

物件事前調査システム 地価動向把握機能操作手順書 (A3書式)

1 基本的な操作の流れ

(1) 不動産取引状況のグラフ表示

物件位置を表示
もしくは市区町村を指定します。

「状況」ボタンをクリック

取引種類を指定すると、種類毎の取引状況を切替表示

市区町村の過去4年間の取引状況をグラフ化

「建物・土地」の取引状況

「マンション」の取引状況

「土地」の取引状況

「農地」の取引状況

「林地」の取引状況

「拡大表示」ボタン

四半期後、半期ごと、年毎、年単位毎の集計に切り替えられます

用途地域別、規模別などのグラフに切り替えられます

個別のグラフを拡大できます

- ・円グラフ表示切替種類(取引種類により切り替えられる分類が決まります。)
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(取引種類により切り替えられる分類が決まります。)
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) 物件類似や期間指定等の検索

「物件類似や期間指定」ボタンをクリック

類似物件のグラフ対象条件の指定

類似の物件や期間を指定して取引状況を確認します。
種類を選択して、対象とする条件を指定してください。

種類が「宅地(土地)」の取引を対象とします。

条件指定画面、取引種類毎に切り替わります。

最寄り駅だけ指定して「実施」ボタンをクリック

実施

条件を満足する取引データをグラフ化します。

「データ表示(表)」ボタンをクリック

個別のグラフを拡大します。

一覧表が表示されます。
検索結果を CSV ファイルに保存することもできます。

(3) 領域図の利用

① 都道府県全体の確認

「領域」ボタンをクリック

「FIT」ボタンをクリック

県全体を表示します

取引種類、計算対象属性、対象期間、値の種類を指定して、「領域図の表示」ボタンをクリックします。

値を色分けて表示します。左側に一覧表示します。

値の種類を「無し」にして、「内訳」をチェックして、「領域図の表示」ボタンをクリックします。

取引種類の構成比を表示します。

取引件数の推移を表示します。

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。

表示の制御ボタンについて

- 図全体を表示します。(地区は非表示となります。)
- 表示範囲を広げます。
- 表示範囲を狭めます。
- マウスで指定した範囲を表示します。

日光市の状況を表示します

鹿沼市の状況を表示します

② 物件付近の確認

「領域」ボタンをクリック

ボタンで物件付近を拡大します。

「範囲選択」ボタンをクリックし、範囲の中心位置でマウスを押して、その後半径をドラッグしてマウスを放します。範囲に含まれる地区(代表地点)の一覧が表示されるので、不要な地区を外して、「選択実施」ボタンをクリックします。

