運用マニュアル(担当者向け)

目次

1	ユー	-ザプロファイル	2
2	土地	也情報管理	3
	2.1	土地情報一覧画面	3
	2.2	新規土地情報登録	4
	2.3	土地評価調査シート	5
	2.4	土地評価評点シート	11
	2.5	原価計算試算表	
	2.6	買付(買取金額上限)	13
	2.7	承認申請	14
	2.8	買取	
	2.9	購入断念	16
3	土地	b在庫管理	17
	3.1	土地在庫一覧画面	
	3.2	銀行情報更新画面	17
	3.3	商品化情報更新画面	18
	3.4	販売準備予定	18
	3.5	着工予定	19
	36	販売計画	20

1 ユーザプロファイル

ユーザー設定 > ユーザプロファイルを選択する

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 土地情報管理

2.1 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。

	地管β版							# トップ	め ログア!	,	社管理者ログイン		
*	トップ	♀土地情報 ①	〕土地在庫	管理 🔼	相場データマップ							o; s	定管理・
ップ	゚ページ > :	土地情報一覧											
├- ऻ ॒	也情報	是一覧 + 新規土地	加魯										
	СТНТ	95										ページ : 1 / 1 、件	数・13 /
1	·書き ▼	default ▼ ‡-5	ードで検索	検索	▲ EXCEL出力								24.157
D	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
	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	<u>*</u>		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	<u>*</u>		2017/11/30	1,450
3	default	土地3	1	完了	東京都品川区			0	4,000	<u>*</u>		2017/11/30	4,000
1	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	<u>*</u>			0
ô	default	土地6	1	購入断念	東京都江東区	150	埼玉県	45,000	2,600	<u>*</u>	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	<u>*</u>		2017/12/04	6,150
3	default	土地8	1	承認完了	茨城県日立市			0	900	<u>*</u>		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	<u>*</u>		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	<u>*</u>			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	<u>*</u>		2017/12/04	795

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

2.2 新規土地情報登録

新規登録時



Copyright 2017 @ Cocolive Inc. All rights reserved

更新時



Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.



2.3 土地評価調査シート

土地管 β版		# トップ	ዕ ログアウト	② 会社管理者□グイン中	◆ユーザー設定・
※ トップ ♀ 土地情報 ① 土地在庫管	理				் 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 > 承認申請	> 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)
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。				
1百日夕	心酒		内宓		

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(〇: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
	_	0	なし
現況	×	×	なし
	その他以外	×	なし
	その他以外	0	あり
	その他	×	あり
	その他	0	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	
ALTERNATION OF THE LET AL		

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。

項目	選択	テキスト	エラー有無
売却す理由は	_	×	なし
	_	0	なし
売却する可能性は	×	×	なし
	不明以外	×	なし
	不明以外	0	あり
	不明	×	あり
	不明	0	なし

容積·建蔽率	①面積(125.989 ㎡)×容積(200 %)=(251.98	建蔽(60	%)= 75.59		
	②面積(面積を入力し mi)×容積(容積率(%)を %)=(面積×容積率	建蔽(建蔵率(%)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	i					
最低數地面積	●有 ○無 ○不明 234	ni)				(>
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	0	

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	0	あり
	有	×	あり
	有	0	なし



項目名	必須	内容
1000 平方メートル以上の場		選択とテキストの組み合わせをチェックする。
合		
敷地内の高低差	0	ありの場合、方角、幅員、高低が必須となる
敷地と道路との高低差	0	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
隣地高低差	0	なる。

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	無以外	0	×	あり
以上の場合	無以外	×	0	あり
	無以外	0	0	あり
	無	×	×	あり
	無	×	×	あり
	無	×	0	あり
	上記以外の組み合わせ			正常

擁壁の相談	◎無 ◎有	
	擁護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	
敷地内侧海	●無 ●有敷地内侧溝項目	۵
榖地内状况	建物: ◎あり ®なし 以前何があったか: 数地内に井戸あり	
越境物	隣接地の(図線 □堀 図屋根 □電柱 図その他) 電柱 (□九電 図NTT) 図電線	

