

第1回 取引価格情報の提供制度に関する検討委員会
議事次第

日時：平成18年10月13日（金）10:00～12:00

場所：国土交通省土地・水資源局会議室

1. 開 会

2. 委員紹介

3. 局長挨拶

4. 議 事

- (1) 検討委員会の設置の趣旨
- (2) 取引価格情報提供制度の現状と課題について
- (3) 検討の進め方
- (4) その他

5. 討 議

6. 閉 会

取引価格情報の提供制度に関する検討委員会 委員名簿

委員長	山野目章夫	早稲田大学大学院法務研究科教授
委員	浅見 泰司	東京大学空間情報科学研究センター 副センター長 教授
	阿曾 香	リクルート住宅総合研究所主任研究員
	市村 重治	(社)不動産協会企画委員長
	井手 博信	(社)全日本不動産協会常務理事
	清水 千弘	麗澤大学国際経済学部助教授
	長谷部恭男	東京大学法学部教授
	福士 正	(社)全国宅地建物取引業協会連合会専務理事
	前川 俊一	明海大学不動産学部教授
	増田 修造	(社)日本不動産鑑定協会副会長

(五十音順)

取引価格情報の提供制度に関する検討委員会

1. 目的

- ・平成17年度から三大都市圏の政令指定都市等を中心に取引価格調査を実施し、平成18年4月から個別の物件が特定できないよう配慮して公表。
- ・同時に実施したインターネット調査では、情報の提供内容等に対して多くの意見が寄せられた。
- ・規制改革会議からは、平成18年度中に安定的な取引価格情報提供制度のあり方について検討し、結論を得ることになっている。
- ・このため、検討委員会を設置し、現行の取引価格情報の提供の実績を検証し、今後の安定的な提供制度等について検討。

2. 検討の方向性

これまでの実績を検証し、アンケートの回収率、提供内容等について改善すべき方法を検討し、法制化の可否も含め安定的な取引価格情報提供制度のあり方について結論を得る。

(参考)

- ・4月27日から提供を開始。これまで約1千万件以上のアクセス。
- ・インターネット調査によれば、利用者は、生活者31%、不動産業31%、不動産・金融・建設業以外の業種20%。利用目的は、個人的な不動産取引の参考が42%、業務での不動産取引の参考が34%。
- ・情報の提供内容について現行で良いとするのは8%。前面道路の状況、最寄り駅、容積率などの情報付加の改善要望有り。
- ・現在、取引価格のアンケートの回収率は約25%。

3. 検討項目

- (1) 取引価格情報の提供制度のこれまでの実績の検証
- (2) 安定的な情報提供体系の検討
 - ・取引価格情報提供制度の特性の確認
 - ・提供されるべき取引価格情報のあり方
 - ・安定的な情報提供体系
 - ・安定的制度に向けた回収率の向上
- (3) 法制化の可否の検討

4. 検討の進め方

- ・10月13日に第1回委員会を開催し、本年度中（来年1月をメド）に結論を出す。
- ・検討結果は、土地政策分科会企画部会等に報告。

「規制改革・民間開放推進3か年計画(再改定)」(抄)(平成18年3月31日閣議決定)

15 住宅・土地、公共工事関係

ア 住宅・土地

事項名	措置内容	当初計画等との関係	実施予定時期			
			平成16年度	平成17年度	平成18年度	
25不動産取引 価格情報の 開示 (国土交通 省、法務省)	<p>正確な取引価格情報の提供は、市場の透明化、取引の円滑化・活性化等を図るために早急に実現しなければならない重要な政策課題であり、このような制度を、個人情報等の保護に対する国民意識にも配慮しつつ構築し、さらに充実していくためには、幅広い国民の理解が得られるよう、実施上の課題も含めて、実績を通じて検証していく必要がある。このため、以下の施策を講ずる。</p> <p>a 国土交通省は、法務省と連携し、現行制度の枠組みを活用して、取引当事者の協力により取引価格等の調査を行い、国民に提供するための仕組みを構築する。</p>	計画・住宅ア⑱	措置済			
(国土交通 省)	b 上記の仕組みに基づき、取引当事者の協力により取引価格情報の調査・提供を行う。				措置済	
(国土交通 省)	c 価格情報の正確さが確保されること、個人情報保護の観点から情報提供方法に関する技術的側面が解決されること等を実績を通じて検証し、この結果等を踏まえ、取引価格情報提供制度の法制化を目標に安定的な制度の在り方について検討し、結論を得る。					検討・結論

取引価格情報の提供制度の現状と課題

土地情報の整備・提供に関する経緯

- 土地基本法(平成元年)
「個人の権利利益の保護に配慮しつつ、国民に対し、土地の所有及び利用の状況、地価の動向等の土地に関する情報を提供するように努めるものとする。」
- 新総合土地政策推進要綱(平成9年閣議決定)
「有効利用に向けた土地取引の活性化のためには、…土地取引に関する規制の緩和や土地情報の整備・提供等を進める。」
- 土地政策審議会意見取りまとめ(平成11年)
「売り手側に偏在する実売価格に関する情報を集約して、売り手買手のどちらにも偏らない中立的な形で、取引の関係者からの要請に応じて提供できるような仕組みを検討すべきである。」
- 規制改革推進3か年計画(再改定)(平成15年3月閣議決定)
「不動産取引価額情報の把握、開示に向けて、売買事例の把握と提供の在り方等について、国土交通省を中心として法務省等関係省庁は連携して検討していく。」
- 国土審議会土地政策分科会建議(平成15年12月)
「物件が特定できないように配慮した情報提供が、現時点では、最も国民の理解が得られやすい方法であると考えられる。」
- 規制改革・民間開放推進3か年計画(平成16年3月閣議決定)
「幅広い国民の理解が得られるよう、実施上の課題も含めて、実績を通じて検証していく」

取引価格情報提供の意義と目的(1)

「土地市場の条件整備の推進について(建議)」(平成15年12月 国土審議会土地政策分科会)より抜粋

(意義)

1. 土地市場の変化に伴う情報提供

○先のバブル崩壊以降、地価が下落し、また、土地市場において「地価の個別化」が進行したため、市場参加者は取引の判断材料として、地価公示に加えて、実際に取引された価格などより詳細な情報を求めるようになっている。

○平成15年8月に国土交通省が実施した世論調査では、不動産取引に対して「難しそうでわかりにくい」「何となく不安」という人が8割となっており、現在の土地市場に対する不安感を軽減することは重要な政策課題である。

2. 情報化等環境の変化に伴う情報提供

○土地の収益性に着目して不動産を証券化するなど、内外の投資家から市場での実際の土地取引に関する情報が求められるようになってきており、情報提供は不動産投資市場の拡大に資するものである。