選択された地区の状況を表示します。

取引件数の推移

取引価格 (㎡単価) の平均価格の推移

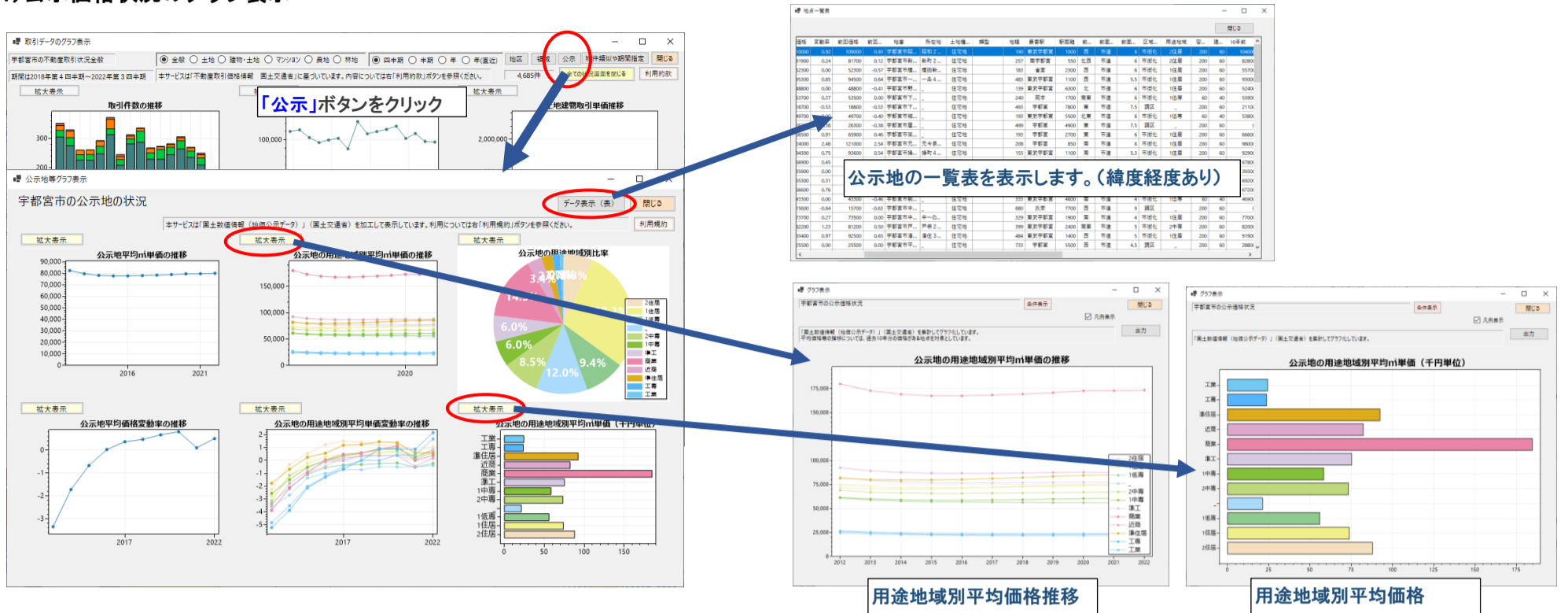
土地取引単価推移

取引件数の種類別構成

取引件数の用途別構成

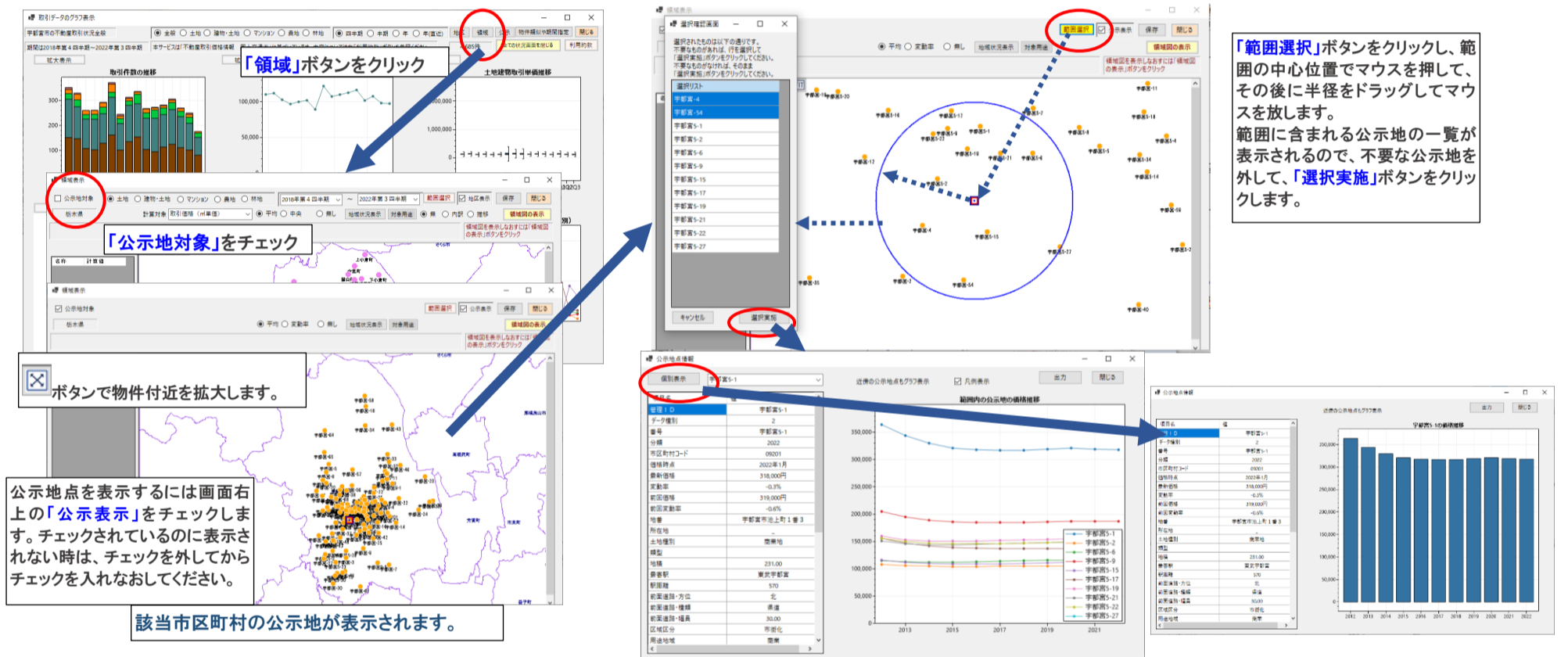
土地取引平均単価推移 (用途地域別)