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	0	
敷地内側溝		
敷地内状況		
越境物		未選択も可能です。

項目	選択	テキスト	エラー有無
擁壁の相談	有以外	0	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

境界プロックについて	杭・ブレート ◎有 ◎無 / ブロックの傾き ◎有 ◎無 工事に影響のありそうな 機械・構造物 ®有 ◎無	
電柱・ゴミ置き場	電柱 お須入打 ●移設あり ●なし(■九竜 ▼NTT) ゴミ置き場 ●移設あり ●なし	٨
道路状况	① ②公道 ③私道 (方角を入力してください 側、約 メートルを2 m側に メートルを2 m機道、□一方通行) ② ③公道 ③私道 (方角を入力してください 側、約 メートルを2 m側に メートルを2 m機道、□一方通行) 基準法道路: 泉文: 条 項文: 項 □否道 道路法上: 道路 号線 道路標道: ●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: ②なし ®あり (®公営 ◎私管) 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 (② 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	0	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	0	選択とテキストの組み合わせをチェックする。

項目	選択	テキスト	エラー有無
上水道の前面道路	有以外	0	あり
	有	×	あり
	上記以外の組み合わ	世	正常
上水道の宅地内引	あり以外	0	あり
込	あり	×	あり
	上記以外の組み合わせ		正常



項目名	必須	内容
下水道・浄化槽	0	下水道の場合、浄化槽以外の入力が必須です。
		浄化槽の場合、受益者負担金と前面道路・が必須です。
前面道路側溝	0	
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
		都市計画道路がありの場合、計画状況及び計画道路につ
		いて選択が必須です。

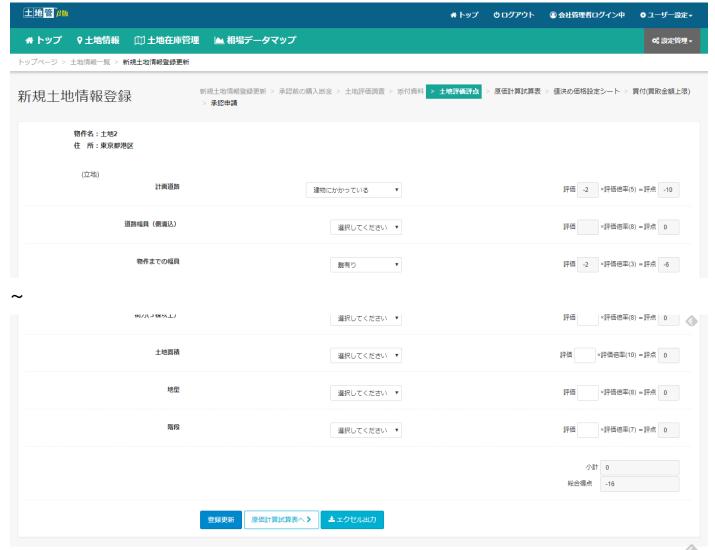


Copyright 2017 @ Cocolive Inc. All rights reserved.

項目名	必須	内容
地盤補強	0	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	0	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。

項目	選択	テキスト	エラー有無
地盤補強	有以外	0	あり
	有	×	あり
	上記以外の組み合わ	世	正常
隣接建物接近状態	「やや気になる」	0	あり
	「問題あり」以外		
	「やや気になる」	×	あり
	「問題あり」		
	上記以外の組み合わ	世	正常
防災マップ	「エリア内」以外	0	あり
	「エリア内」	×	あり
	上記以外の組み合わ	 난	正常