○土地の時価をどのように評価するかは、企業会計自体の信頼性にも影響を及ぼす重要な課題となっており、信頼性の高い土地の評価を支えるための豊富な取引事例に関する情報が提供され、不動産鑑定評価の精度向上が図られるべきもの。

取引価格情報提供の意義と目的(2)

3. 効率的な土地市場の形成、ストック重視型社会の形成のための情報提供

- 一般の売主・買主が市場に対して抱いている不安感が軽減され、市場参加者が増加して取引が活性化することが期待できる。
- 一般に人が土地等を売買する際のアドバイスや、精確で迅速な土地等の評価など、新たなサービスに対する需要が広がることが期待される。
- 今後の人口減少局面では、質の高いストック形成と活用が重要な課題となるので、良質な中古物件が正しく評価されるような市場を整備するため、取引価格情報を市場参加者に提供していくことが求められる。

4. 政策的見地からの有用性

- 取引価格の情報を地価公示をはじめとする公的土地評価の精度向上やその検証、適正な地価形成や土地利用の動向の把握、経済政策など他の施策展開への支援に役立てていくことが望まれる。

取引価格情報提供の意義と目的(3)

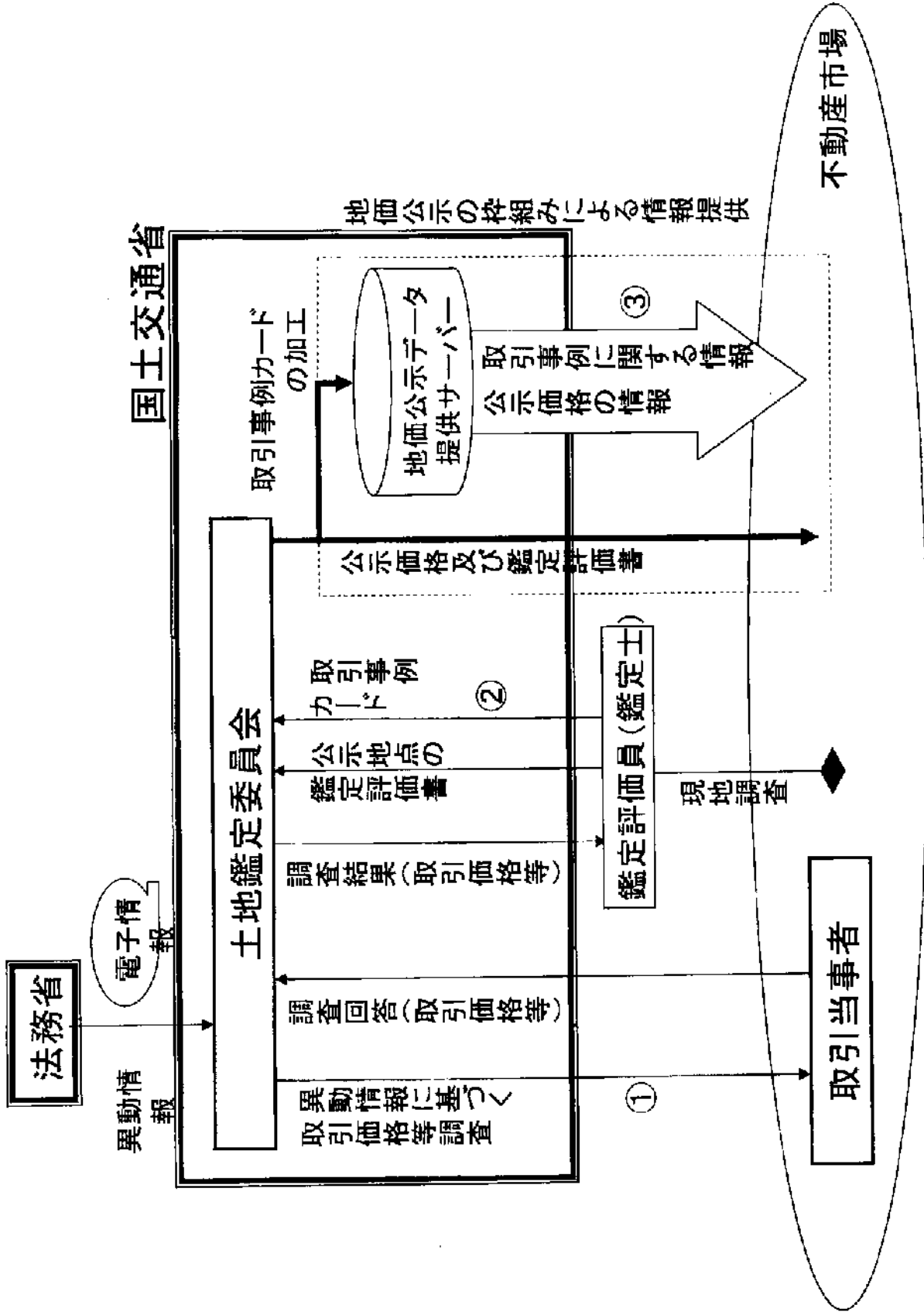
(誰のための情報提供か)

○不動産市場について、市場機能の向上を図り、取引の円滑化や公正さの確保を図るための、市場参加者が、個々の不動産に関する十分な情報をもつことが重要。

○不動産投資市場の発展により、専門の事業者等(プロ)は、既に相当程度の情報入手が可能であり、一般の国民とプロとの間には情報の格差、非対称性が存在するとの指摘。

○取引価格情報は取引規制の観点から収集・提供されるものではなく、国民一般を対象に、市場の透明性、取引の円滑化等を図るために実施するもの。

取引価格情報の収集・提供スキーム



取引価格情報の作業の流れ

4月登記申請データの流れ

- 1, 5月23日頃に法務省からデータを受領
- 2, 事前加工・アンケート調査票の印刷
- 3, 6月5日頃にアンケートを発送
- 4, 6月26日頃回答期限(発送から3週間目)。発送から2週間後(6月20日頃)までに返送がないものに督促状を郵送。
- 5, 6月21日頃回答のあった取引について、評価員が現地調査をスタート。
- 6, 7月3日頃総計4週間でアンケートを回収を一旦締切り。締切り翌日から、取引事例収集システムに残りのデータを登録。
- 7, 7月24日頃評価員のデータを国土交通省のサーバに登録。
- 8, 4月登記分については、5, 6月登記分とあわせて10月に公表

取引価格情報提供の考え方

「土地市場の条件整備の推進について(建議)」(平成15年12月 国土審議会土地政策分科会)を基本に、
 ①異常値を排除し、物件が容易に特定できないよう配慮した個別取引の情報
 ②統計的に加工した情報をインターネットを使って公表。

(参考)「土地市場の条件整備の推進について(建議)」(平成15年12月 国土審議会土地政策分科会)