(4) 公示価格状況のグラフ表示



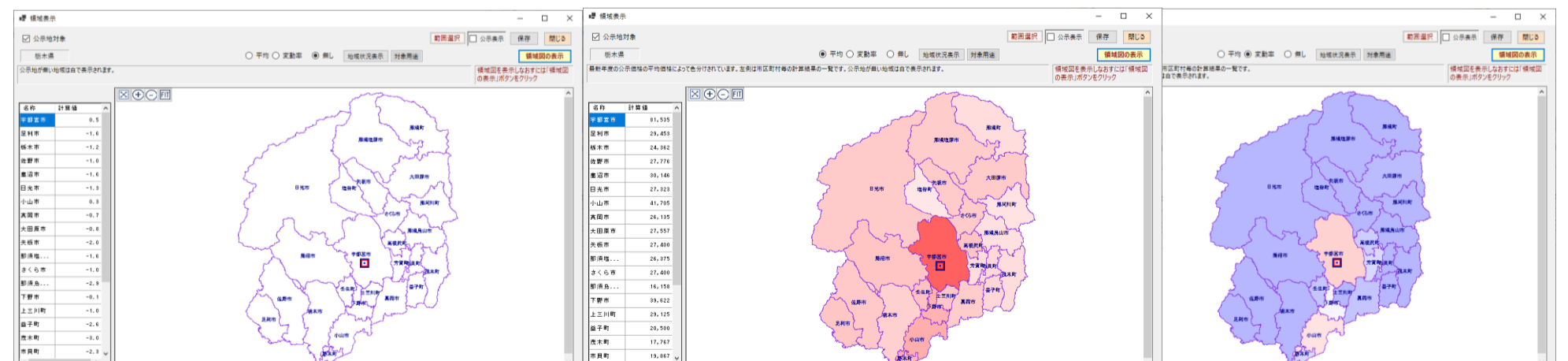
(5) 公示価格状況の領域表示

① 物件付近の公示価格



② 都道府県全体の公示価格の状況

前章(3)領域図の利用での操作と同様に「FIT」ボタンで県全体を表示して、「公示地対象」をチェックして、「平均」もしくは「変動率」をチェックしてから、「領域図の表示」ボタンをクリックすると、下図のように、市区町村毎に色分けされて表示され、左側に市区町村毎の計算結果が表示されます。



2 画面操作説明

(1)地域状況画面

全般
 土地
 建物・土地
 マンション
 農地
 林地

対象の取引の種類を切り替えます。表示したい取引種類をチェックすると、集計グラフ化対象が変わります。

四半期
 半期
 年
 年(直近)