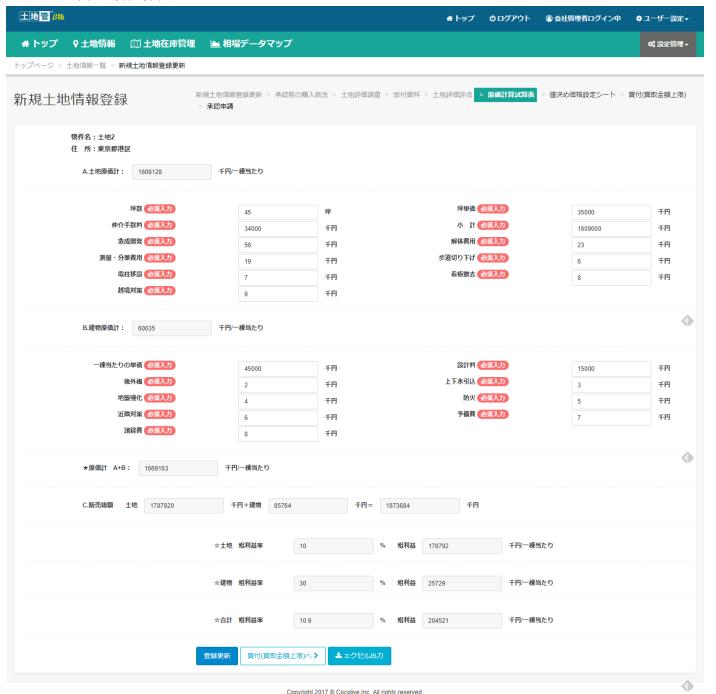
2.4 土地評価評点シート



Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.

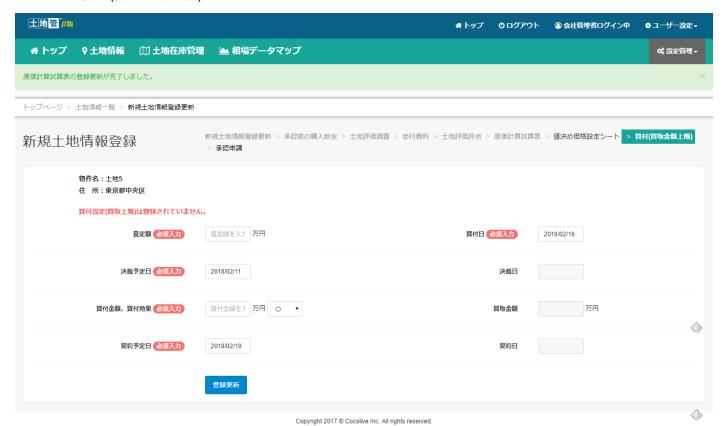
項目名	必須	内容
各種セレクトボックス		選択をすると、自動的に評価などが表示される。
		小計、総合得点は自動的に計算される。
原価計算試算表へボタン		更新時のみ表示される
		クリックすると、原価計算試算表画面に遷移する。
エクセル出力ボタン		更新時のみ表示される
		エクセルがダウンロードし、PC に保存する。

2.5 原価計算試算表



項目名必須内容表示以外の項目O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。

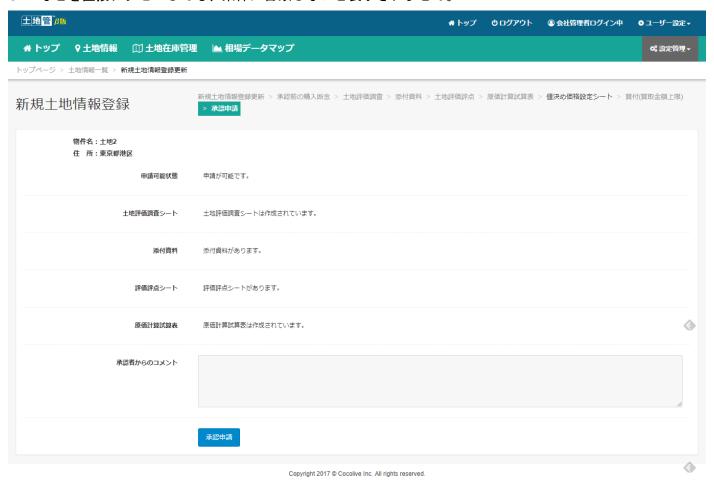
2.6 買付(買取金額上限)



