

目次

1 ユーザプロフィール	2
2 ユーザー管理	3
2.1 設定管理>ユーザー管理を選択する	3
2.2 ユーザー情報一覧画面	3
2.3 新規のユーザー登録画面	4
2.4 ユーザー更新画面	4
2.5 ユーザー表示画面	5
3 設定管理	6
3.1 設定一覧画面	6
3.2 新規設定画面	6
3.3 エリア名更新画面	7
3.4 土地評価調査設定画面	7
3.5 添付資料	8
3.6 土地評価評点設定画面	9
3.7 原価計算試算表設定画面	11
4 承認	14
5 土地情報管理	15
5.1 土地情報一覧画面	15
5.2 新規土地情報登録	16
5.3 土地評価調査シート	17
5.4 土地評価評点シート	23
5.5 原価計算試算表	24
5.6 買付(買取金額上限)	25
5.7 承認申請	26
5.8 買取	27
5.9 購入断念	28
6 土地在庫管理	29
6.1 土地在庫一覧画面	29
6.2 銀行情報更新画面	29
6.3 商品化情報更新画面	30
6.4 販売準備予定	30
6.5 着工予定	31
6.6 販売計画	32

1 ユーザプロフィール

ユーザー設定 > ユーザプロフィールを選択する

項目	内容
パスワード変更	パスワードの変更をする
パスワードリセット	パスワードを忘れた場合などに利用する 無視しても利用可能
パスワードリセット解除	パスワードリセットトークンの削除

氏名その他の変更は不可能とする。

2 ユーザー管理

2.1 設定管理>ユーザー管理を選択する
ユーザー情報一覧を表示する。

2.2 ユーザー情報一覧画面
新規のユーザーおよび更新が可能とする。
ユーザーの削除は不可能とする(無効化で削除と同じ機能を持つ)

会社管理者は運営会社にて変更を可能として、会社内のユーザー情報一覧では表示、変更は不可能とする。

土地管 8版

トップ ログアウト 会社管理者ログイン中 ユーザー設定

トップ 土地情報 土地在庫管理 相場データマップ 設定管理

トップページ > ユーザー情報一覧

ユーザー情報一覧 + 新規ユーザー登録

ページ: 1 / 1, 件数: 14 / 14

メールアドレス	ユーザ名	権限	エリア	編集	削除
a05@test.com	徳川 家綱	管理者	default		
a06@test.com	岩手 彦四郎	承認者	default		
a07@test.com	徳川 家斉	承認者	default		
a08@test.com	ところてん tarou	仕入担当者	default		
a08@test.com	河合 慎吾	仕入担当者	default		
a09@test.com	ところてん 次郎	仕入担当者	default		
a10@test.com	柳生 秀光	仕入担当者	default		
a11@test.com	在庫 九郎	仕入担当者	default		
a12@test.com	小泉 百合子	仕入担当者	default		
a13@test.com	平成 ロッキー	仕入担当者	default		
a14@test.com	徳島 明彦	仕入担当者	default		
a15@test.com	徳川 家重	仕入担当者	default		
a16@test.com	徳川 吉宗	仕入担当者	default		
a17@test.com	藤原 秀衡	仕入担当者	default		

ページ 1 / 1, 件数 14 / 14

Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.

ボタンまたはリンク先	内容
新規ユーザー登録	クリックすると、新規のユーザー登録画面に遷移する。
編集	クリックすると、ユーザー変更画面に遷移する。
メールアドレス	クリックすると、ユーザー表示画面に遷移する。
表のヘッダ部	ソート機能

2.3 新規のユーザー登録画面

土地管 7版

トップ ログアウト 会社管理者ログイン中 ユーザー設定

トップ 土地情報 土地在庫管理 相場データマップ 設定管理

トップページ > ユーザー情報一覧 > 新規ユーザー登録

新規ユーザー登録

ユーザー名 必須入力

姓を入力してください。

名前を入力してください。

メールアドレス 必須入力

メールアドレスを入力してください。

権限 必須入力

仕入担当者

エリア 必須入力

default

登録

Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.

登録時のチェック対象項目

項目	必須項目	チェック内容
ユーザー名の姓	○	
ユーザー名の名	○	
メールアドレス	○	DB 上では同一メールアドレスはエラーとする
権限	○	デフォルトは仕入れ担当者
エリア	○	デフォルトは default

登録後、ユーザーのメールアドレスに、パスワードの設定の画面 URL を送信する。

*24 時間以内にパスワードを設定しない場合は、パスワードを忘れた場合で対応し、メールアドレスに送信されてきた URL をクリックすることにより、パスワードを設定する

2.4 ユーザー更新画面

土地管 7版

トップ ログアウト 会社管理者ログイン中 ユーザー設定

トップ 土地情報 土地在庫管理 相場データマップ 設定管理

トップページ > ユーザー情報一覧 > ユーザー更新

ユーザー更新

ユーザー名 必須入力

徳川

家綱

メールアドレス 必須入力

a05@test.com

※メールアドレスを変更すると、パスワードがリセットされます。

権限 必須入力

管理者

エリア 必須入力

default

有効化

☒ 有効にする場合はチェック

トークン

更新

パスワードリセット

パスワードリセット解除

Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.

更新時のチェック対象項目

項目	必須項目	チェック内容
ユーザー名の姓	○	
ユーザー名の名	○	
メールアドレス	○	DB 上では同一メールアドレスはエラーとする メールアドレスを変更するとパスワードをリセットする
権限	○	デフォルトは仕入れ担当者
エリア	○	デフォルトは default のみ
有効化		チェックを外すと、無効化され、ログインを不可能にする
トークン		パスワードリセットをすると、トークンを発行する
登録ボタン		
パスワードリセットボタン		
パスワードリセット解除ボタン		パスワードリセットのトークンを削除する

更新後、ユーザーのメールアドレスに、パスワードの設定の画面 URL を送信する。

* 24 時間以内にパスワードを設定しない場合は、パスワードを忘れた場合で対応し、メールアドレスに送信されてきた URL をクリックすることにより、パスワードを設定する

2.5 ユーザー表示画面

土地管 0版

[★ トップ](#)
[🔗 ログアウト](#)
[👤 会社管理者ログイン中](#)
[⚙️ ユーザー設定](#)

[★ トップ](#)
[📍 土地情報](#)
[📁 土地在庫管理](#)
[🗺️ 相場データマップ](#)
[⚙️ 設定管理](#)

[トップページ](#) >
[ユーザー情報一覧](#) >
[ユーザー情報表示](#)

ユーザー情報表示

ユーザー名

メールアドレス

権 限

エリア

有効化

トークン

徳川

家綱

a05@test.com

管理者

default

☒ チェックがあれば有効です。

閉じる

Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.