集計期間間隔を切り替えます。表示したい期間単位をチェックすると、選択された期間で集計したグラフを表示します。

「地区」ボタンをクリック

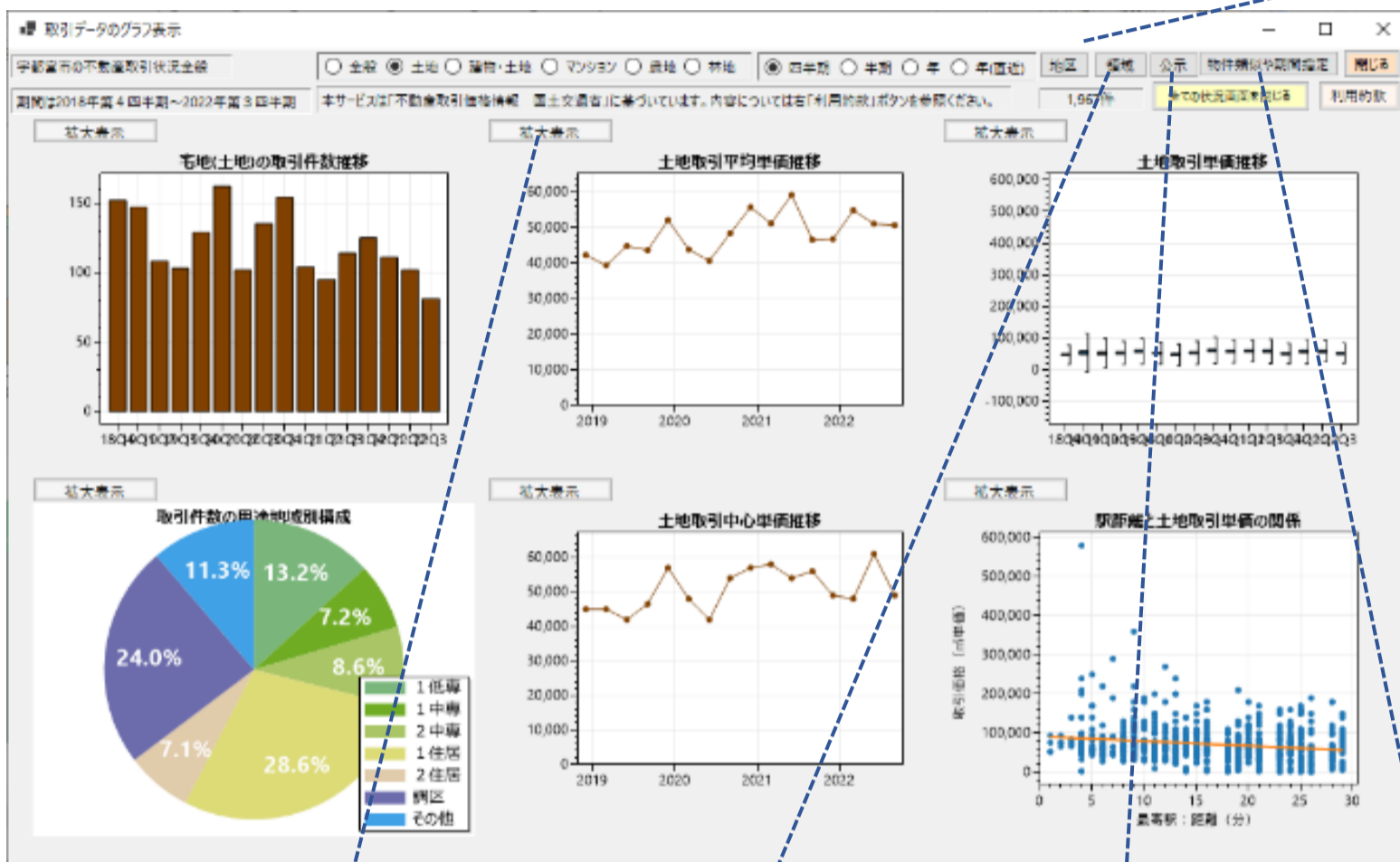
地区選択

グラフを表示する地区名を選択してください。
 全選択解除

地区名	
天神 (7件)	
依馬町 (4件)	
道場宿町 (5件)	
東谷町 (10件)	
砥土町 (52件)	
徳次郎町 (9件)	
戸奈 (58件)	
戸奈台 (11件)	
戸奈町 (17件)	
戸奈元町 (1件)	
豊郷台 (30件)	
中一の沢町 (3件)	
中今泉 (34件)	
長岡町 (8件)	
中岡本町 (109件)	
中河原町 (8件)	