- 更地 : 位置の概要、地目、取引時点、面積、取引価額
- 建付地 : 位置の概要、地目、取引時点、面積、取引価額、上物の床面積、種類
- マンション: 位置の概要、地目、取引時点、取引価額、上物の床面積、種類

①の開示内容

	更地	建付地	マンション等	備考
位置の概要	大字または町名(最小単位は霰ヶ関まで。丁目以下は秘匿)			
地目	住宅地、商業地、工業地			
取引時点	四半期単位(例、平成17年度第2四半期)			
面積	階級値(5㎡刻み等)			
取引価額	総額(特定を避けるために有効数字3桁目を四捨五入)			
上物の床面積	延床面積 専有面積			
上物の種類	建物の用途を記載(居宅、店舗、事務所、倉庫等)			
建築年	階級値			
構造	S、RC、SRC等			
用途地域	都市計画の用途地域			
形状	長方形、台形、不整形等を記載			
				※土地の種類で表示
				※大規模取引または小規模取引については例外処理
				※階級値(5㎡刻み等)
				※マンションは間取りを開示

取引価格情報提供のイメージ

平成18年4月27日より提供開始。アクセス件数は5ヶ月間で1350万件以上。

土地総合情報システム - Metacape

ホーム 検索 表示 検索

土地総合情報システム (土地取引価格情報) - Metacape

東京都大田区 東京都大田区 東京都大田区

平成17年第4四半期 住宅地 更地+建付地

アクセス件数 145件

土地総合情報システム (土地取引価格情報) - Metacape

東京都大田区 東京都大田区

平成17年第4四半期 住宅地 更地+建付地

アクセス件数 145件

No	品名	取引価格 (円)	面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	坪単価 (円/㎡)	所在地	取引年月	取引種別
01	大田区北平塚	452,000,000	65	1,000	6,923	東京都大田区北平塚	2006年10月	更地
02	大田区北平塚	710,000,000	66	1,000	10,758	東京都大田区北平塚	2006年10月	更地
03	大田区北平塚	418,000,000	60	1,000	6,967	東京都大田区北平塚	2006年10月	更地
04	大田区中央	443,000,000	78	1,000	5,692	東京都大田区中央	2006年10月	更地
05	大田区中央	441,000,000	70	1,000	6,300	東京都大田区中央	2006年10月	更地
06	大田区中央	440,000,000	65	1,000	6,769	東京都大田区中央	2006年10月	更地
07	大田区中央	442,000,000	65	1,000	6,800	東京都大田区中央	2006年10月	更地
08	大田区中央	441,000,000	65	1,000	6,785	東京都大田区中央	2006年10月	更地
09	大田区中央	441,000,000	65	1,000	6,785	東京都大田区中央	2006年10月	更地
10	大田区北平塚	450,000,000	65	1,000	6,923	東京都大田区北平塚	2006年10月	更地
11	大田区北平塚	450,000,000	65	1,000	6,923	東京都大田区北平塚	2006年10月	更地
12	大田区北平塚	471,000,000	68	1,000	6,941	東京都大田区北平塚	2006年10月	更地
13	大田区北平塚	481,000,000	69	1,000	6,971	東京都大田区北平塚	2006年10月	更地
14	大田区北平塚	444,000,000	64	1,000	6,938	東京都大田区北平塚	2006年10月	更地
15	大田区北平塚	462,000,000	66	1,000	6,985	東京都大田区北平塚	2006年10月	更地
16	大田区北平塚	450,000,000	65	1,000	6,923	東京都大田区北平塚	2006年10月	更地
17	大田区北平塚	450,000,000	65	1,000	6,923	東京都大田区北平塚	2006年10月	更地
18	大田区北平塚	450,000,000	65	1,000	6,923	東京都大田区北平塚	2006年10月	更地
19	大田区北平塚	450,000,000	65	1,000	6,923	東京都大田区北平塚	2006年10月	更地
20	大田区北平塚	450,000,000	65	1,000	6,923	東京都大田区北平塚	2006年10月	更地
21	大田区北平塚	450,000,000	65	1,000	6,923	東京都大田区北平塚	2006年10月	更地
22	大田区北平塚	450,000,000	65	1,000	6,923	東京都大田区北平塚	2006年10月	更地
23	大田区北平塚	450,000,000	65	1,000	6,923	東京都大田区北平塚	2006年10月	更地
24	大田区北平塚	450,000,000	65	1,000	6,923	東京都大田区北平塚	2006年10月	更地
25	大田区北平塚	450,000,000	65	1,000	6,923	東京都大田区北平塚	2006年10月	更地
26	大田区北平塚	450,000,000	65	1,000	6,923	東京都大田区北平塚	2006年10月	更地
27	大田区北平塚	450,000,000	65	1,000	6,923	東京都大田区北平塚	2006年10月	更地
28	大田区北平塚	450,000,000	65	1,000	6,923	東京都大田区北平塚	2006年10月	更地
29	大田区北平塚	450,000,000	65	1,000	6,923	東京都大田区北平塚	2006年10月	更地
30	大田区北平塚	450,000,000	65	1,000	6,923	東京都大田区北平塚	2006年10月	更地

取引種別

更地 145件

東京都大田区 東京都大田区

平成17年第4四半期

アクセス

データの選択

- 土地の種類 : 住宅地
- 取引の内容 : 建付地
- 住所で検索 : 東京都 : 東京都 市町村 : 大田区

加工情報 : 価格

取引時期指定 : 平成17年第4四半期

500m

諸外国における取引価格情報の整備・提供の状況

	イギリス (イングランド、 ウェールズ)	アメリカ合衆 国 (メリーランド州)	フランス	韓国	香港	シンガポール	オーストラリア (ニューサウス ウェールズ州)	ドイツ
公開方法	登記に記載し て公開	税務当局が 税情報を公開	登記所が契 約書を登記簿 として公開	建設交通部 が不動産総 合情報システム 上で公開	登記に記載し て公開	登記に記載し て公開	天然資源省 が土地情報シ ステム上で公 開	土地鑑定委 員会が秘匿 済み情報を公 開
情報収集の方法	契約書を登記 所に提出	捺印証書を登 記所と税務署 に提出	契約書を登記 所に提出	不動産取引 申告書をリス ト(RTMS)にあ るいは管轄地 公体に提出	譲渡証書を登 記所に提出	契約書を登記 所に提出	契約書を登記 所に提出	契約書の写し を土地鑑定委 員会に送付 (法定)
インターネットに よる提供	対応済み	対応済み	非対応	2006年1月 から対応済み	2004年1月 から対応済み	1998年に対 応済み	対応済み	ベルリン市では 秘匿情報を提 供中
その他	2ポンド/件 ～	無料	—	無料	15香港ドル/ 件～(インター ネットは未定)	5.15シンガポ ドル/件～	4.5豪州ドル/ 件～	7ユーロ/件 ～ (ベルリン市)
	2000年4月 から登記に価 格を記載する こととした。 スコットランド では以前から 公開。	当局の説明で は1日60万 件のアクセス 数。 人口530万 人 200万筆	登記情報の 電算化が進ん でいないた め、公証人協 会のDBが活 用されてい る。	2006年1月 から仲介業者 または取引当 事者が取引 内訳を市郡区 に届け出ること が義務づけ された。	2004年1月か ら、第三者対 抗要件から公 信力のある登 記制度へ移 行。	1996年の不 動産バブルへ の反省から市 場の透明性を 高めるために 積極的に情報 を公開。	地籍調査結 果を利用した GIS上で提供 されている。	英米から土地 市場が不透 明との指摘を 受け、ベルリ ン市では情報 開示を検討 中。