3 設定管理

設定管理>設定管理を選択する。
設定一覧を表示する。

3.1 設定一覧画面

画面見本



会社単位の default は、会社登録時に作成する。

ボタンまたはリンク先	内容
新規設定登録	クリックすると、新規の設定登録画面に遷移する。
表示	クリックすると、設定表示画面に遷移する。
編集	クリックすると、設定変更画面に遷移する。
検索ボタン	保留
表のヘッダ部	ソート機能(ID、エリア)

3.2 新規設定画面

会社単位で default は作成しているので、会社単位でカスタマイズをする際は、最初に default を更新する。
新規のエリアは、会社単位の default をベースに作成する。

画面



項目	必須項目	チェック内容
エリア名	○	会社単位でエリア名は一意とし、同一のエリア名にした場合はエラーとする。
登録更新ボタン		データベースに登録更新する。

3.3 エリア名更新画面

エリア名は登録後、更新および削除は不可能にする。

Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.

項目	必須項目	チェック内容
土地評価調査設定へボタン		土地評価調査設定に画面が遷移する。

3.4 土地評価調査設定画面

初期設定は会社単位の default をコピーします。

項目	必須項目	チェック内容
標題 1	○	表示するか非表示にするかを選択する。 (会社単位の default)
～		
標題 30	○	
登録更新ボタン		設定をデータベースに登録更新する。
添付資料へボタン		添付資料に画面が遷移する。

* 会社単位で表示する項目の追加、変更はカスタマイズが必要です。

3.5 添付資料

土地管 3版

トップ ログアウト 会社管理者ログイン中 ユーザー設定

トップ 土地情報 土地在庫管理 相場データマップ 設定管理

トップページ > 土地情報一覧 > 新規土地情報登録更新

新規土地情報登録

新規土地情報登録更新 > 承認前の購入断念 > 土地評価調査 > 添付資料 > 土地評価評点 > 原価計算試算表 > 値決め価格設定シート > 買付(買取金額上限) > 承認申請

物件名: 土地5
住 所: 東京都中央区

添付資料

ファイル選択

選択されていません

アップロード済みファイル

削除対象のファイルを選択してください。

ER.pdf

アップロード

評点シートへ>

Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.

- 1 ファイルの大きさは 1MB です。
- ー土地情報あたり、画像は 30 個、その他ファイルが 25 個で制限されます。
- 1 回のファイルアップロードは容量の制限がありますが、最大 20 個まで可能です。

項目	必須項目	チェック内容
ファイル選択		最大 20 個まで可能です。 画像と pdf の実が可能です。
アップロード済みファイル		削除したい場合はチェックを付けます。 ファイル選択と同時または削除のみで可能です。
アップロードボタン		ファイル数などののチェックをしてサーバーにファイル がアップロードまたは、削除され、データベースに登録更 新する。
評点シートへボタン		土地評価評点設定に画面が遷移する。

3.6 土地評価評点設定画面

初期設定は会社単位の default をコピーします。

土地情報版

トップ ログアウト 会社管理者ログイン中 ユーザー設定

トップ 土地情報 土地在庫管理 相場データマップ 設定管理

トップページ > 設定一覧 > 土地評価評点設定

土地評価評点設定 エリア設定 > 土地評価調査設定 > 土地評価評点設定 > 原価計算試算表設定 > 値決め価格設定

テーマ1 立地設定

要素番号	非表示有無	要素名称	評価倍率	備考
評点-2	評点-1	評点 0	評点 1	評点 2
item1	<input type="checkbox"/> 非表示	計画道路	5	備考を入力してください。
<div>建物にかかっている</div>	<div>土地の一部にかかっている</div>	<div>なし</div>	<div>評価1を入力してください。</div>	<div>評価2を入力してください。</div>
item2	<input type="checkbox"/> 非表示	物件までの幅員	3	備考を入力してください。
<div>離有り</div>	<div>やや離有り</div>	<div>支障なし</div>	<div>評価1を入力してください。</div>	<div>評価2を入力してください。</div>
item3	<input type="checkbox"/> 非表示	公道or私道	3	備考を入力してください。

項目	必須項目	チェック内容
テーマ 1		
テーマ 1 名称	○	
要素番号 1		
非表示有無	○	デフォルトはチェック無 非表示の場合はチェックする
要素名称	○	
評価倍率	○	
備考		メモ用
評価-2		いずれかに入力があること。
評価-1		
評価 0		
評価 1		
評価 2		
～		
要素番号 30		
非表示有無	○	デフォルトはチェック無 非表示の場合はチェックする
要素名称	○	
評価倍率	○	
備考		メモ用
評価-2		いずれかに入力があること。
評価-1		
評価 0		
評価 1		
評価 2		

テーマ 2		
テーマ 2 名称	○	
要素番号 1		
非表示有無	○	デフォルトはチェック無 非表示の場合はチェックする
要素名称	○	
評価倍率	○	
備考		メモ用
評価-2		いずれかに入力があること。
評価-1		
評価 0		
評価 1		
評価 2		
～		
要素番号 10		
非表示有無	○	デフォルトはチェック無 非表示の場合はチェックする
要素名称	○	
評価倍率	○	
備考		メモ用
評価-2		いずれかに入力があること。
評価-1		
評価 0		
評価 1		
評価 2		
登録更新ボタン		設定をデータベースに登録更新する。
原価計算試算表設定へボタン		原価計算試算表設定画面が遷移する。