複数選択するときは、ctrlキーを押しながら、マウスで選択してください。

キャンセル 選択実施



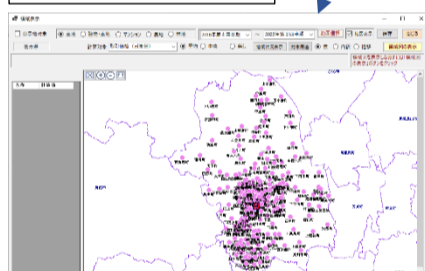
選択(複数可)した地区の取引状況を表示します。「**選択実施**」ボタンをクリックします。
件数が少ないとグラフが見にくくなりますのでご注意ください。

「拡大表示」ボタンをクリック



「拡大表示」ボタンは各グラフの左上に表示されます。クリックすると個別グラフ画面が表示されます。

「領域」ボタンをクリック



「領域」ボタンは領域表示画面を表示します。該当の市区町村の地区を表示します。

「公示」ボタンをクリック



「公示」ボタンは該当の市区町村の公示価格状況表示画面を表示します。

「物件類似や期間指定」ボタンをクリック

類似物件のグラフ検索条件の設定

類似の物件や期間を指定して取引状況を確認します。条件を選択して、対象とする条件を設定してください。

土地 建物・土地 マンション 農地 林地

検索条件が「宅地(土地)」の取引を対象とします。

対象地区: 地区選択 地区代表住所との距離で指定 km以内 近隣の公示地

面積: m² ~ m²

取引価格: 円 ~ 円

建物形態: 建物形態選択 字検索

駅までの距離: 分 ~ 分

幅員: m ~ m

用途地域: 用途地域選択

事例がある取引を絞る

期間指定: 2018年第4四半期 ~ 2022年第3四半期

実施

「物件類似や期間指定」ボタンは検索画面を表示します。対象は該当の市区町村を含む都道府県となります。対象期間を絞ることもできます。

(2) 領域表示画面

【取引データの計算対象について】

領域表示画面の以下のヘッダー部では、色分けの計算を行う対象や期間、属性を指定します。「地域状況表示」ボタンを除き、全て計算用の設定となります。設定対象は、「取引の種類(土地等)」、「期間(四半期の指定範囲)」、「計算対象属性(単価や面積等)」、「平均値を求めるか、中央値(中心値)を求めるか(平均、中央、無しチェック)」、「対象用途」ボタンで対象とする用途地域を指定すると指定された用途地域の取引を計算対象とします。指定すると、「対象用途」ボタンの色が変わります。初期表示は以下の内容となります。

土地 建物・土地 マンション 農地 林地

2018年第4四半期 ~ 2022年第3四半期

計算対象 取引価格 (㎡単価)

平均 中央 無し

用途地域選択

表示対象とする用途地域を選択してください。

全部選択

用途地域

- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 近隣商業地域
- 工業専用地域
- 工業地域
- 準工業地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域
- 田園住居地域
- 市街化調整区域

指定した内容で計算して領域を表示するには「領域図の表示」ボタンをクリックする必要があります。設定を変更しても「領域図の表示」ボタンをクリックしないと反映されませんのでご注意ください。各都道府県全体の領域を表示するためには「FIT」ボタンをクリックしてください。

領域表示

公示地対象 土地 建物・土地 マンション 農地 林地

2018年第4四半期 ~ 2022年第3四半期

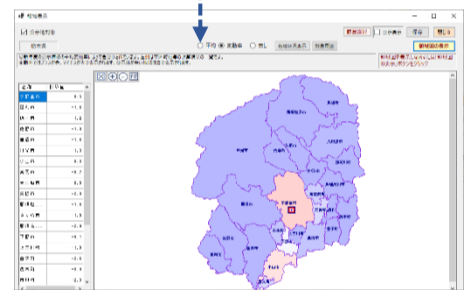
計算対象 取引価格 (㎡単価)