オーストラリアNSW州における取引価格情報の整備・提供の状況

- 元々、Torrens System により、政府に強い調査権
- これを背景に、1993年から Notice of Sale の提出を義務化

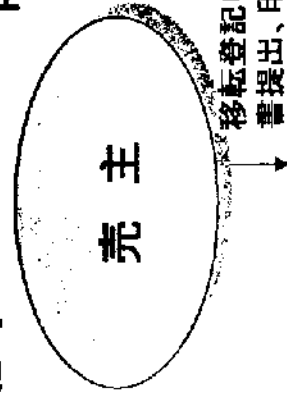
《不動産登記電子化の進展》

- 1983年 登記の電子化を開始
- 1987年 オンラインによる登記簿へのアクセスが可能になる
- 1997年 オンラインでの登記手続開始(但し、手続きは登記所にて)
- 1998年 情報ブローカー(再販業者)のネットワーク化
- 2002年 地籍図の電子的な提出が可能になる(地籍登記)

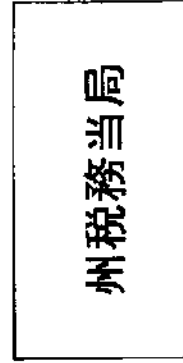
《取引価格情報開示の取組》

登記時

移転登記申請書類
Real Property Actによる提出義務



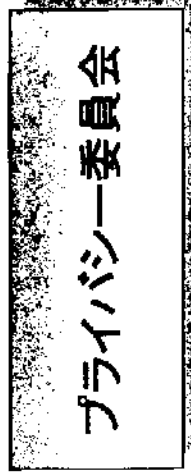
移転登記申請書類、契約書提出、印紙税納付



取引価格確認



法律上支障が無いが確認



土地情報売却
(年45,000豪ドル)

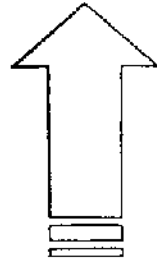


韓国における取引価格情報の整備・提供の状況

○2006年1月から、不動産取引の実価格申告制がスタート「不動産取引管理システム」を導入

「不動産取引管理システム」は、

- 取引価格適性診断システム(二重契約書作成防止)
- 取引申告(届出)システム(国民の利便性向上、業務効率化)
- 統計及び分析システム(政策策定支援) 等から構成



実際の取引データ

..KOREIS(不動産総合情報システム)の一項目

契約日と取引金額
(単位:1万ウォン
≒1,389円)

取引戸数

坪タイプ

棟名

500世帯以上が入居するマンションで、四半期に10件以上取引されたマンションの価格を公表

マンション取引価格

棟名	坪タイプ	取引戸数	契約日と取引金額 (単位:1万ウォン)
17	10	10	1,389
33	6-428	1,170	1,389
37	1-127	1,170	1,389
45	5-428	1,170	1,389

わが国における土地評価・価格情報開示

公示地価
(平成18年31,230地点) 地価公示法 国土交通省土地鑑定委員会 各年1月1日 正常価格
基準地価
(平成18年25,346地点) 国土利用計画法 都道府県知事 各年7月1日 正常価格

補完

地価公示価格水準の
原則 8割程度
平成4年度税制改正
の要綱(平成4年1月
10日閣議決定)

土地基本法第
16条に基づき、
「相互の均衡と
適正化」

地価公示価格水準の
原則 7割程度
「固定資産税評価基
準の取り扱いについ
て」の依命通達(平成
4年1月22日)

相続税評価(路線価)
(平成18年約48万地点(宅地
41万地点))
相続税法 国税局長
各年1月1日
価額・取得時の時価

固定資産税評価
(平成15年度評価替
約45万地点)
地方税法 市町村長
3年ごと1月1日
価格・適正な時価

(参考)

JRI-1の情報開示
(平成13年～)
投信法、証取法
随時 取得価格

東証における情報開示
(TDnetデータベース、
平成10年～)
取得・譲渡価格

レインズによる情報開示
(平成18年秋試行
予定)
不動産取引の成約
情報

取引価格情報
(平成18年4月27日より公開、
提供件数 42,914件
(平成17年7月～18年6月))
年四半期毎 取引の価格

取引価格情報提供情報の特性

地価公示

- 土地鑑定委員会が、標準的な土地についての価格を提供(年1回)
- 売り手・買い手双方に売り急ぎ、買い進み等の特殊な事情がない取引で成立すると認められる価格(正常な価格)を提供
- 土地のみ(更地)の価格
- 一般の土地の取引価格に対する指標提示可能
- 取引が無い地域でも価格の指標を

地価公示だけでは…

地点数が限られており、標準的な面積、画地の土地価格しかわからない。

取引価格情報

- アンケート調査により、実取引価格をタイムリーに提供(年4回)
- 実取引価格なので、特殊な事情のある取引も含む。
- 更地に限らず、実際に取引のあった不動産の価格
- 同一取引がほとんどないことから地価変動の指標とはなりえない(ヘッドニックで指数化することは可能だが、信頼できる変動指標をするには限界)
- 取引価格の幅、取引の多寡がわかる

取引価格情報だけでは…

取引事情がわからず、物件特性情報が限られていることから、取引を行おうとする(三価格を知りたい)土地と厳密に比較することは困難。

地価公示と取引価格情報とが両方提供されそれぞれの特徴を活かすことにより、
国民が地価の状況をより分かりやすく判断することが可能

企業における情報開示の事例(1)

1. Jリートの情報開示

- 平成13年よりJリート市場スタート
- 取引価格は
 - ・投資法人のHP
 - ・SEDINET(証券取引法に基づく有価証券報告書等の開示書類に関する電子開示システム)等で閲覧可能

○情報開示に関しては、対象に応じて、投信法、証取法の規制がかかり、更にそれらの法令を補完する投資信託協会の自主規制や証券取引所の基準などがある。

開示項目例

- 不動産特定情報
 - ・所在地
 - ・地籍
 - ・建物構造
 - ・建物延べ床面積
 - ・階数
 - ・建築時期
 - ・賃貸可能面積
- 取得関連情報
 - ・取得年月
 - ・取得価格
 - ・所有形態