3.7 原価計算試算表設定画面

初期設定は会社単位の default をコピーします。

土地管 7版

トップ ログアウト 会社管理者ログイン中 ユーザー設定

トップ 土地情報 土地在庫管理 相場データマップ

設定管理

トップページ > 設定一覧 > 原価計算試算表設定

原価計算試算表設定

エリア設定 > 土地評価調査設定 > 土地評価時点設定 > 原価計算試算表設定 > 値決め価格設定

帳票系	タイトル	原価計算試算表
	標題1	作成日
	標題2	建物名
	標題3	ブロックプラン
	標題4	担当者
	標題5	所在地
	標題6	建売棟数
	標題7	業者名
	標題8	用途地域
	単位1	坪
	単位2	千円

* タイトル、標題 1～標題 8、単位 1、単位 2 は表示のみとする。

土地原価系	タイトル	A 土地原価計 :
	金額単位	千円/一棟当たり

土地本体原価	土地面積単位	坪数
	土地面積単価	坪単価
	仲介手数料など	仲介手数料
	小計など	小 計

土地付帯原価	付帯原価1	<input type="checkbox"/> 非表示 造成開発 付帯原価名注意書きを入力してください。
	付帯原価2	<input type="checkbox"/> 非表示 解体費用 付帯原価名注意書きを入力してください。
	付帯原価3	<input type="checkbox"/> 非表示 測量・分筆費用 付帯原価名注意書きを入力してください。
	付帯原価4	<input type="checkbox"/> 非表示 歩道切り下げ 付帯原価名注意書きを入力してください。
	付帯原価5	<input type="checkbox"/> 非表示 電柱移設 付帯原価名注意書きを入力してください。
	付帯原価6	<input type="checkbox"/> 非表示 越境対策 付帯原価名注意書きを入力してください。
	付帯原価7	<input checked="" type="checkbox"/> 非表示 付帯原価名を入力してください。 付帯原価名注意書きを入力してください。

* 土地原価系 タイトル、金額単位、土地本体原価にかかわるものは、表示のみとする。

項目	必須項目	チェック内容
付帯原価 1		
非表示有無	○	デフォルトはチェック無 非表示の場合はチェックする

付帯原価名称	○	
ノート		
～		
付帯原価 7		
非表示有無	○	デフォルトはチェック無 非表示の場合はチェックする
付帯原価名称	○	
ノート		

建物原価系	タイトル	B.建物原価計：
	金額単位	千円/一棟当たり
建物本体原価	建物面積単位	一棟当たりの単価
建物付帯原価	付帯原価1	<input type="checkbox"/> 非表示 設計料 付帯原価名注意書きを入力してください。
	付帯原価2	<input type="checkbox"/> 非表示 後外構 ＊割溝の蓋を含む
	付帯原価3	<input type="checkbox"/> 非表示 上下水引込 付帯原価名注意書きを入力してください。
	付帯原価4	<input type="checkbox"/> 非表示 地盤強化 付帯原価名注意書きを入力してください。
	付帯原価5	<input type="checkbox"/> 非表示 防火 付帯原価名注意書きを入力してください。
	付帯原価6	<input type="checkbox"/> 非表示 近隣対策 付帯原価名注意書きを入力してください。
	付帯原価7	<input type="checkbox"/> 非表示 諸経費 ＊諸経費には瑕疵担保、地耐力調査、工事用駐車場代を含みます。
	付帯原価8	<input checked="" type="checkbox"/> 非表示 付帯原価名を入力してください。 付帯原価名注意書きを入力してください。

* 建物原価系 タイトル、金額単位、建物本体原価にかかわるものは、表示のみとする。

項目	必須項目	チェック内容
付帯原価 1		
非表示有無	○	デフォルトはチェック無 非表示の場合はチェックする
付帯原価名称	○	
ノート		
～		
付帯原価 8		
非表示有無	○	デフォルトはチェック無 非表示の場合はチェックする
付帯原価名称	○	
ノート		

土地建物原価系	原価計タイトル	★原価計 A+B :
	原価系金額単位	千円/一棟当たり

販売系	タイトル	C.販売総額
		土地
		千円+建物
		千円=
		千円

粗利益計算	標題1	☆土地 粗利益率
	土地粗利益率	10
	標題3	%
	標題4	粗利益
	標題5	千円/一棟当たり
	標題6	☆建物 粗利益率
	建物粗利益率	30
	標題8	%
	標題9	粗利益
	標題10	千円/一棟当たり
	標題11	☆合計 粗利益率
	標題13	%
	標題14	粗利益
	標題15	千円/一棟当たり

[登録更新](#)
[値決め価格設定へ](#)

Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.

* 土地粗利益率および、建物粗利益率以外は表示のみとする。

項目	必須項目	チェック内容
土地粗利益率	○	
建物粗利益率	○	
登録更新ボタン		設定をデータベースに登録更新する。
値決め価格設定へボタン		保留 値決め価格設定に画面が遷移する。

4 承認

土地管 3版

トップ ログアウト 会社管理者ログイン中 ユーザー設定

トップ 土地情報 土地在庫管理 相場データマップ 設定管理

トップページ > 土地情報一覧 > 土地情報表示

承認

土地情報表示 > 土地評価調査 > 添付資料 > 土地評価評点 > 原価計算試算表 > 値決め価格設定シート > 買付(買取金額上限) > 承認

物件名：土地9
住 所：埼玉県おおみや市

承認可能状態

承認が可能です。

土地評価調査シート

土地評価調査シートは作成されています。

添付資料

添付資料はありません。

評価評点シート

評価評点シートがあります。

原価計算試算表

原価計算試算表は作成されています。

承認者からのコメント

✕ 否認

✎ 修正

☑ 承認

Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.

