins with their respective price and deviation rate data.

「Tmap」取引事例の手動選択 手順③

地図上に表示された取引事例を選択します。

The screenshot displays the '取引事例選択(手動)' (Manual Transaction Selection) interface. The left sidebar contains the following filters:

- 20121 (Year)
- 適用地区: 住宅 (Applicable Area: Residential)
- 取引事例番号 (Transaction Number): empty
- 採用事例 (Adopted Case): 0
- 操作 (Action): 削除 (Delete)

The '取引事例の絞り込み' (Transaction Filtering) section includes:

- 適用地区 (Applicable Area): 住宅 (Residential), 商業 (Commercial), 工業 (Industrial)
- 取引時点 (Transaction Date): 2020年01月以降 (From January 2020)
- 補修正後価格と想定標準価格との乖離率 (Deviation Rate): ±20%以下 (Within ±20%)
- 道路幅員 (Road Width): 4m以上 (4m or more) to 99m以下 (99m or less)
- 地積 (Plot Area): 100m²以上 (100m² or more) to 200m²以下 (200m² or less)
- 都市計画の区域区分 (Municipal Planning Area Division): 都市計画の区域区分が同一 (Same municipal planning area division)

The map on the right shows a grid of transaction pins with labels such as '八代', '上土居', and '福光'. A red box highlights a specific transaction on the map, and a red line connects it to a zoomed-in view on the left. The zoomed-in view shows a pin with a value of 50. The main map also displays a '選択取引事例ラベル内容' (Selected Transaction Label Content) box with the following information:

- 36.5 20/7 -8%
- 補正後価格 (Corrected Price): 36.5 (千円/m²)
- 取引時点 (Transaction Date): 20/7
- 乖離率 (Deviation Rate): -8%
- 補正率 (Correction Rate): 乖離率の合計が0に近い事例の選択が望ましい (Selection of cases with a total deviation rate close to 0 is desirable)

「Tmap」取引事例の手動選択 手順④

【補足】取引事例は、取引事例の絞込で条件を指定して表示することができます。

The screenshot displays the '取引事例選択(手動)' (Manual Transaction Case Selection) interface. On the left, there are two filter panels. The top panel shows filters for '適用地区' (Residential), '取引時点' (2020年01月以降), '補修正後価格と想定標準価格との乖離率' (±20%以下), '道路幅員' (4m以上 99m以下), '地積' (100m²以上 200m²以下), and '都市計画の区域区分' (都市計画の区域区分が同一). The bottom panel shows the same filters with the '都市計画の区域区分' checkbox checked. A red box highlights the bottom filter panel. On the right, a map shows transaction points with a red box around the text '取引事例ポイントを右クリックで選択' (Select transaction point by right-clicking). A table below the map shows the selected transaction details: '20121', '適用地区: 住宅', '取引事例番号: empty', '採用事例: 0', and '操作: 削除'. A red box highlights the table. The map also shows a '選択取引事例ラベル内容' (Selected transaction case label content) box with '36.5 20/7 -8%' and '補正後価格 取引時点 乖離率' (Corrected price, transaction point, deviation rate).

「Tmap」取引事例の手動選択 画面説明

取引事例**手動**選択における①～⑤についての詳細説明です。

取引事例手動選択 | 取引事例自動選択 | 標準宅地高図(png)出力 | GoogleMap | YahooMap | 全国地価マップ | 公示・審査表示 | 標準宅地条件表示 | 再算出の変更 | 背景図の濃度 50% | 選択市町村: R6岐阜市デモ用

取引事例ポイントをクリックで選択

取引事例ラベル内容
36.5 20/7 -8%

| 取引事例番号 | 採用事例 | 操作 |
|--------|------|----|
| empty | 0 | 削除 |
| empty | 0 | 削除 |
| empty | 0 | 削除 |
| empty | 0 | 削除 |
| empty | 0 | 削除 |

取引事例の絞込 取引事例に移動

適用地区 住宅 商業 工業

取引時点 2020年01月以降

補修正後価格と想定標準価格との乖離率 ±20 %以下

道路幅員 4 m以上 99 m以下

地積 100 m²以上 200 m²以下

絞込実行 表示切替 選択事例非表示

- 1 標準宅地の選択
- 2 取引事例の絞込み
- 3 絞込みの実行
- 4 表示切替
- 5 選択事例非表示

「Tmap」取引事例の手動選択 画面説明

1 標準宅地の選択

取引事例自動選択 取引事例自動選択 標準宅地選択(png)出力 GoogleMap YahooMap 全国地価マップ 表示・編集表示 標準宅地条件表示 背景図の変更 背景図の濃度 50% 選択市町村: R6岐阜市デモ用

取引事例自動選択

20121

標準宅地を表示

取引事例ラベル内容

36.5 20/7 -8%

取引事例ラベル内容
修正後価格 取引時点 乖離率 (取引事例修正後価格と想定標準価格との乖離率)
(千円/m²) (注) 乖離率の合計が0に近い3事例の選択が望ましい

| 取引事例番号 | 採用事例 | 操作 |
|--------|------|----|
| empty | 0 | 削除 |
| empty | 0 | 削除 |
| empty | 0 | 削除 |
| empty | 0 | 削除 |
| empty | 0 | 削除 |