特定開示の概要		個別表	
開示項目	開示内容	開示方法	開示時期
会社概要	会社概要	会社概要	毎年12月31日現在
役員	役員	役員	毎年12月31日現在
財務	財務	財務	毎年12月31日現在
経営	経営	経営	毎年12月31日現在
その他	その他	その他	毎年12月31日現在

企業における情報開示の事例(2)

3. 東証における情報開示

Tdnetデータベース(平成10年～)＝東京証券取引所が運営する有料の適時開示情報検索サービス

証券取引所等の上場会社が開示した適時開示資料等を掲載
 ※上場企業は、株価の公正な価格形成や円滑な流通確保を

目的として、決算や業績予想修正、増資や企業買収・合併などの重要な会社情報を適時適切に開示することを証券取引所から義務づけられている。

2) 適時開示情報閲覧サービス(平成16年～)＝証券取引所等の上場会社がTdnetを通じて開示した情報のうち、投資判断上重要な会社情報を掲載(開示日含め31日分)

開示項目例

○各証券取引所の「適時開示規則」等に基づいて、固定資産の譲渡または取得について開示

- 取得・譲渡資産の内容
- ・資産の内容(面積等)
- ・所在地
- ・帳簿価額
- ・取得・譲渡価額
- ・現況(用途等)
- 取得・譲渡先の概要
- 取得・譲渡の日程

2007年10月10日現在

株式会社
 〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1
 TEL: 03-3256-1111
 FAX: 03-3256-1112
 E-MAIL: info@tdnet.co.jp

適時開示情報検索サービス

1. 開示項目

1.1 決算情報
 1.1.1 決算要約書
 1.1.2 決算説明資料
 1.1.3 決算報告書
 1.1.4 決算短信

1.2 業績予想
 1.2.1 業績予想発表資料
 1.2.2 業績予想修正発表資料

1.3 増資
 1.3.1 増資実施要領
 1.3.2 増資実施報告書

1.4 企業買収・合併
 1.4.1 企業買収・合併実施要領
 1.4.2 企業買収・合併実施報告書

2. 開示方法

2.1 開示期間
 2.1.1 決算情報
 2.1.2 業績予想
 2.1.3 増資
 2.1.4 企業買収・合併

2.2 開示場所
 2.2.1 証券取引所
 2.2.2 Tdnet

3. 開示料

3.1 開示料の算定方法
 3.1.1 開示料の算定方法
 3.1.2 開示料の算定方法

3.2 開示料の支払方法
 3.2.1 開示料の支払方法
 3.2.2 開示料の支払方法

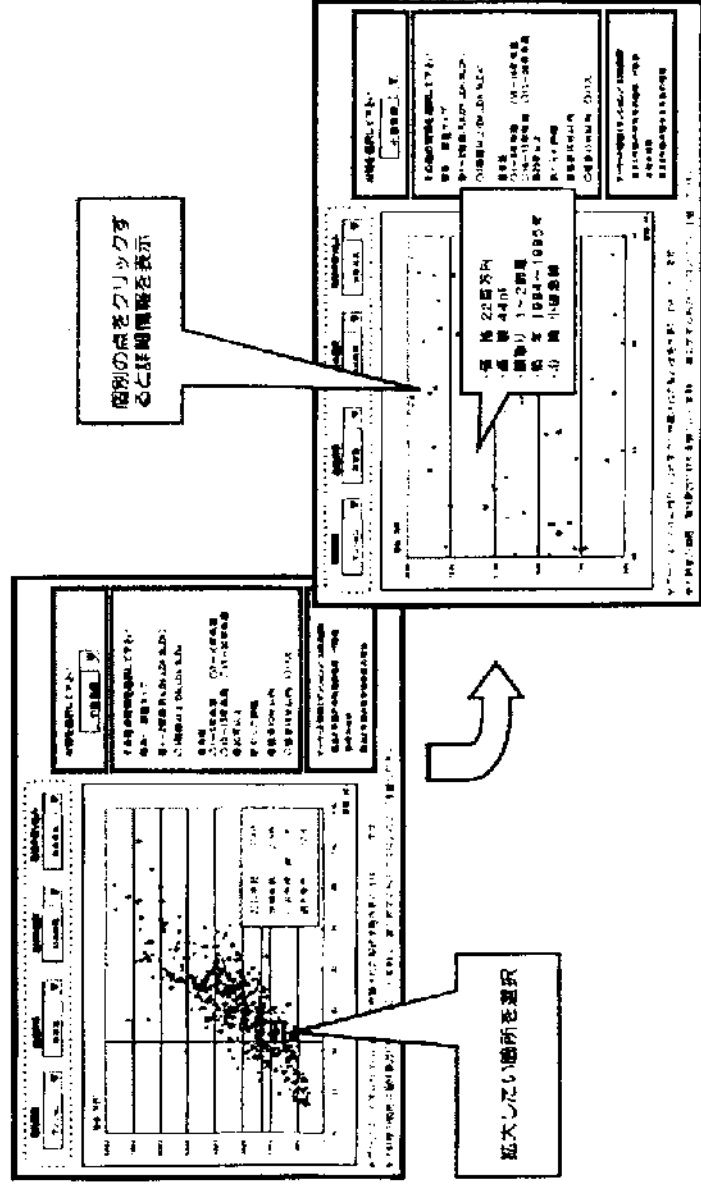
出典: Tdnetより抜粋

レインズによる情報開示

○東日本・中部圏・近畿圏・西日本の不動産流通機構(レインズ)に登録されている不動産取引の成約情報について、インターネットを通じて消費者に情報提供
(平成18年秋から試行予定)

- ・建物種別(マンション、戸建)
- ・地域(丁目単位の提供は行わない。東京都であれば都心5区、23区東部、北部、西部、南部という地域区分で)
- ・沿線
- ・間取り
- ・築年数
- ・駅距離

等を個別情報及び統計情報(グラフ)で開示予定



実績の検証～取引価格情報の収集 (1)

取引価格アンケートの回収率、異常値

- ◆取得された平成17年7月～平成18年3月分の登記異動情報はおよそ27万件。
- ◆このうち、発送困難な事例等を除いた上で取引価格アンケートを実施。回収率は26%。
- ◆アンケート回収事例をもとに事例カード作成。その際、記入の誤り、異常値を除外。
- ◆事例カードのうち一部項目不詳等のある事例を除いて開示。