項目名 必須 内容 査定額 0 決済予定日 0 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。 0 買付金額は査定額以下です。 契約予定日 0 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。 0 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。

2.7 承認申請

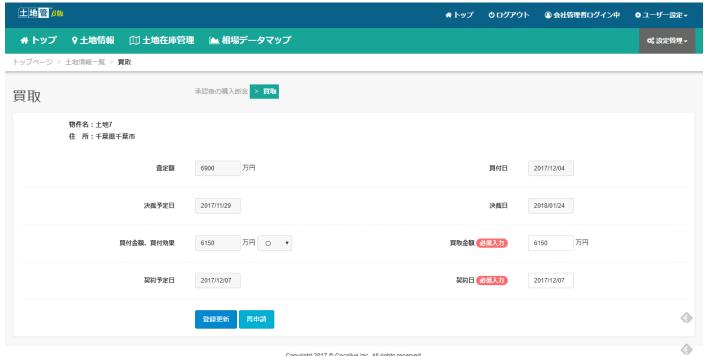
URL などを直接アクセスしても、条件に合致しないと表示されません。



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。

買取 2.8

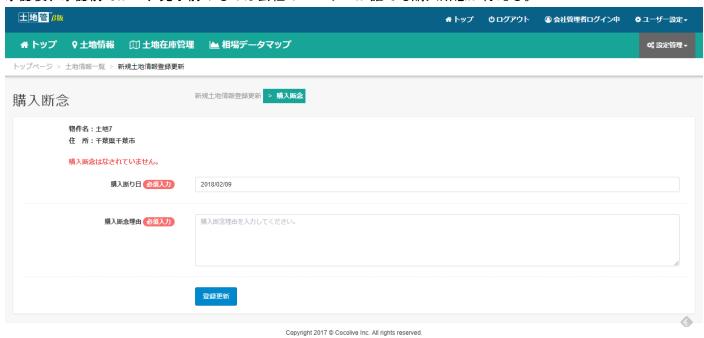


Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.

項目名	必須	内容
買取金額	0	買付金額以下でないとエラーとなる。
決済予定日	0	契約日はでふぉ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。

2.9 購入断念

承認後、承認前でかつ、完了前のものは会社のユーザーが誰でも購入断念が行える。



項目名	必須	内容
購入断り日	0	
購入断念理由	0	
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。

3 土地在庫管理

3.1 土地在庫一覧画面



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	0	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

3.2 銀行情報更新画面



Copyright 2017 \circledcirc Cocolive Inc. All rights reserved.

項目名	必須	内容
銀行名		未入力の時は DB に登録されない。
借入日		入力する場合は、銀行名、借入日、決済日の三項目が必須
決済日		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
商品化へボタン		クリックすると、商品化画面に遷移する。

3.3 商品化情報更新画面



Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.

項目名	必須	内容
分筆造成解体日		未入力の時は DB に登録されない。
商品化完了予定日		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。
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。

3.4 販売準備予定



Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.

項目名	必須	内容
確認申請依頼日		未入力の時は 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
確認申請受理日		認申請受理日の三項目が必須です。
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
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。

3.5 着工予定



Copyright 2017 \circledcirc Cocolive Inc. All rights reserved.

項目名	必須	内容
着工予定日		未入力の時は DB に登録されない。
完了予定日		入力する場合は、 着エ予定日、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。

3.6 販売計画

土地管 <mark>β版</mark>		# トップ	り ログアウト	② 会社管理者□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				0% 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				
铁沢	販売状況を入力してください。				
販売担当	販売担当を入力してください。				
販売日	例) 2018/4/1				
顧客名	顧客名を入力してください。				
販売決済日	例) 2018/4/1				
販売決済ステータス	販売決済ステータス				
	登録更新				
					4

Copyright 2017 © Cocolive Inc. All rights reserved.

項目名	必須	内容
状況		未入力の時はDBに登録されない。
販売担当		入力する場合は、六項目の必要なものを入力します。
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