取引事例ポイントを右クリックで選択

リストより標準宅地を選択、または右側のテキストボックスに入力し「標準宅地を表示」をクリックして、取引事例選択の対象となる標準宅地を表示します。

「Tmap」取引事例の手動選択 画面説明

2 取引事例の絞り込み



適用地区や取引時点など取引事例を絞り込んで地図上に表示します。

絞り込みをおこなう項目については OFF を ON にします。
幅員などについては ON にした後、数値を設定します。

「Tmap」取引事例の手動選択 画面説明



3 絞り込みの実行

設定した絞り込みの内容で取引事例を地図上に表示します。

4 ラベルの表示切替

クリック毎に [標準化補正後価格・取引時点・乖離率] → [取引事例番号] に表示を切り替えます。

5 選択事例非表示

地図上に表示している取引事例を非表示にします。

「Tmap」取引事例の手動選択 手順⑤

選択したい取引事例のマーカータップ(カーソルが \uparrow になります)で確認メッセージが表示されます。
[OK]ボタンをクリックすると選択が完了します。

取引事例手動選択 | 取引事例自動選択 | 標準宅地位置図(ppg)出力 | GoogleMap | YahooMap | 全国地価マップ | 公示・調査表示 | 標準宅地全件表示 | 育銀回の変更 | 背景図の濃度 50% | 選択市町村: R6岐阜市デモ用

取引事例選択(手動)

20121
適用地区: 住宅

| 取引事例番号 | 採用事例 | 操作 |
|--------|------|----|
| 事例-451 | 1 | 削除 |
| 事例-502 | 1 | 削除 |
| 事例-299 | 1 | 削除 |
| empty | 0 | 削除 |
| empty | 0 | 削除 |

取引事例の絞込

取引事例に移動

適用地区 住宅 商業 工業

取引時点

都市計画の区域区分 都市計画の区域区分が同一

設定実行 | 表示切替 | 選択事例非表示

取引事例ポイントをクリックで選択

選択取引事例ラベル内容

36.5 20/7 -8%

修正後価格 取引時点 乖離率 (取引事例修正後価格と想定標準価格との乖離率)
(千円/m²) (注) 乖離率の合計が0に近い3事例の選択が望ましい

事例-299 62.4 19.04 -2%

事例-502 77.9 17.01 1%

事例-451 74.9 18.10 7%

事例-20121 69.8 18.07 7%

事例-299 62.4 19.04 -2%

事例-502 77.9 17.01 1%

事例-451 74.9 18.10 7%

事例-20121 69.8 18.07 7%

選択した取引事例番号は
画面左側の取引事例選択(手動)の取引事例番号の欄に
表示されます。

選択した事例は赤のマーカータップになります。

「Tmap」取引事例の手動選択 手順⑥

選択した取引事例番号を、取引事例比較法に使用する事例として確定する場合は、必ず「選択事例の保存」をクリックします。

The screenshot displays the '取引事例選択(手動)' (Manual Transaction Case Selection) interface. The sidebar on the left contains the following elements:

- Year: 20121
- 適用地区: 住宅 (Applicable Area: Residential)
- 取引事例番号 (Transaction Case Number) table:

| 取引事例番号 | 採用事例 |
|--------|------|
| empty | 0 |
| empty | 0 |
| empty | 0 |
| empty | 0 |
- Buttons: 標準宅地を表示 (Show Standard Residential Land), 選択事例の保存 (Save Selected Case), 削除 (Delete), 取引事例に移動 (Move to Transaction Case).
- Filters: 商業 (Commercial), 工業 (Industrial), 地積 (Area) [100 m²以上, 200 m²以下], 都市計画の区域区分 (Municipal Planning Area Division) [都市計画の区域区分が同一 (Same Municipal Planning Area Division)].

The main map area shows a street view with various transaction case points marked. A red callout box points to a specific point with the text: '取引事例ポイントを右クリックで選択' (Select transaction case point by right-clicking). The selected point is labeled with a price of 36.5 and a deviation rate of -8%.

「Tmap」取引事例の手動選択

取引事例の表示①

地図上で選択した取引事例は、画面左側に選択取引事例として表示されます。

The screenshot displays the Tmap interface. On the left, a sidebar titled '取引事例選択(手動)' (Manual Transaction Selection) shows a list of transactions. A red box highlights the '取引事例番号' (Transaction ID) column, which contains the following entries: 事例-451, 事例-502, 事例-299, empty, and empty. The right side of the interface shows a map with several transaction points marked. A red box highlights the text '取引事例ポイントを右クリックで選択' (Select transaction point by right-clicking) above the map. The map also displays various data points, including transaction IDs and prices, such as '事例-299' with a price of 22.4 and '事例-451' with a price of 74.9.