登記件数・アンケート件数等の整理（平成17年7月～18年3月登記分）

	件数
対象地域登記申請件数(筆数)	384,073
対象地域登記申請件数(名寄せ後)	290,048
不備(注1)	24,471
調査対象外等(注2)	88,699
アンケート発送件数	176,878
不達	1,940
アンケート回収件数	45,484
対象外(注3)	1,398
無効回答(注4)	1,524
取引事例収集・分配システム登録件数(5/19までの登録数)	38,928
取引事例カード納品件数(6/20までの納品数)	39,927
作成不能(注5)	1,834
必須情報不足(注6)	5,893
対象外(注7)	2,939
取引価格・延床面積不詳	2,316
10㎡未満の取引	402
提供件数	26,543

- 注1: 登記記載事項が空白、桁あふれ、変換不能外字等
 注2: 登記原因日が登記申請日の1年以上前、購入者が海外居住、区分所有建物の敷地データなし、所有権保存登記等
 注3: 契約年月日が1年以上前等
 注4: アンケートの価格等が未記入
 注5: 桁違い等取引価格が明らかにおかしいもの、複合取引(住宅と周辺農地の一括取引等)、現地確認不能等
 注6: 取引内容、土地の種類、建物用途、構造、間取り、用途地域、土地の形状等の情報不足
 注7: 契約日・登記原因日が平成17年7月～平成18年3月以外の取引、底地取引

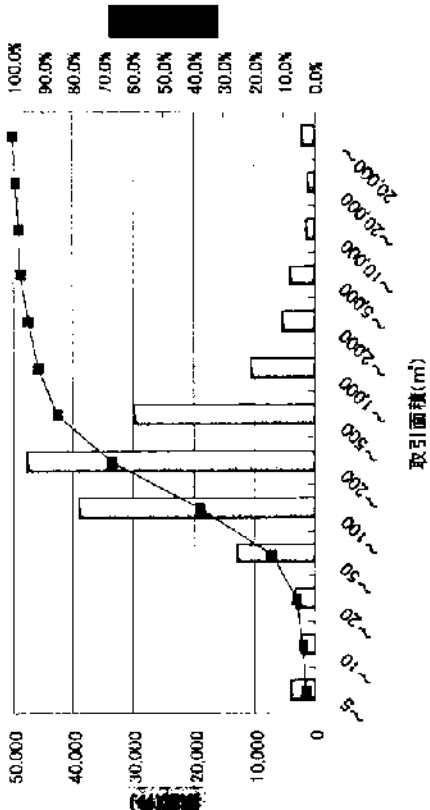
実績の検証～取引価格情報の収集 (2)

アンケート回収データと発送前の登記申請データの比較

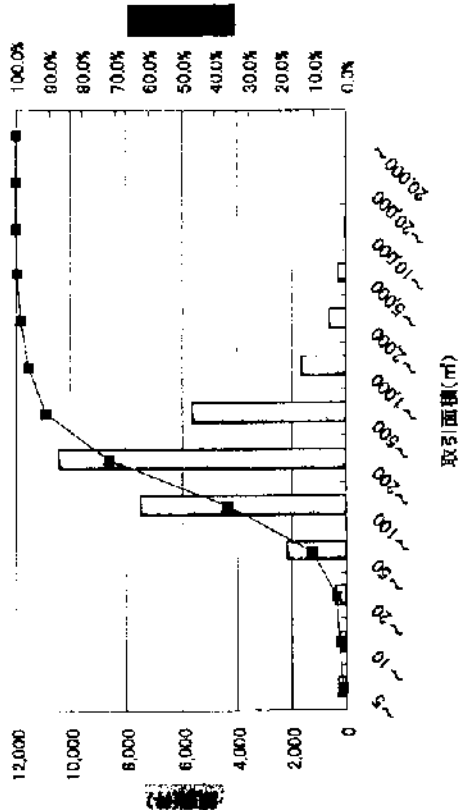
◆アンケート回収データを発送前の登記申請データと比較しても概ね同様の分布が確認

更地・建付地の取引面積分布

取引面積(m ²)	頻度(件)	累積頻度(%)
～5	3,997	2.4%
～10	2,270	3.8%
～20	3,182	5.8%
～50	12,997	13.8%
～100	38,962	37.6%
～200	47,449	66.7%
～500	29,755	84.9%
～1,000	10,562	91.4%
～2,000	5,492	94.8%
～5,000	3,902	97.1%
～10,000	1,445	98.0%
～20,000	1,188	98.8%
20,000～	2,032	100.0%



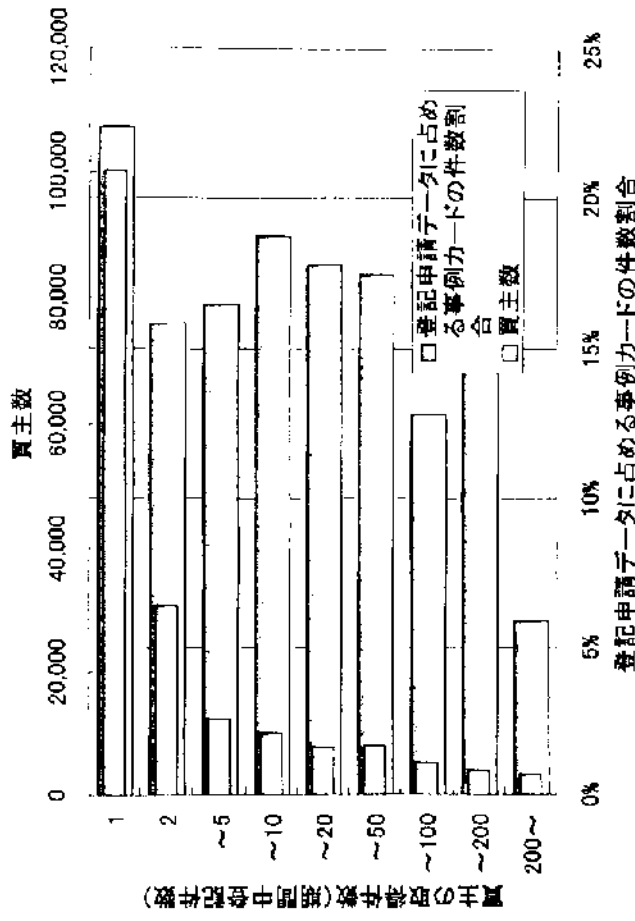
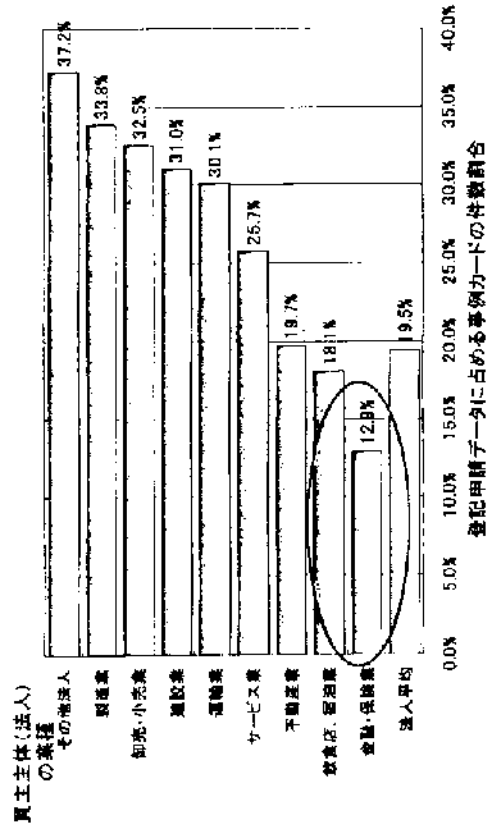
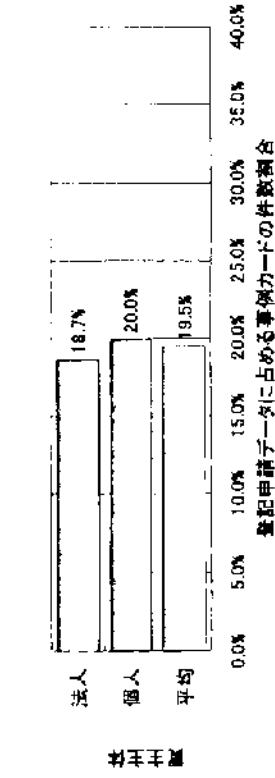
取引面積(m ²)	頻度(件)	累積頻度(%)
～5	286	1.0%
～10	217	1.7%
～20	405	3.1%
～50	2,155	10.5%
～100	7,504	36.1%
～200	10,407	71.6%
～500	5,638	90.8%
～1,000	1,610	96.3%
～2,000	654	98.5%
～5,000	310	99.6%
～10,000	72	99.8%
～20,000	27	99.9%
20,000～	18	100.0%