平均 中央 無し

2018年第4四半期から2022年第3四半期までの土地の取引価格 (㎡単価) の平均値によって色分けされています。左側は市区町村毎の計算結果の一覧です。地区は代表地点です。取引が無い地点は白で表示されます。

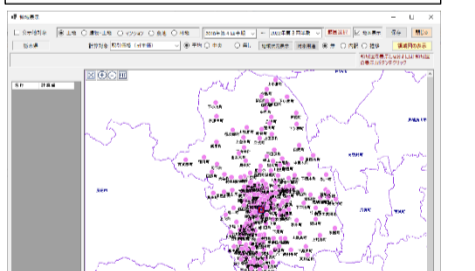
名称	計算値
宇都宮市	54,817
足利市	20,287
栃木市	16,175
佐野市	19,481
鹿沼市	18,778
日光市	11,291
小山市	31,533
真岡市	20,609
大田原市	12,553
矢板市	12,979
那須塩原市	12,897
さくら市	20,311
那須烏山町	
下野市	
上三川町	
益子町	
茂木町	5,414
市貝町	9,202

計算結果は正の数値は赤、負の数値は青で表示されます。色が濃いほど数値が大きいことを示しています。取引が無い市区町村は白で表示されます。現在、負の値が表示されるのは、公示地の変動率表示だけです。(下図参照)



地区表示

「地区表示」チェックは地区を表示します。地区の位置は代表地点となります。指定は市区町村単位となります。必ず、地図を拡大して表示してから地区を表示するようにしてください。



表示されているグラフを、画像ファイル、Word ファイル、PDF ファイルに保存します。保存するファイルを指定します。Word、PDF の場合は、作成された文書が表示されます。

公示地対象

「公示地対象」チェックは計算対象を公示価格とします。その場合、平均価格と平均変動率のみの計算となります。

図全体を表示します。(地区は非表示となります。) 表示範囲を広げます。表示範囲を狭めます。マウスで指定した範囲を表示します。

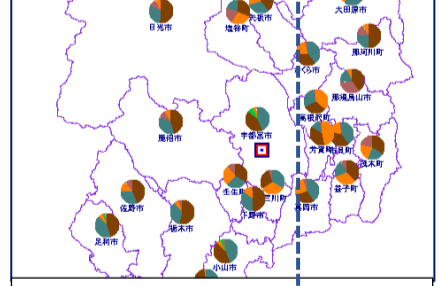
範囲選択の操作については(3)②及び(5)①を参照ください。範囲の中心でマウスを押して、押したままドラッグして半径を指定し、その円に含まれている地区や公示地を表示対象にします。選択操作中はボタンの色が黄色になります。

市区町村の領域内でマウス左ボタンをクリックすると以下のメニューが表示されます。「グラフ表示」で該当市区町村の取引状況を表示します。「地区表示」では該当市区町村の地区を表示します。

日光市

無 内訳 推移

「内訳」をチェックしてから「領域図の表示」ボタンをクリックすると円グラフを表示します。対象期間は全期間固定ですのでご注意ください。



「推移」をチェックしてから「領域図の表示」ボタンをクリックすると棒グラフを表示します。対象期間は全期間固定ですのでご注意ください。



(3) グラフ拡大表示画面

地域状況表示画面の各グラフの「拡大表示」ボタンのクリックで表示されます。この画面では、集計期間単位の変更はできませんので注意してください。

一本 用途地域 規模 築年 構造 間取り

平均値 中心値

凡例表示 無データ接続

折れ線グラフの分類別表示や円グラフの構成比の種類を指定します。取引種類によって分類できるものだけ選択可能です。チェックをすると切り替えて表示します。

平均値なのか中心値なのか指定します。チェックをすると切り替えて表示します。**平均値では外れ値は計算対象外としています。**

凡例の表示、非表示を切り替えます。

該当の取引が発生していない期間があった場合折れ線でつなぐかどうかを切り替えます。チェックがあると、データの無い部分を線でつなぎます。

世田谷区の取引状況 (期間は2018年第4四半期~2022年第3四半期)