1 取引事例番号

地図上で選択した取引事例番号を、上から順に表示しています。

6事例目を選択した場合は、すでに選択している5事例の1つと入れ替えます。

「Tmap」取引事例の手動選択 取引事例の表示②

地図上で選択した取引事例は、画面左側に選択取引事例として表示されます。

The screenshot shows the Tmap interface with the following components:

- Left Panel (取引事例選択(手動)):**
 - 20121 (dropdown)
 - 適用地区: 住宅
 - 取引事例番号 (取引事例):

| 取引事例番号 | 採用事例 | 操作 |
|--------|------|----|
| 事例-451 | 1 | 削除 |
| 事例-502 | 1 | 削除 |
| 事例-299 | 1 | 削除 |
| empty | 0 | 削除 |
| empty | 0 | 削除 |
 - 取引事例の絞込 (取引事例に移動)
 - 適用地区: 住宅 商業 工業
 - 取引時点: 2020年01月以降
 - 補修正後価格と想定標準価格との乖離率: OFF
- Right Panel (Map):**
 - 取引事例ポイントを右クリックで選択
 - 選択取引事例ラベル内容:
36.5 20/7 -8%
補正後価格 取引時点 乖離率 (取引事例補正後価格と想定標準価格との乖離率)
(千円/m²) (注) 乖離率の合計が0に近い事例の選択が望ましい
 - Map showing various transaction case points with labels like 事例-299, 事例-502, 事例-451, and 20121.

2 採用事例

標準宅地鑑定評価システム2023の取引事例比較法で、採用事例番号としている取引事例番号は「1」と表示されています。取引事例自動選択の保存結果を表示している場合は、上から3つが「1」となっています。取引事例が未選択の状態から地図上で手動選択した場合、採用事例は「0」のままです。この画面で採用事例の数値を変更することはできません。

「Tmap」取引事例の手動選択

取引事例の表示③

地図上で選択した取引事例は、画面左側に選択取引事例として表示されます。

取引事例選択(手動)

| 取引事例番号 | 採用事例 | 操作 |
|--------|------|----|
| 事例-451 | 1 | 削除 |
| 事例-502 | 1 | 削除 |
| 事例-299 | 1 | 削除 |
| empty | 0 | 削除 |
| empty | 0 | 削除 |

取引事例の絞込

適用地区: 住宅 商業 工業

取引時点: 2020年01月以降

補修正価格と想定標準価格との乖離率: ON OFF

取引事例ポイントをクリックで選択

選択取引事例ラベル内容

36.5 20/7 -8%

補正後価格 取引時点 乖離率 (取引事例補正後価格と想定標準価格との乖離率)
(千円/m2) (注) 乖離率の合計が0に近い3事例の選択が望ましい

3

操作

選択した取引事例番号を削除する場合は、同一行にある[削除]をクリックします。

「Tmap」で選択した 採用取引事例番号の取込操作

Tmapでの取引事例の選択完了後、
選択・保存した取引事例番号を標準宅地鑑定評価システム
に取り込み、取引事例比較法に使用する取引事例として更
新します。

「Tmap」で選択した採用取引事例番号の取込操作

手順①

標準宅地鑑定評価システム2023のメニュー画面から[Tmapの起動]画面を開きます。

[更新実行]をクリックし、「Tmapで選択した取引事例に更新」の画面を開きます。

The screenshot shows a window titled 'Tmap' with a subtitle '作業している市町村名: R6岐阜市デモ用'. The main content area is titled 'Tmapのデータ作成・起動・更新' and contains three numbered steps:

- 1. Tmap用データを作成します**
(保存先) C:\HYOJUN23\DATA1
作成実行 ※標準価格でデータを作成します
Tmapで表示する内容<変動率(3年間)または時点修正率>を選択します
 変動率(3年間) 時点修正1回目 時点修正2回目 時点修正3回目
- 2. Tmapを起動します**
Tmap起動
- 3. Tmapで選択した採用事例を取り込みます**
更新実行

The '更新実行' button in step 3 is highlighted with a red rectangular box.

「Tmap」で選択した採用取引事例番号の取込操作 手順②

Tmapで選択した取引事例番号に更新する標準宅地をチェックします。

チェック後「更新実行」をクリック。

| 標準宅地番号 | 親子区分 | Tmapで選択した取引事例番号 | 現在採用している取引事例番号 |
|--------|--------|----------------------------|--------------------------------------|
| 20101 | 主要標準宅地 | 事例-302 事例-441 事例-494 | 事例-1 事例-2 事例-3 事例-4 事例-5 |
| 20102 | 主要標準宅地 | 事例-325 事例-462 事例-500 | |
| 20103 | 主要標準宅地 | 事例-325 事例-448 事例-476 | |
| 20104 | 主要標準宅地 | 事例-448 事例-429 事例-354 | |

「Tmap」で選択した採用取引事例番号の取込操作 手順③

[更新実行]をクリックすると、
現在採用している取引事例番号をTmapで選択した取引事例番号に更新します。

「Tmap」で選択した採用取引事例番号の取込操作 手順③

| 全件選択 全件解除 | | 標準宅地番号 適用地区 所在地番 | 親子区分 | Tmapで選択した 取引事例番号 | 現在採用している 取引事例番号 |
|--------------------------|--------------------------|------------------------|--------|----------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 20101 | 主要標準宅地 | 事例-302 事例-441 事例-494 | 事例-1 事例-2 事例-3 事例-4 事例-5 |
| 更新 | 911 | 岐阜市〇〇1丁目 | | → | |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 20102 | 主要標準宅地 | 事例-325 事例-462 事例-500 | |
| 更新 | 911 | 岐阜市〇〇1丁目 | | → | |