項目	必須項目	チェック内容
承認者からのコメント		
土地情報などリンク		土地情報などの表示画面に遷移する。
否認ボタン		当該土地情報が否認する
修正ボタン		査定額など、調査が必要な場合、担当者に差し戻す
承認ボタン		承認する

否認、修正、承認により、土地情報の承認を求めた者および承認者などにメールが送信される。

5 土地情報管理

5.1 土地情報一覧画面

一覧の初期条件 状態が「下書き」、エリアは「ユーザのデフォルト」で表示される。

土地情報管理

トップ ログアウト 会社管理者ログイン中 ユーザー設定

トップ 土地情報 土地在庫管理 相場データマップ 設定管理

トップページ > 土地情報一覧

土地情報一覧 新規土地登録

下書き default キーワードで検索 検索 EXCEL出力

ページ : 1 / 1、件数 : 13 / 13

ID	エリア	物件名	区画数	状態	住所	坪数	情報提供者	業者販売額	査定額	査定資料	購入断り日	買付日	買付金額
1	default	土地1	1	完了	東京都千代田区	20.15	東京不動産株式会社	2,000	3,400	↓		2017/11/30	2,600
2	default	土地2	1	査定完了	東京都港区	100	日本不動産管理機構	3,000	1,600	↓		2017/11/30	1,450
3	default	土地3	1	完了	東京都品川区			0	4,000	↓		2017/11/30	4,000
4	default	土地4	1	購入断念	東京都世田谷区			0	0	↓	2017/11/22		0
5	default	土地5	1	下書き	東京都中央区	65	東京不動産	0	0	↓			0
6	default	土地6	1	購入断念	東京都江東区	150	埼玉県	45,000	2,600	↓	2017/11/27	2017/12/04	2,450
7	default	土地7	1	承認完了	千葉県千葉市	1500	トランプ不動産株式会社	45,000	6,900	↓		2017/12/04	6,150
8	default	土地8	1	承認完了	茨城県日立市			0	900	↓		2018/01/31	900
9	default	土地9	1	承認待ち	埼玉県おおみや市			0	900	↓		2018/01/31	850
10	default	土地10	1	承認待ち	神奈川県横浜市			0	2,000	↓		2018/01/31	1,900
11	default	土地情報10月30日	1	承認待ち	栃木			0	4,500	↓		2018/01/31	3,250
12	default	土地情報10月30日	1	下書き	埼玉県	1200		0	0	↓			0
13	default	テスト不動産1	1	完了	11月27日テスト①	100	帝国不動産	3,500	800	↓		2017/12/04	795

ページ 1 / 1、件数 13 / 13

Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.

ボタンまたはリンク先	必須	内容
新規土地登録		クリックすると、新規の土地登録画面に遷移する。
状態選択		
エリア選択		
キーワード		
検索ボタン		検索ボタンを押すと該当する一覧が表示される 状態、エリア、キーワードで検索をする
EXCEL 出力ボタン		該当する一覧が EXCEL ファイルとしてダウンロードされる。 状態、エリア、キーワードで検索をする
査定資料		クリックすると、該当する土地評価調査シート、土地評価シート、原価計算試算表が Zip ファイルとしてダウンロードされる。
添付資料		クリックすると、該当する画像や PDF ファイルが Zip ファイルとしてダウンロードされる。
編集		クリックすると、土地情報変更画面に遷移する。
表のヘッダ部		ソート機能

5.2 新規土地情報登録

新規登録時

土地管 版

トップ ログアウト 会社管理者ログイン中 ユーザー設定

トップ 土地情報 土地在庫管理 相場データマップ 設定管理

トップページ > 土地情報一覧 > 新規土地情報登録更新

新規土地情報登録 > 土地評価調査 > 添付資料 > 土地評価評点 > 原価計算試算表 > 値決め価格設定シート > 承認申請

エリア 必須入力

物件名 必須入力

住 所 必須入力

坪 数

情報提供者

業者販売額

default

物件名を入力してください。

住所を入力してください。

坪数を入力してください

坪

情報提供者を入力してください。

業者販売額を入力してく

万円

登録更新

Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.

更新時

土地管 版

トップ ログアウト 会社管理者ログイン中 ユーザー設定

トップ 土地情報 土地在庫管理 相場データマップ 設定管理

トップページ > 土地情報一覧 > 新規土地情報登録更新

新規土地情報登録 > 承認前の購入断念 > 土地評価調査 > 添付資料 > 土地評価評点 > 原価計算試算表 > 値決め価格設定シート > 買付(買取金額上限) > 承認申請

エリア

物件名 必須入力

住 所 必須入力

坪 数

情報提供者

業者販売額

default

土地2

東京都港区

100

坪

日本不動産管理機構

3000

万円

登録更新 土地評価調査シートへ>

Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.

ボタンまたはリンク先	必須	内容
エリア	○	デフォルトはユーザのエリアです。 追加の時のみで、更新以降は変更は不可能です。
物件名	○	
住所	○	
坪数		
情報提供者		
業者販売額		
登録更新ボタン		クリックすると、エラーチェックを行ってデータベースに登録更新される。
土地評価調査シートへボタン		更新時のみで登録時は表示されない。 クリックすると、土地評価調査画面に遷移する。

5.3 土地評価調査シート

[トップページ](#)
>
[土地情報一覧](#)
>
[新規土地情報登録更新](#)

新規土地情報登録

[新規土地情報登録更新](#)
>
[承認前の購入断念](#)
>
[土地評価調査](#)
>
[添付資料](#)
>
[土地評価評点](#)
>
[原価計算試算表](#)
>
[価決め価格設定シート](#)
>
[買付\(買取金額上限\)](#)

[承認申請](#)

物件名：土地2
 住 所：東京都港区

住居表示

住居表示

現 況

☐ 空き地
 ☐ 空家
 ☐ 居住中
 ☐ その他

現況その他を入力してください。

項目名	必須	内容
住居表示		
現況		選択とテキストの組み合わせをチェックする。

チェック内容(○：選択か記入、×：未選択か未記入)

項目	選択	テキスト	エラー有無
住居表示	—	×	なし
	—	○	なし
現況	×	×	なし
	その他以外	×	なし
	その他以外	○	あり
	その他	×	あり
	その他	○	なし

売却する理由は？

売却する理由は相続のため

売却する可能性は？

☐ あり
 ☐ なし
 ☐ 不明

売却する可能性が不明の場合入力してください。

項目名	必須	内容
売却す理由は		
売却する可能性は		選択とテキストの組み合わせをチェックする。

チェック内容(○：選択か記入、×：未選択か未記入)