データ表示 (委) 閉じる

3,562件 凡例表示 無データ接続

出力

「不動産取引価格情報 国土交通省」のデータを集計してグラフ化しています。対象のデータが未設定のものは集計対象外となります。

マンション取引の取引価格 (m単価) の平均値推移 (建築経過年数別)

グラフの元データを一覧表示します。CSVファイルに保存できます。

都道府県	市区町村	地区名	築年	用途	構造	間取り	面積	価格	単価	平均値	中心値	凡例	接続
東京都	世田谷区	赤坂	1980	住宅	RC	1LDK	45	1000000	22222	21000	23000	RC	住宅
東京都	世田谷区	赤坂	1985	住宅	RC	1LDK	45	1050000	23333	22000	24000	RC	住宅
東京都	世田谷区	赤坂	1990	住宅	RC	1LDK	45	1100000	24444	23000	25000	RC	住宅
東京都	世田谷区	赤坂	1995	住宅	RC	1LDK	45	1150000	25556	24000	26000	RC	住宅
東京都	世田谷区	赤坂	2000	住宅	RC	1LDK	45	1200000	26667	25000	27000	RC	住宅
東京都	世田谷区	赤坂	2005	住宅	RC	1LDK	45	1250000	27778	26000	28000	RC	住宅
東京都	世田谷区	赤坂	2010	住宅	RC	1LDK	45	1300000	28889	27000	29000	RC	住宅
東京都	世田谷区	赤坂	2015	住宅	RC	1LDK	45	1350000	30000	28000	30000	RC	住宅
東京都	世田谷区	赤坂	2020	住宅	RC	1LDK	45	1400000	31111	29000	31000	RC	住宅
東京都	世田谷区	赤坂	2022	住宅	RC	1LDK	45	1450000	32222	30000	32000	RC	住宅

出力

画像 (イメージ) ファイルに保存

Wordファイルに保存

PDFファイルに保存

閉じる

表示されているグラフを、画像ファイル、Word ファイル、PDF ファイルに保存します。保存するファイルを指定します。Word、PDF の場合は、作成された文書が表示されます。

・個別画面の種類は以下の通りです。(画面表示内容については今後のバージョンアップにより追加、変更される場合があります。)

取引件数推移 (スタックグラフ)

取引件数推移 (棒グラフ)

各種分類別価格推移 (折れ線グラフ)

土地取引の取引価格 (m単価) の平均値推移 (用途地域別)

用途地域別価格推移 (折れ線グラフ)

公示地の用途地域別平均m単価の推移

各種分類別構成比 (円グラフ)

駅距離と単価 (散布グラフ)

単価推移 (箱ひげグラフ)

用途地域別平均価格 (横棒グラフ)

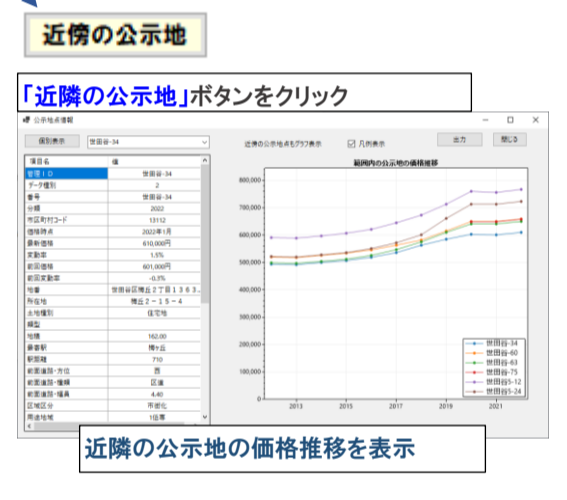
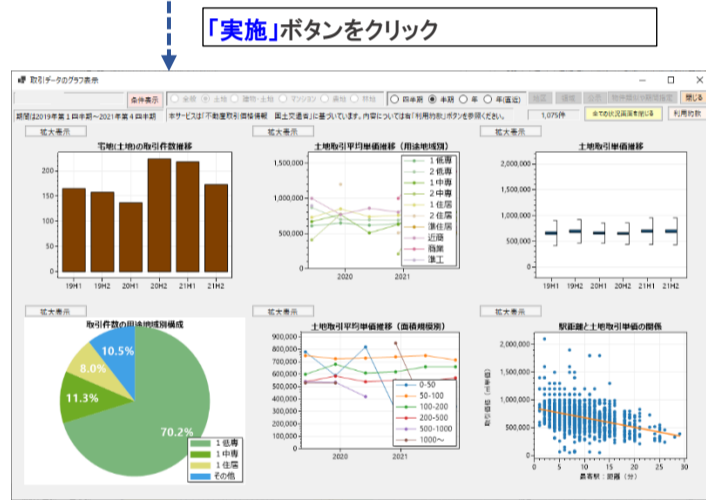
公示地の用途地域別平均m単価 (千円単位)