現在採用している取引事例番号をクリアして、Tmapで選択した取引事例番号に更新します。

更新時に標準宅地と取引事例の比準計算も実行します。

「Tmap」で選択した採用取引事例番号の取込操作 補足



[画面プレビュー]は、当画面をプレビュー表示します。
印刷が可能なので、取引事例番号の更新前後の確認をすることができます。

「Tmap」で選択した採用取引事例番号の取込操作

補足



| | | | | |
|----|----------|--------|--------|---|
| 更新 | 20103 | 主要標準宅地 | 事例-325 | |
| | 911 | | 事例-448 | |
| | 岐阜市〇〇1丁目 | | 事例-476 | → |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

| | | | | |
|--|----------|--------|--------|---|
| | 20104 | 主要標準宅地 | 事例-448 | |
| | 911 | | 事例-429 | |
| | 岐阜市〇〇1丁目 | | 事例-354 | → |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

適用地区 Tmap採用の取引事例が無い標準宅地を除く

絞込実行 全件表示 条件クリア

更新不要の標準宅地(自動選択不能など取引事例を選択しなかった標準宅地)を除外して表示することも可能です。

推定価格による 地域格差調整機能の操作

Tmapの取引事例の自動選択で採用した3事例の試算価格の平均がほぼ比準価格と一致するように、地域格差を調整する手順をご案内します。

標準宅地鑑定評価システム2023で土地価格比準表を適用している場合（「総括表 設定条件」画面で、取引事例比準表適用の有無は[比準する]を選択）は、「取引事例比較法」画面において、Tmapの取引事例の自動選択で採用した3事例の試算価格の平均が、ほぼ比準価格と一致するように地域格差を調整することができます。

地域格差の調整後、比準価格を決定し、比準価格決定理由を入力することで、取引事例比較法が完成します。

推定価格による採地域格差調整機能の操作 手順①

[取引事例比較法] 画面を開きます。
[推定価格による地域格差の調整] をクリックします。

比準価格の調整・決定

検索 標準宅地番号 前データ 次データ 調査枚目表示 適用地区で絞り込み 全件表示 終了

適用地区 911 住宅北ブロック 20102 岐阜市〇〇1丁目 標準価格 61,400 円/㎡

標準表示 比準価格決定理由 参照 登録 クリア

選択事例番号 平均値を採用 61,400 円/㎡
a 事例-325 67,100 円/㎡ 比準/標準価格 100%
b 事例-462
c 事例-500
(選択3事例の偏差 30.8%)

取引事例番号 取引時点 価格 (円/㎡) 事情補正 時点修正 建付減価 標準化補正 推定価格 (円/㎡) 地域格差 試算価格 (円/㎡)

| 事例変更 | 取引事例番号 | 取引時点 | 価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域格差 | 試算価格 (円/㎡) |
|------|-----------------------|---------|-------------------|------|------|------|-------|--------------------|-------|------------------|
| 1 | 事例-325 岐阜市××1丁目325 | 平成31年2月 | 72,595 276.25㎡ | 100 | 99.6 | 100 | 100 | 82,500 逆算格差 134 | 104.9 | 78,600 地域格差調整 |
| 2 | 事例-462 岐阜市××1丁目462 | 平成30年7月 | 60,499 198.35㎡ | 100 | 98.7 | 100 | 100 | 58,000 逆算格差 94 | 92.7 | 62,600 地域格差調整 |
| 3 | 事例-500 岐阜市××1丁目500 | 平成30年2月 | 61,522 182.21㎡ | 100 | 99.5 | 100 | 100 | 61,200 逆算格差 99 | 101.8 | 60,100 地域格差調整 |
| 4 | | | | 100 | | 100 | 100 | | | |
| 5 | | | | 100 | | 100 | 100 | | | |

選択3事例のクリア メッセージ

レコード: 12 / 96

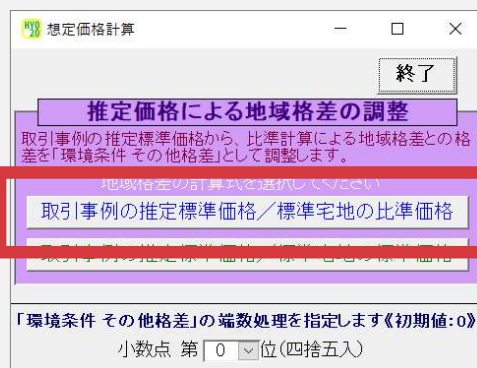
推定価格による地域格差の調整

地域格差の調整を行います。

推定価格による採地域格差調整機能の操作

手順②

[取引事例の推定標準価格／標準宅地の比準価格] をクリックします。



推定価格による採地域格差調整機能の操作 手順③

推定地域格差の計算画面が開くので「一括」をクリックして全事例を選択後、
「転記実行」をクリックします。

想定価格計算

終了

推定価格による地域格差の調整

取引事例の推定標準価格から、比準計算による地域格差との格差を「環境条件 その他格差」として調整します。

地域格差の計算式を選択してください。

取引事例の推定標準価格/標準宅地の比準価格

取引事例の推定標準価格/標準宅地の標準価格

「環境条件 その他格差」の端数処理を指定します【初期値:0】
小数点 第 0 位(四捨五入)