実績の検証～取引価格情報の収集 (3)

取引価格アンケートの回答者属性

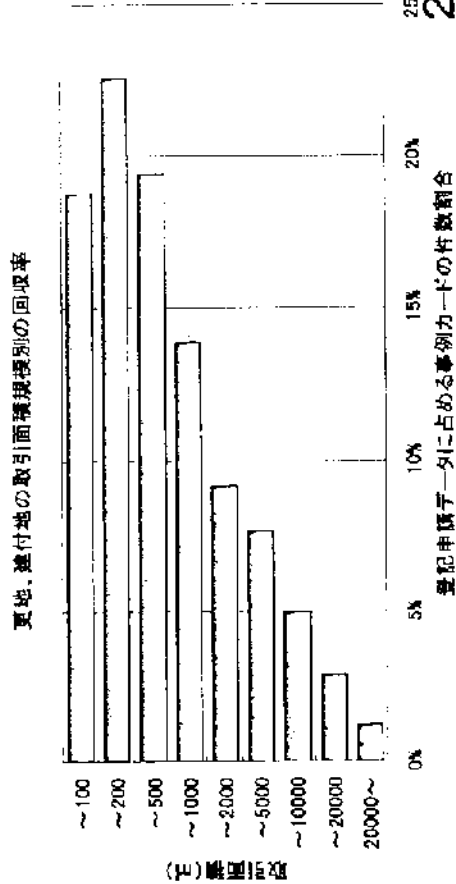
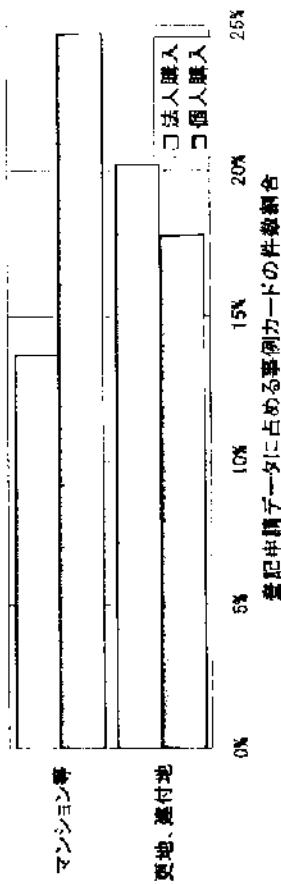
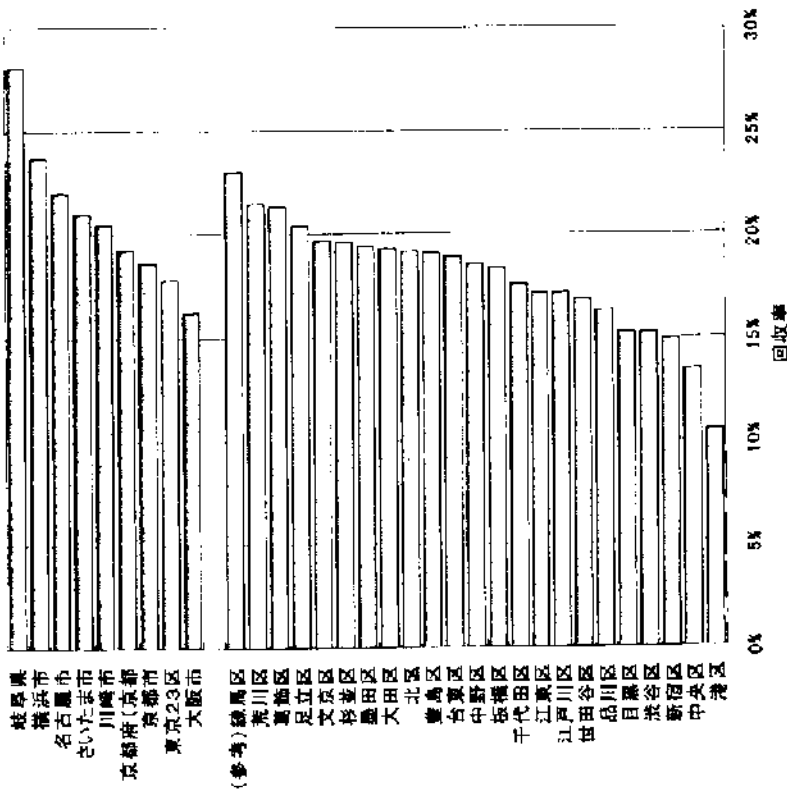
- ◆法人と個人では回収率にそれほど大きな差はない。ただし、法人を業種別にみると金融・保険業等で低い。
- ◆取得件数の多い買主ほど回収率が低い。



実績の検証～取引価格情報の収集 (4)

取引価格アンケートの土地属性

- ◆ 土地・マンションの属性別にみると、都内での取引、大規模取引で回収率が低い
(取引金額での分析は困難)。
- ◆ 土地では個人、マンションでは法人の回収率が低い。