(4)取引データ検索画面

「物件類似や期間指定」ボタンをクリックして表示された検索画面は取引種類別の 5 つの取引状況画面に分類されます。初期表示は「土地」の検索画面となります。タブをクリックして画面を切り替えます。

検索条件の判定について

- 各条件の左側にチェックが入っているものについて、条件を満たしているかどうか検索します。
- 複数チェックが入っている場合は、それぞれの条件をすべて満たしている取引データが対象となります。
- 距離や長さについては、左側入力欄の値以上、右側入力欄の値未満という条件となります。片側しか入っていない場合は、以上、以下の条件となります。
- 選択データについては、いずれかの値に一致しているかどうかで判定します。



検索された取引データを集計し、グラフ化した画面を表示します。検索結果が 20 件以下の場合、検索結果の一覧表を表示します。また、取引データの数が少ないとグラフが表示されない場合がありますので、ご注意ください。なお、検索結果から表示される画面では機能が制限されています。

(5) 公示地価格推移表示画面

公示地については、市区町村の公示価格状況表示画面の他に、領域図で公示地点を表示したときに、範囲指定で選択した公示地の価格推移や、公示地を直接領域図でクリックした際に表示される公示地点情報画面の操作について説明します。

以下の公示地点情報画面は、選択された複数の公示地の価格推移を表示します。「個別表示」ボタンで現在表に表示中の公示地の個別公示地表示画面(公示地点情報画面)を表示します。

凡例表示

凡例の表示、非表示を切り替えます。

公示地点情報

個別表示 宇都宮5-2

項目名	値
管理ID	宇都宮5-2
データ種別	2
番号	宇都宮5-2
分類	2022
市区町村コード	09201
価格時点	2022年1月
最新価格	105,000円
変動率	0.0%
前回価格	105,000円
前回変動率	0.0%
地番	宇都宮市西2丁目1240番
所在地	西2-1-26
土地種別	商業地
類型	
地積	85.00
最寄駅	東武宇都宮
駅距離	430
前面道路・方位	南
前面道路・種類	市道
前面道路・幅員	5.60
区域区分	市街化
用途地域	商業

近隣の公示地点もグラフ表示 凡例表示

出力 閉じる

範囲内の公示地の価格推移

出力

画像(イメージ)ファイルに保存

Wordファイルに保存

PDFファイルに保存

閉じる

表示されているグラフを、画像ファイル、Wordファイル、PDFファイルに保存します。保存するファイルを指定します。Word、PDFの場合は、作成された文書が表示されます。

↓

公示地点情報

個別表示 宇都宮5-1

項目名	値
管理ID	宇都宮5-1
データ種別	2
番号	宇都宮5-1
分類	2022
市区町村コード	09201
価格時点	2022年1月
最新価格	318,000円
変動率	-0.3%
前回価格	319,000円
前回変動率	-0.6%
地番	宇都宮市池上町1番3
所在地	-
土地種別	商業地
類型	
地積	231.00
最寄駅	東武宇都宮
駅距離	570
前面道路・方位	北
前面道路・種類	県道
前面道路・幅員	30.00
区域区分	市街化
用途地域	商業

近隣の公示地点もグラフ表示

出力 閉じる

宇都宮5-1の価格推移