比準価格から計算

主要標準宅地番号 20102

標準価格 61,400 円/m²

比準価格 61,400 円/m²

一括

転記実行

終了

| 取引事例番号 | 推定取引価格 | 推定地域格差 | 比準地域格差 | 環境条件のその他要因に転記 その他要因名 格差率 |
|---|-------------------------|--------|---------|-----------------------------|
| 1 事例-325 | 77,013 円/m ² | 125 % | 104.9 % | その他 19 % |
| 現在の格差: 街路 104.6 % 交通接近 100.3 % 環境 100 % 行政的 100 % その他 100 % | | | | 現在のその他格差率: % |
| 2 事例-462 | 61,526 円/m ² | 100 % | 92.7 % | その他 8 % |
| 現在の格差: 街路 104.6 % 交通接近 91.4 % 環境 100 % 行政的 97 % その他 100 % | | | | 現在のその他格差率: % |
| 3 事例-500 | 62,050 円/m ² | 101 % | 101.8 % | その他 -1 % |
| 現在の格差: 街路 102.6 % 交通接近 102.3 % 環境 100 % 行政的 97 % その他 100 % | | | | 現在のその他格差率: % |

「一括」選択後「転記実行」をクリック。

推定価格による採地域格差調整機能の操作

手順④

(1)の推定地域格差（取引事例の推定標準価格÷比準価格）になる格差率(2)を、環境条件のその他要因の格差率に転記します。
その他要因の内容は「その他」とします。

| 主要標準宅地番号 | | 標準価格 | 比準価格 | | |
|---|--------|-------------------------|-------------------------|---------|-----------------------------|
| 20102 | | 61,400 円/m ² | 61,400 円/m ² | 転記実行 | 終了 |
| 一括 | 取引事例番号 | 推定取引価格 | 推定地域格差 | 比準地域格差 | 環境条件のその他要因に転記 その他要因名 格差率 |
| 1 | 事例-325 | 77,013 円/㎡ | 125 % | 104.9 % | その他 19 % |
| 現在の格差: 街路 104.6 % 交通接近 100.3 % 環境 100 % 行政的 100 % その他 100 % | | | | | |
| 2 | 事例-462 | 61,526 円/㎡ | 100 % | 92.7 % | その他 8 % |
| 現在の格差: 街路 104.6 % 交通接近 91.4 % 環境 100 % 行政的 97 % その他 100 % | | | | | |
| 3 | 事例-500 | 62,050 円/㎡ | 101 % | 101.8 % | その他 -1 % |
| 現在の格差: 街路 102.6 % 交通接近 102.3 % 環境 100 % 行政的 97 % その他 100 % | | | | | |

(1)

(2)

推定価格による採地域格差調整機能の操作 手順⑤

取引事例比較法画面の「地域格差」欄に反映されます。

各事例の地域格差は、推定地域格差の計算画面(1)の推定地域格差と同じ値となります。(端数処理による誤差有)

比準価格の調整・決定

検索 標準宅地番号 前データ 次データ 調査2枚目表示 適用地区で絞り込み 全件表示 終了

適用地区 911 20102 岐阜市〇〇1丁目 標準価格 61,400 円/㎡

住宅 北ブロック 標準表示 比準価格決定理由 参照 登録 クリア

選択事例番号 比準価格 左記3事例により試算した結果、各試算価格は概ね均衡しており開差は少ない。よって3価格の中庸値を採用し、対象不動産の比準価格を61,400円/㎡と決定した。

a 事例-325 平均値を採用 61,400 円/㎡
b 事例-462 67,100 円/㎡
c 事例-500 比準/標準価格 100% 比準計算

取引事例番号 取引時点 価格 (円/㎡) 事情補正 時点修正 建付減価 標準化補正 推定価格 (円/㎡) 地域格差 試算価格 (円/㎡)

| 事例変更 | 取引事例番号 | 取引時点 | 価格 (円/㎡) | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価 | 標準化補正 | 推定価格 (円/㎡) | 地域格差 | 試算価格 (円/㎡) |
|------|-----------------------|---------|-------------------|------|------|------|-------|------------|-------|------------|
| 1 | 事例-325 岐阜市××1丁目325 | 平成31年2月 | 72,595 276.25㎡ | 100 | 99.6 | 100 | 100 | 82,500 | 100 | 78,600 |
| | | | | | | | 87.6 | 逆算格差 134 | 104.9 | 地域格差調整 |
| 2 | 事例-462 岐阜市××1丁目462 | 平成30年7月 | 60,499 198.35㎡ | 100 | 98.7 | 100 | 100 | 58,000 | 100 | 62,600 |
| | | | | | | | 103 | 逆算格差 94 | 92.7 | 地域格差調整 |
| 3 | 事例-500 岐阜市××1丁目500 | 平成30年2月 | 61,522 182.21㎡ | 100 | 99.5 | 100 | 100 | 61,200 | 100 | 60,100 |
| | | | | | | | 100 | 逆算格差 99 | 101.8 | 地域格差調整 |
| 4 | 事例表示 | | | 100 | | 100 | 100 | | 100 | 地域格差調整 |
| 5 | 事例表示 | | | 100 | | 100 | 100 | | 100 | 地域格差調整 |