項目	選択	テキスト	エラー有無
売却す理由は	—	×	なし
	—	○	なし
売却する可能性は	×	×	なし
	不明以外	×	なし
	不明以外	○	あり
	不明	×	あり
	不明	○	なし

容積・建蔽率 ①面積(125.989 m²)×容積(200 %)=(251.98 建蔽(60 %)= 75.59

②面積(面積を入力し m²)×容積(容積率(%)を %)=(面積×容積率 建蔽(建蔽率(%)を %)= 面積×建蔽率

用途地域 第一種住居専用地域

電力 引込可能な電線 ☒有 ☐無

最低敷地面積 ☒有 ☐無 ☐不明 (234 m²)

準防火・防火地域 **必須入力** ☒有 ☐無

項目名	必須	内容
容積・建蔽率		面積、容積率、建蔽率の入力をする ① のみ、①と②都の入力は可能です。 ② のみの入力はエラーとなる。
用途地域		記入も未記入も可能です。
電力		未選択でも可能です。
最低敷地面積		選択とテキストの組み合わせをチェックする。
準防火地域	○	

チェック内容(○：選択か記入、×：未選択か未記入)

項目	選択	テキスト	エラー有無
最低敷地面積	×	×	なし
	有以外	×	なし
	有以外	○	あり
	有	×	あり
	有	○	なし

1,000m以上の場合 開発行為 ☒有 ☐無 地目の確認 地目を入力してください。

宅地の場合、地目変更時期 例) 2018/2/18

敷地内の高低差 **必須入力** ☐なし ☒あり (北 側、約 2.9 m) ☒高 ☐低
(方角を入力してください 側、約 メートルをフ m) ☐高 ☐低

敷地と道路との高低差 **必須入力** ☐なし ☒あり 道路より(南 側、約 2.0 m) ☒高い ☐低い
(方角を入力してください 側、約 メートルをフ m) ☐高い ☐低い

隣地高低差 **必須入力** ☐なし ☒あり (西 側、約 0.8 m) ☒高 ☐低
(北 側、約 0.3 m) ☐高 ☒低

項目名	必須	内容
1000 平方メートル以上の場合		選択とテキストの組み合わせをチェックする。
敷地内の高低差	○	ありの場合、方角、幅員、高低が必須となる 1 の項目を記入せず、2 の項目のみは記入するとエラーとなる。
敷地と道路との高低差	○	
隣地高低差	○	

チェック内容(○：選択か記入、×：未選択か未記入)

項目	選択	地目の確認	宅地の場合	エラー有無
1000 平方メートル以上の場合	無以外	○	×	あり
	無以外	×	○	あり
	無以外	○	○	あり
	無	×	×	あり
	無	×	×	あり
	無	×	○	あり
	上記以外の組み合わせ			正常

擁壁の相談

☐ 無
☒ 有

擁壁の相談を入力してください。

歩道の切り下げ

必須入力

☐ 無
☒ 有

歩道の切り下げ項目

敷地内側溝

☐ 無
☒ 有

敷地内側溝項目

敷地内状況

建物： ☐ あり ☒ なし

以前向があったか： 敷地内に井戸あり

越境物

隣接地の(☒ 緑 ☐ 塀 ☒ 屋根 ☐ 電柱 ☒ その他)

電柱 (☐ 九電 ☒ NTT) ☒ 電線

項目名	必須	内容
擁壁の相談		選択とテキストの組み合わせをチェックする。
歩道の切り下げ	○	
敷地内側溝		
敷地内状況		
越境物		未選択も可能です。

チェック内容(○：選択か記入、×：未選択か未記入)

項目	選択	テキスト	エラー有無
擁壁の相談	有以外	○	あり
歩道の切り下げ	有	×	あり
敷地内側溝	上記以外の組み合わせ		正常
敷地内状況	なし以外	○	あり
	なし	×	あり
	上記以外の組み合わせ		正常

境界ブロックについて 杭・プレート ☐有 ☒無 / ブロックの傾き ☐有 ☒無

工事に影響のありそうな 機械・構築物 ☒有 ☐無

電柱・ゴミ置き場 電柱 **必須入力** ☒移設あり ☐なし (☐九電 ☒NTT)

ゴミ置き場 ☐移設あり ☐なし

道路状況 ① ☐公道 ☐私道 (方角を入力してください) 側、約 m側に m接道、☐一方通行

② ☐公道 ☐私道 (方角を入力してください) 側、約 m側に m接道、☐一方通行

基準法道路: 条 項 ☐否道 道路法上: 号線

道路標識: ☒有 ☐無 / 歩行者専用: ☒有 ☐無 / 車両指定: ☒有 ☐無

上水道 **必須入力** 前面道路: ☐なし ☒あり (☒公営 ☐私営)

全区画に引き込み: ☒可能 ☐不可能

宅地内への引き込み: ☐なし ☒あり (本)

項目名	必須	内容
境界ブロック		杭プレート、ブロックの傾き、工事に影響のありそうな機械・構築物、それぞれに選択が可能です。
電柱・ゴミ置き場	○	電柱については必須です。 ゴミ置き場は任意選択です
道路状況		①のみと①②の入力が可能です。 道路の選択で方角、幅員、接道の入力が必須になります。 一方通行の場合はチェックします。 基準法道路の場合、条文と項との組み合わせが必須になります。杏道の場合はチェックします。 道路法の道ならば号線を記入します。 道路標識、歩行者専用、車両指定の選択は任意です。
上水道	○	選択とテキストの組み合わせをチェックする。

チェック内容(○：選択か記入、×：未選択か未記入)

項目	選択	テキスト	エラー有無
上水道の前面道路	有以外	○	あり
	有	×	あり
	上記以外の組み合わせ		正常
上水道の宅地内引込	あり以外	○	あり
	あり	×	あり
	上記以外の組み合わせ		正常

下水道・(浄化槽) **必須入力** ☒ 下水道 ☐ 浄化槽
前面道路: ☐ なし ☒ あり (☐ 公営 ☒ 私営)
☐ 全体に配管あり ☒ 一部配管なし
宅地内への引き込み: ☐ なし ☒ あり (本)
受益者負担金: **必須入力** ☐ 不要 ☒ 要 (円/㎡)
浄化槽の場合、前面側溝の深さが40cm以上 **必須入力** (☐ 有 ☐ 無)