選択6事例のクリア

メッセージ 推定価格による地域格差の調整

レコード: 14 / 96

推定価格による採地域格差調整機能の操作

手順⑥

推定地域格差の計算画面の環境条件「その他要因」と「格差率」欄に反映されます。

環境条件のその他要因と格差率は、推定地域格差の計算画面のその他要因名と格差率に更新されます。

手動選択の場合はこの画面で地域格差を調整してください。

地域格差(取引事例、主要)

| | | | | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------|--------|--------------------|-----------|
| 適用地区 | 標準宅地番号 | 標準宅地価格 | 比準価格 | 逆算その他格差 | % | 試算価格と比準価格が一致する格差です | 終了 |
| 911 住宅北ブロック | 20102 | 61,400 円/㎡ | 61,400 円/㎡ | 街路条件 | 交通接近条件 | 環境条件 | 行政的 条件 |
| 取引事例番号 | 事例-325 | 事情補正 | 時点修正 | 建付減価 | 標準化補正 | 標準価格 | 地域格差 |
| 標準価格 | 72,595 円/㎡ | 100 | 99.6 | 100 | 87.6 | 82,500 | 124.8 |
| $72,595 \times \frac{100}{100} \times \frac{99.6}{100} \times \frac{100}{87.6} = 82,500$ | | | | | | | |
| $82,500 \times \frac{100}{124.8} = 66,100$ | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> 各条件を100%にする(補足資料の内訳非表示用)をエディタから除外するorその他格差を入れるor再計算すると完了します | | | | | | | |
| 街路条件 | 交通接近条件 | 環境条件 | 行政的 条件 | その他条件 | | | |
| 104.6 % | 100.3 % | 119.0 % | 100.0 % | 100.0 % | | | |
| 変更する指数を"0"とした場合は指数を0として計算します。比準表の計算結果に戻す場合は変更する指数の入力値を空白(Deleteキー)にしてください。 指数:その他格差率を入力すると、再度比準計算をおこないます。 | | | | | | | |
| その他要因 | 格差率 | | | | | | |
| 要因名 | 指数 | 指数 | 取引事例凡例 | 標準宅地凡例 | | | |
| 赤線・連続性 | 0.0 | | 普通 | 普通 | | | |
| 道路の種類 | 0.0 | | 市区町村道 | 市区町村道 | | | |
| 道路幅員 | 4.6 | | 8 | 5.5 | | | |
| 舗装の状態 | 0.0 | | 有 | 有 | | | |
| 比準表による計算結果 ↑ ↑ 変更する指数(この項目の入力値で計算します) | | | | | | | |
| その他要因 | その他 | 格差率 | 19.0 | | | | |
| 要因名 | 指数 | 指数 | 取引事例凡例 | 標準宅地凡例 | | | |
| 上水道 | 0.0 | | 有 | 有 | | | |
| 下水道 | 0.0 | | 有 | 有 | | | |
| 都市ガス | 0.0 | | 有 | 有 | | | |
| 公衆施設 | 0.0 | | 無 | 無 | | | |
| 自然的状態 | 0.0 | | 平坦地 | 平坦地 | | | |
| 0.0 | | | | | | | |
| 区画整理・再開発等 | 0.0 | | 既成住宅地域 | 既成住宅地域 | | | |
| 地域の特性 | 0.0 | | | | | | |
| 比準表による計算結果 ↑ ↑ 変更する指数(この項目の入力値で計算します) | | | | | | | |
| その他条件 | 要因名 | 格差率 | | | | | |
| 取引事例番号 | 事例-462 | 事例-500 | | | | | |
| 比準価格 | 57,900 | 60,700 | | | | | |

※グレーで表示されている項目は、比準表の登録がありません。
(変更する指数の入力はできません。指数が入力されていても、その指数は計算しません)

標準宅地位置図の 自動作成機能

Tmapでは、
標準宅地調書2枚目に添付する標準宅地の位置図を
指定した横・縦幅でJPGファイルに自動作成して保存することが
できます。

全標準宅地の位置図をまとめて作成することができます。

標準宅地位置図の自動作成機能

手順①

Tmap初期画面にある[標準宅地位置図(jpg)出力]をクリックします。

The screenshot displays the Tmap interface. On the left sidebar, the button '標準宅地位置図(jpg)出力' is highlighted in green. A red box highlights this button, and a red arrow points from it to a larger red box on the left side of the screen. The main map area shows a grid of transaction data points with labels such as '36.5 20/7 -8%' and '補正後価格 取引時点 乖離率'. The interface also includes a sidebar with filters for '取引事例の絞込' and a top navigation bar with options like 'GoogleMap', 'YahooMap', and '標準宅地を表示'.