ガス 前面道路: ☐ なし ☒ あり (☒ 公営 ☐ 私営)

前面道路側溝 **必須入力** 異者相談: ☒ 要 ☐ 不要 → 横断側溝: ☒ 要 ☐ 不要

都市計画道路 ☐ 無 ☒ 有
◆計画状況: ☐ 施行済 ☒ 計画決定 ☐ 事業決定
◆計画範囲: ☐ 敷地にかかる ☒ 物件の10.0m以内

項目名	必須	内容
下水道・浄化槽	○	下水道の場合、浄化槽以外の入力が必要。浄化槽の場合、受益者負担金と前面道路・が必須。
前面道路側溝	○	
ガス		選択とテキストの組み合わせをチェックする。
都市計画道路		すべて未選択は可能 都市計画道路が有りの場合、計画状況及び計画道路について選択が必要。

地盤補強 **必須入力** ☐ 無 ☒ 有 (万円アップ必要)

埋蔵文化財の可能性 ☐ 有 ☒ 無 ☐ 不明

隣接建物接近状態 ☐ 気にならない ☐ 特に問題ない ☒ やや気になる ☐ 問題あり

防災マップ ☐ エリア外 ☐ エリア内 ☒ エリア内 (河川や水路近い)
隣取り実施内容

下水道・(浄化槽) ☒ 騒音 ☐ 振動 ☒ 臭い ☐ 宗教 ☒ ポスター ☐ 高圧線 ☒ 墓地 ☐ 工場 ☒ 反社
☐ 新幹線 ☒ 浸水 ☒ 土砂災害警戒区域 ☐ 自殺 ☐ 他殺 ☐ 事件 ☐ 火災 ☒ 土壌汚染
☐ 埋設物 ☒ 塩害

所見・備考

解体費用 **必須入力** 概算見積: ☒ 有 ☐ 無
増築: ☒ 有 ☐ 無

[登録更新](#) [添付資料へ](#) [エクセル出力](#)

項目名	必須	内容
地盤補強	○	選択とテキストの組み合わせをチェックする。
埋蔵文化財の可能性		選択は任意です。
隣接建物接近状態		選択とテキストの組み合わせをチェックする。
防災マップ		選択とテキストの組み合わせをチェックする。
下水道・(浄化槽)		該当することがある場合、チェックする。
所見・備考		任意入力です。
解体費用	○	選択をする。
添付資料へボタン		更新時のみ表示される クリックすると、添付資料画面に遷移する。
エクセル出力ボタン		更新時のみ表示される エクセルがダウンロードし、PC に保存する。

チェック内容(○：選択か記入、×：未選択か未記入)

項目	選択	テキスト	エラー有無
地盤補強	有以外	○	あり
	有	×	あり
	上記以外の組み合わせ		正常
隣接建物接近状態	「やや気になる」 「問題あり」以外	○	あり
	「やや気になる」 「問題あり」	×	あり
	上記以外の組み合わせ		正常
防災マップ	「エリア内」以外	○	あり
	「エリア内」	×	あり
	上記以外の組み合わせ		正常

5.4 土地評価評点シート

土地管 1.0版

[トップ](#)
[ログアウト](#)
[会社管理者ログイン中](#)
[ユーザー設定](#)

[トップ](#)
[土地情報](#)
[土地在庫管理](#)
[相場データマップ](#)

設定管理

[トップページ](#) > [土地情報一覧](#) > [新規土地情報登録更新](#)

新規土地情報登録更新

> 承認前の購入断念

> 土地評価調査

> 添付資料

> 土地評価評点

> 原価計算試算表

> 値決め価格設定シート

> 買付(買取金額上限)

> 承認申請

物件名：土地2

住 所：東京都港区

(立地)

計画道路

建物にかかっている

評価 -2 ×評価倍率(5) = 評点 -10

道路幅員（側溝込）

選択してください

評価 ×評価倍率(8) = 評点 0

物件までの幅員

敷有り

評価 -2 ×評価倍率(3) = 評点 -6

図/パノラマ上

選択してください

評価 ×評価倍率(8) = 評点 0

土地面積

選択してください

評価 ×評価倍率(10) = 評点 0

地型

選択してください

評価 ×評価倍率(8) = 評点 0

階段

選択してください

評価 ×評価倍率(7) = 評点 0

小計 0

総合得点 -16

登録更新

原価計算試算表へ

エクセル出力

Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.

項目名	必須	内容
各種セレクトボックス		選択をすると、自動的に評価などが表示される。 小計、総合得点は自動的に計算される。
原価計算試算表へボタン		更新時のみ表示される クリックすると、原価計算試算表画面に遷移する。
エクセル出力ボタン		更新時のみ表示される エクセルがダウンロードし、PC に保存する。

5.5 原価計算試算表

土地管 3版

トップ ログアウト 会社管理者ログイン中 ユーザー設定

トップ 土地情報 土地在庫管理 相場データマップ 設定管理

トップページ > 土地情報一覧 > 新規土地情報登録更新

新規土地情報登録

新規土地情報登録更新 > 承認前の購入断念 > 土地評価調査 > 添付資料 > 土地評価評点 > 原価計算試算表 > 値決め価格設定シート > 買付(買取金額上限) > 承認申請

物件名：土地2
住 所：東京都港区

A.土地原価計： 1609128 千円/一棟当たり

坪数 必須入力	45	坪	坪単価 必須入力	35000	千円
仲介手数料 必須入力	34000	千円	小 計 必須入力	1609000	千円
造成開発 必須入力	56	千円	解体費用 必須入力	23	千円
測量・分筆費用 必須入力	19	千円	歩道切り下げ 必須入力	6	千円
電柱移設 必須入力	7	千円	看板撤去 必須入力	8	千円
越境対策 必須入力	9	千円			

B.建物原価計： 60035 千円/一棟当たり

一棟当たりの単価 必須入力	45000	千円	設計料 必須入力	15000	千円
後外構 必須入力	2	千円	上下水引込 必須入力	3	千円
地盤強化 必須入力	4	千円	防火 必須入力	5	千円
近隣対策 必須入力	6	千円	予備費 必須入力	7	千円
諸経費 必須入力	8	千円			

★原価計 A+B： 1669163 千円/一棟当たり

C.販売総額 土地 1787920 千円+建物 85764 千円= 1873684 千円

☆土地 粗利益率 10 % 粗利益 178792 千円/一棟当たり

☆建物 粗利益率 30 % 粗利益 25729 千円/一棟当たり

☆合計 粗利益率 10.9 % 粗利益 204521 千円/一棟当たり

登録更新

買付(買取金額上限)へ>

エクセル出力

Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.

項目名	必須	内容
表示以外の項目	○	必要な入力を行うと自動で計算される。 デフォルトはすべて 0 です。 入力については 0 円以上のチェックはないです。
買付(買取金額上限)へボタン		更新時のみ表示される クリックすると、買付(買取金額上限)画面に遷移する。
エクセル出力ボタン		更新時のみ表示される エクセルがダウンロードし、PC に保存する。

5.6 買付(買取金額上限)

土地管 3版

[トップ](#)
[ログアウト](#)
[会社管理者ログイン中](#)
[ユーザー設定](#)

[トップ](#)
[土地情報](#)
[土地在庫管理](#)
[相場データマップ](#)

設定管理

原価計算試算表の登録更新が完了しました。

[トップページ](#) > [土地情報一覧](#) > [新規土地情報登録更新](#)

新規土地情報登録

[新規土地情報登録更新](#) > [承認前の購入断念](#) > [土地評価調査](#) > [添付資料](#) > [土地評価評点](#) > [原価計算試算表](#) > [値決め価格設定シート](#) > **買付(買取金額上限)** > [承認申請](#)

物件名：土地5
 住 所：東京都中央区

買付設定(買取上限)は登録されていません。

査定額 **必須入力**
 万円

買付日 **必須入力**

決裁予定日 **必須入力**

決裁日

買付金額、買付効果 **必須入力**
 万円 ☐ ☐

買取金額 万円

契約予定日 **必須入力**

契約日

Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.

項目名	必須	内容
査定額	○	
決済予定日	○	デフォルトは現在から 2 日後です。
買付金額、買付効果	○	デフォルトは、買付効果は○です。 買付金額は査定額以下です。
契約予定日	○	デフォルトは現在日から 10 日後です。
買付日	○	デフォルトは現在日から 7 日後です。
登録更新ボタン		クリックすると、チェックをしてデータベースに保存される 正常に終了すると、承認申請画面に遷移する。

5.7 承認申請

URL などを直接アクセスしても、条件に合致しないと表示されません。

土地管 8版

トップ ログアウト 会社管理者ログイン中 ユーザー設定

トップ 土地情報 土地在庫管理 相場データマップ 設定管理

トップページ > 土地情報一覧 > 新規土地情報登録更新

新規土地情報登録更新 > 承認前の購入断念 > 土地評価調査 > 添付資料 > 土地評価評点 > 原価計算試算表 > 値決め価格設定シート > 買付(買取金額上限)
> 承認申請

物件名：土地2
住 所：東京都港区

申請可能状態

申請が可能です。

土地評価調査シート

土地評価調査シートは作成されています。

添付資料

添付資料があります。

評価評点シート

評価評点シートがあります。

原価計算試算表

原価計算試算表は作成されています。

承認者からのコメント

承認申請

Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.

項目名	必須	内容
承認申請ボタン		クリックするとチェックをし、申請が可能ならばデータベースが更新される。 承認申請者、承認者(管理者を含む)に対して、承認申請のメールが送付される。

* 承認申請画面で承認申請をしたものがメールを受け取り、また、承認結果のメールを受け取ることができます。

5.8 買取

土地管3版

[トップ](#)
[ログアウト](#)
[会社管理者ログイン中](#)
[ユーザー設定](#)

[トップ](#)
[土地情報](#)
[土地在庫管理](#)
[相場データマップ](#)

設定管理

[トップページ](#) >
[土地情報一覧](#) >
[買取](#)

買取

承認後の購入断念 > 買取

物件名：土地7

住 所：千葉県千葉市

査定額

6900

万円

買付日

2017/12/04

決済予定日

2017/11/29

決済日

2018/01/24

買付金額、買付効果

6150

万円

○ ▼

買取金額 必須入力

6150

万円

契約予定日

2017/12/07

契約日 必須入力

2017/12/07

登録更新

再申請

Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.

項目名	必須	内容
買取金額	○	買付金額以下でないとエラーとなる。
決済予定日	○	契約日はでふおるで契約予定日となる。
登録更新ボタン		クリックすると、チェックをしてデータベースに保存される 正常に終了すると、土地在庫管理管理の対象となります。
再申請ボタン		買取金額が買付金額を超える場合は再申請の対象とする。 クリックすると、状態が承認前に戻り、買付金額などの変更が可能とする。

5.9 購入断念

承認後、承認前でかつ、完了前のは会社のユーザーが誰でも購入断念が行える。

土地管z版

トップログアウト会社管理者ログイン中ユーザー設定

トップ土地情報土地在庫管理相場データマップ設定管理

トップページ > 土地情報一覧 > 新規土地情報登録更新

購入断念

新規土地情報登録更新 > 購入断念

物件名：土地7
住 所：千葉県千葉市

購入断念はなされていません。

購入断り日 必須入力

2018/02/09

購入断念理由 必須入力

購入断念理由を入力してください。

登録更新

Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.