標準宅地位置図の自動作成機能

手順②

位置図(JPG)のサイズを指定します。既定値は横16cm、縦11cmです。
変更する場合は、横・縦幅を指定して[出カサイズの指定]をクリックします。

The screenshot displays the tmap web application interface. The top navigation bar includes 'File' and 'View' menus. The main control area features a toolbar with zoom in (+) and zoom out (-) buttons, and a '出カサイズの指定' (Specify Output Size) button. Below the toolbar, the current map settings are shown: '横幅(cm): 16' (Width: 16 cm) and '縦幅(cm): 11' (Height: 11 cm). A yellow callout box points to the '出カサイズの指定' button with the text '基本画面に戻ります' (Returns to the basic screen). The map area shows a topographic map of a region with labels for '上比延町' (Ushibien Town), '日本へそ公園駅' (Nippon Heso Park Station), and '岡之山' (Okayama). Below the map, the output path is '画像出力先: C:\HYOJUN23\DATA1'. A search bar contains '標準宅地入力' (Standard Residential Land Input). Below this is a table of standard residential land plots:

| 標準宅地番号 | 操作 |
|--------|---------|
| 20101 | 地図表示 出力 |
| 20102 | 地図表示 出力 |

標準宅地位置図の自動作成機能

手順③

縮尺を指定します。



基本画面に戻ります



標準宅地位置図の自動作成機能

手順④

画像出力先に位置図（JPG）を保存します。出力先を変更する場合は、[File] → [設定の変更] → [詳細設定] をクリックして画像出力フォルダを変更してください。

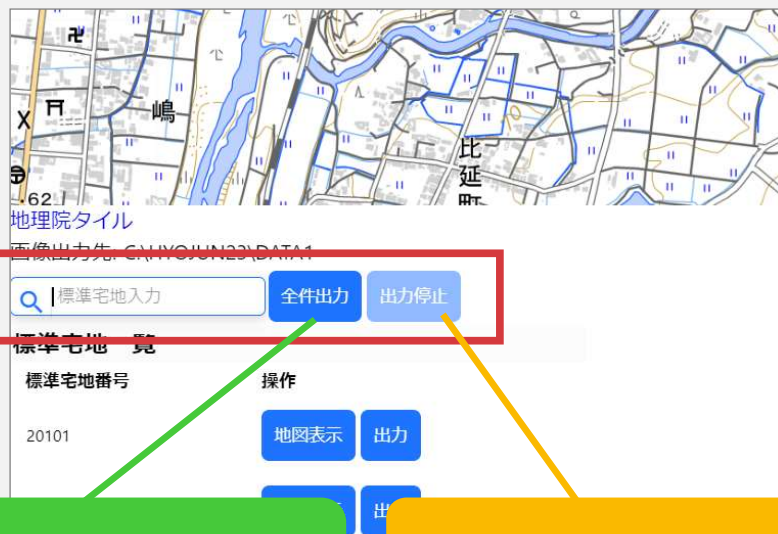
※後述の「Tmapで表示する市町村の変更 詳細設定」をご覧ください。



標準宅地位置図の自動作成機能

手順⑤

標準宅地を指定する場合は標準宅地番号を入力します。



全標準宅地の位置図を
JPG形式で出力

全件出力を途中で停止できます



標準宅地位置図の自動作成機能

手順⑥

標準宅地を中心とした地図を表示・出力します。



標準宅地を中心とした
地図を表示

標準宅地の位置図を
JPG形式で出力



Tmapで表示する 市町村の変更

Tmapで表示する市町村を変更する際の操作をご案内します。

Tmapで表示する市町村の変更 手順①

Tmap初期画面の[File]→[設定の変更]をクリックしてフォルダの設定画面を開きます。



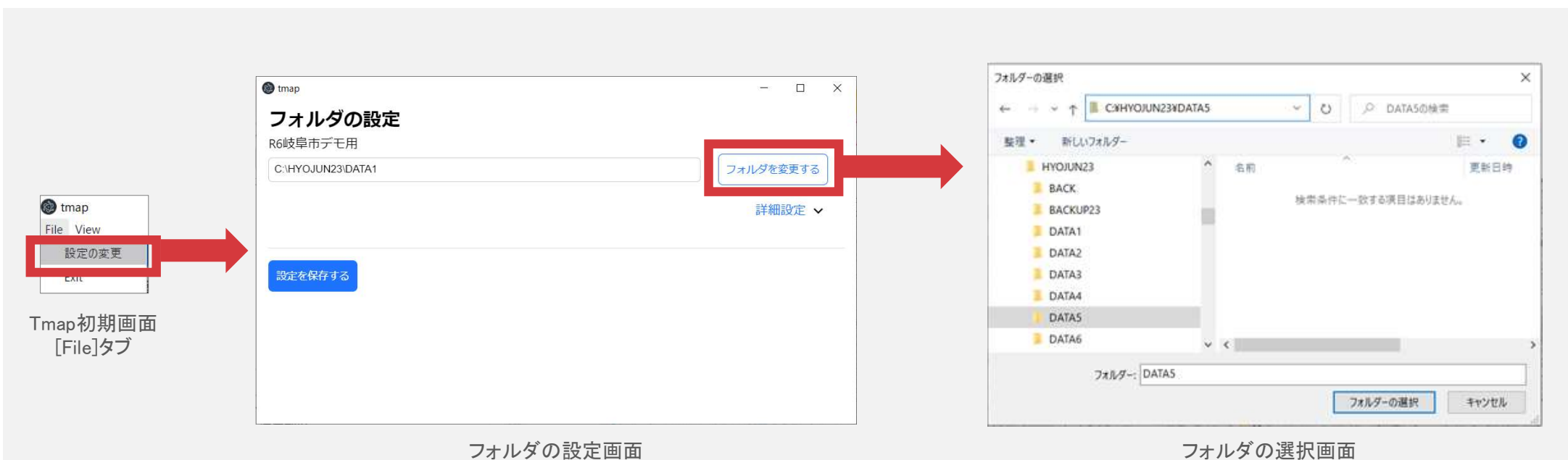
Tmap初期画面
[File]タブ



フォルダの設定画面

Tmapで表示する市町村の変更 手順②

[フォルダを選択する]をクリックしてフォルダの選択画面を開きます。



Tmapで表示する市町村の変更 手順③

表示したい市町村のフォルダを選択して[フォルダの選択]をクリックします。

The image illustrates the third step of changing the city/town/village displayed in Tmap. It shows three sequential screenshots:

- Tmap初期画面 [File]タブ**: The initial Tmap window with the 'File' menu open. The '設定の変更' (Change Settings) option is highlighted with a red box and a red arrow pointing to the next window.
- フォルダの設定画面**: The 'フォルダの設定' (Folder Settings) window. The current folder path is 'C:\HYOJUN23\DATA1'. The 'フォルダを変更する' (Change Folder) button is highlighted with a red box and a red arrow pointing to the next window. A '設定を保存する' (Save Settings) button is also visible.
- フォルダの選択画面**: The 'フォルダの選択' (Folder Selection) dialog box. The current path is 'C:\HYOJUN23\DATA5'. A list of folders is shown, with 'DATA5' highlighted by a red box. The 'フォルダの選択' (Select Folder) button at the bottom is also highlighted with a red box.

Tmapで表示する市町村の変更 手順④

[OK]をクリックします。

The image shows two screenshots from the Tmap software interface. The left screenshot is titled "ファイルの変更の確認" (File Change Confirmation) and lists several CSV files with their paths. Below the list are "OK" and "cancel" buttons. A green callout box points to the "OK" button with the text "[OK]をクリックします。" (Click [OK]). A yellow callout box points to the "cancel" button with the text "変更する場合は [cancel] をクリックします。" (Click [cancel] if you want to change). A red box highlights the "フォルダを変更する" (Change Folder) button, with a red arrow pointing to the right screenshot. The right screenshot is titled "フォルダの選択" (Folder Selection) and shows a file explorer view with a list of folders including "DATA5". A red box highlights the "DATA5" folder, and another red box highlights the "フォルダの選択" (Select Folder) button at the bottom. Below the screenshots are the labels "フォルダの設定画面" (Folder Setting Screen) and "フォルダの選択画面" (Folder Selection Screen).

ファイルの変更の確認

| | |
|-----------|---------------------------------|
| 標準宅地 | C:\HYOJUN23\DATA5\自動選択標準宅地.csv |
| 公示地 | C:\HYOJUN23\DATA5\公示地基準地.csv |
| 取引事例 | C:\HYOJUN23\DATA5\自動選択取引事例.csv |
| 取引事例組み合わせ | C:\HYOJUN23\DATA5\取引事例組み合わせ.csv |

以上の変更で問題ありませんか

変更する場合は [cancel] をクリックします。

フォルダの設定画面

フォルダの選択

フォルダ: DATA5

フォルダの選択

フォルダの選択画面

[OK]をクリックします。

Tmapで表示する市町村の変更 手順⑤

[設定を保存する]をクリックすると市町村の変更が完了します。[×]で画面を閉じます。

ファイルの変更の確認

| | |
|-----------|---------------------------------|
| 標準宅地 | C:\HYOJUN23\DATA5\自動選択標準宅地.csv |
| 公示地 | C:\HYOJUN23\DATA5\公示地基準地.csv |
| 取引事例 | C:\HYOJUN23\DATA5\自動選択取引事例.csv |
| 取引事例組み合わせ | C:\HYOJUN23\DATA5\取引事例組み合わせ.csv |

以上の変更で問題ありませんか

OK cancel

フォルダの設定

R6関市_豊田

C:\HYOJUN23\DATA5

フォルダを変更する

詳細設定

設定を保存する

変更する場合は [cancel] をクリックします。

設定を保存後、 [×] で画面を閉じます。

[OK] をクリックします。

Tmapで表示する市町村の変更

詳細設定

Tmapに表示するデータを個別に指定します。
変更後は[変更を保存する]をクリックしてください。

tmap
フォルダの設定
R6岐阜市デモ用
C:\HYOJUN23\DATA1
フォルダを変更する
詳細設定
設定を保存する



tmap
フォルダの設定
市町村名登録無
C:\HYOJUN23\DATA1
フォルダを変更する
詳細設定
標準宅地データ
C:\HYOJUN23\DATA1\自動選択標準宅地.csv
ファイルを変更する
公示地・基準地データ
C:\HYOJUN23\DATA1\公示地基準地.csv
ファイルを変更する
取引事例データ
C:\HYOJUN23\DATA1\自動選択比較法.xlsx
ファイルを変更する
取引事例組合せ
C:\HYOJUN23\DATA1\取引事例組み合わせ.csv
ファイルを変更する
画像出力フォルダ
C:\HYOJUN23\DATA1
フォルダを変更する
設定を保存する

位置図（JPG）の出力先を変更する場合は[画像出力フォルダ]のフォルダを変更してください。

Tmapの機能紹介と操作説明は以上です。

ぜひ、ご利用ください。