項目名	必須	内容
購入断り日	○	
購入断念理由	○	
登録更新ボタン		クリックすると、チェックをしてデータベースに保存される 正常に終了すると、今後土地情報の更新対象外になる。

6 土地在庫管理

6.1 土地在庫一覧画面

土地管 8版

トップ ログアウト 会社管理者ログイン中 ユーザー設定

トップ 土地情報 土地在庫管理 相場データマップ 設定管理

トップページ > 土地在庫一覧

土地在庫一覧

キーワードで検索 検索 EXCEL出力

ページ: 1 / 1、件数: 3 / 3

設計			仕入土地											金融機関			商品化		
物件名	エリア	区画No	土地契約日 (実績)	土地決済日 (実績)	土地経過日数 (土地決済から)	仕入Lv	設計担当	土地原価 (千円)	建物原価 (千円)	総額原価 (千円)	粗利額 (千円)	粗利率	売価/税別 現在(千円)	売価/税込 現在(千円)	銀行	借入日	返済日	土地契約日 (予定)	決済日
土地1	default	1	2017/12/03	2018/01/05	39日		所沢	35,996	62,103	63,589	30,616	23.8%	128,715		三井住友銀行	2018/1/1	2018/12/12	2017/12/03	2017/
土地3	default	1	2017/12/05	2017/11/23	82日		所沢	206,500	37,700	244,200	39,101	13.8%	283,301		川越銀行川越支店	2018/1/1	2019/1/2	2017/12/03	2017/
テスト不動産1	default	1	2017/12/07	2018/01/10	34日		所沢	148,450	8,380	156,830	20,085	11.4%	176,915					2017/12/07	2017/

ページ 1 / 1、 件数 3 / 3

Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.

項目名	必須	内容
キーワード検索		保留
EXCEL 出力	○	一覧を EXCEL で出力をする。
登録更新ボタン		クリックすると、チェックをしてデータベースに保存される 正常に終了すると、今後土地情報の更新対象外になる。
表のヘッダ部		ソート機能

6.2 銀行情報更新画面

土地管 8版

トップ ログアウト 会社管理者ログイン中 ユーザー設定

トップ 土地情報 土地在庫管理 相場データマップ 設定管理

トップページ > 土地在庫一覧 > 土地在庫編集

土地在庫編集

金融機関 > 商品化 > 販売準備予定 > 着工予定 > 販売計画

銀行名

借入日

返済日

銀行名を入力してください。
例) 2018/4/1
例) 2018/12/31

登録更新 商品化へ>

Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.

項目名	必須	内容
銀行名		未入力の際は DB に登録されない。 入力する場合は、銀行名、借入日、決済日の三項目が必須です。
借入日		
決済日		
登録更新ボタン		クリックすると、チェックをしてデータベースに保存される
商品化へボタン		クリックすると、商品化画面に遷移する。

6.3 商品化情報更新画面

土地管 0版

[トップ](#)
[ログアウト](#)
[会社管理者ログイン中](#)
[ユーザー設定](#)

[トップ](#)
[土地情報](#)
[土地在庫管理](#)
[相場データマップ](#)
[設定管理](#)

[トップページ](#) > [土地在庫一覧](#) > [土地在庫編集](#)

金融機関 > **商品化** > 販売準備予定 > 着工予定 > 販売計画

土地契約日(予定)

2017/12/07

決済日(予定)

2017/11/29

分筆造成解体日

例) 2018/4/1

商品化完了予定日

例) 2018/12/31

登録更新

販売準備予定へ

Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.

項目名	必須	内容
分筆造成解体日		未入力の際は DB に登録されない。 入力する場合は、分筆造成解体日、商品化完了予定日の二項目が必須です。
商品化完了予定日		
登録更新ボタン		クリックすると、チェックをしてデータベースに保存される
販売準備予定へボタン		クリックすると、販売準備予定画面に遷移する。

6.4 販売準備予定

土地管 0版

[トップ](#)
[ログアウト](#)
[会社管理者ログイン中](#)
[ユーザー設定](#)

[トップ](#)
[土地情報](#)
[土地在庫管理](#)
[相場データマップ](#)
[設定管理](#)

[トップページ](#) > [土地在庫一覧](#) > [土地在庫編集](#)

金融機関 > 商品化 > **販売準備予定** > 着工予定 > 販売計画

確認申請依頼日

例) 2018/4/1

パース完成予定日

例) 2018/12/31

確認申請受理日

例) 2018/12/31

登録更新

着工予定へ

Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.

項目名	必須	内容
確認申請依頼日		未入力の場合は DB に登録されない。
パース完成予定日		入力する場合は、確認申請依頼日、パース完成予定日、確認申請受理日の三項目が必須です。
確認申請受理日		
登録更新ボタン		クリックすると、チェックをしてデータベースに保存される
着工予定へボタン		クリックすると、着工予定画面に遷移する。

6.5 着工予定

土地管 8版

[トップ](#)
[ログアウト](#)
[会社管理者ログイン中](#)
[ユーザー設定](#)

[トップ](#)
[土地情報](#)
[土地在庫管理](#)
[相場データマップ](#)
[設定管理](#)

[トップページ](#)
[土地在庫一覧](#)
[土地在庫編集](#)

金融機関

商品化

販売準備予定

着工予定

販売計画

着工予定日

完了予定日

例) 2018/4/1

例) 2018/12/31

登録更新

販売計画へ

Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.

項目名	必須	内容
着工予定日		未入力の場合は DB に登録されない。
完了予定日		入力する場合は、着工予定日、完了予定日の二項目が必須です。
登録更新ボタン		クリックすると、チェックをしてデータベースに保存される
販売計画へボタン		クリックすると、販売計画画面に遷移する。

6.6 販売計画

土地情報販売

トップ ログアウト 会社管理者ログイン中 ユーザー設定

トップ 土地情報 土地在庫管理 相場データマップ 設定管理

トップページ > 土地在庫一覧 > 土地在庫編集

土地在庫編集

金融機関 > 商品化 > 販売準備予定 > 着工予定 > 販売計画

状況

販売担当

販売日

顧客名

販売決済日

販売決済ステータス

販売状況を入力してください。

販売担当を入力してください。

例) 2018/4/1

顧客名を入力してください。

例) 2018/4/1

販売決済ステータス

登録更新

Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.

項目名	必須	内容
状況		未入力の際は DB に登録されない。 入力する場合は、六項目の必要なものを入力します。
販売担当		
販売日		
顧客名		
販売決済日		
販売決裁ステータス		
登録更新ボタン		クリックすると、チェックをしてデータベースに保存される