実績の検証～取引価格情報の利用 (1)

利用実績

◆2006年4月27日～2006年9月30日の間、累計13百万件以上のアクセス。

利用者へのアンケート

- ◆公開開始日4/27より、開示システム上で実施(別添アンケート票参照)。
- ◆9/30までに734人が回答

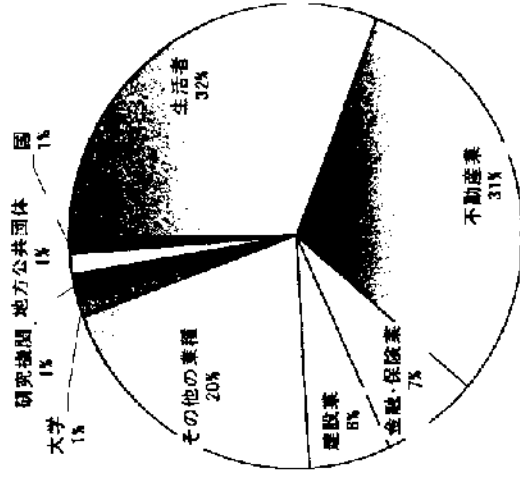
利用者の属性

◆生活者、不動産業の利用が多い。

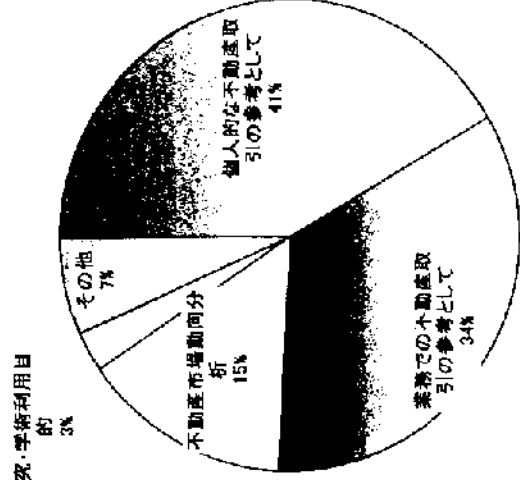
利用目的

◆個人的な不動産取引の参考としての利用が41%、次いで業務での不動産取引の参考としての利用が34%が続く。

利用者の属性



利用目的



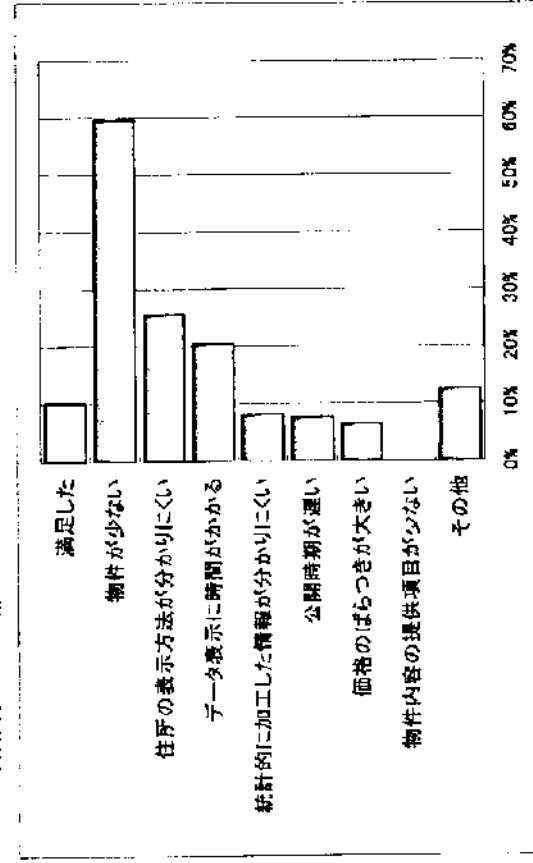
出典: ウェブ上での利用者アンケート結果(4/27～9/30回答分)

実績の検証～取引価格情報の利用 (2)

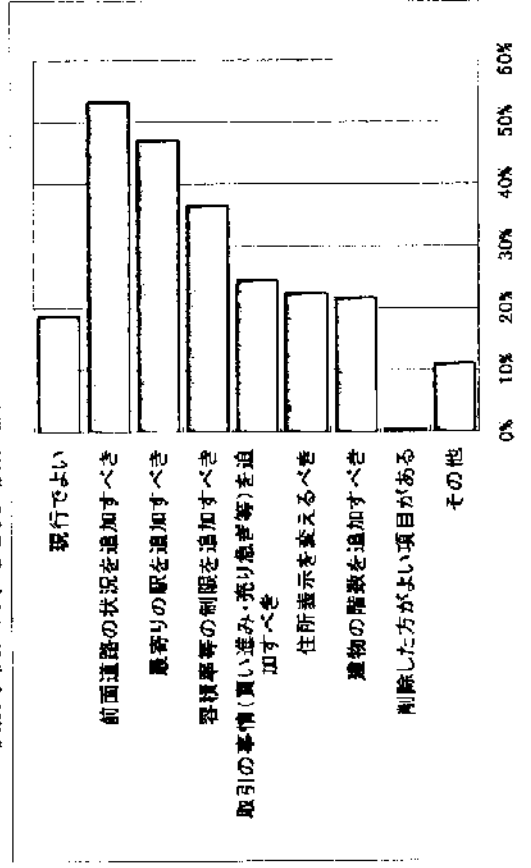
感想・意見等

- ◆満足したという利用者は10%と少数派。(満足していない)感想としては、現時点では「物件が少ない」という内容での意見や、システムのユーザビリティ(表示や時間)等へのリクエストが多い。
- ◆個別事例の開示に対する意見としては、「現行で良い」というものは20%弱で、前面道路、最寄り駅等の開示を求めめる意見が多かった。

利用者の感想(複数選択可)



個別事例に対する意見(複数選択可)



出典:ウェブ上での利用者アンケート結果(4/27～9/30回答分)

取引価格情報の活用事例

東京都の都心6区の取引事例にみる取引価格の路線価倍率

	総件数 189件	住宅		商業	
		事例分	構成割合	事例分布	構成割合
路線価倍率	4 <	2	2%	6	6%
	3.5 ≤	1	1%	4	4%
	3 ≤	0	0%	3	3%
	2.5 ≤	6	7%	8	8%
	2 ≤	10	12%	23	22%
	1.5 ≤	29	34%	22	21%
	1.0 ≤	23	27%	25	24%
合計	< 1.0	14	16%	13	13%
		85	100%	104	100%

- 備考) 1. 都心6区は、千代田区、中央区、港区、渋谷区、文京区及び新宿区
 2. 2005年5月～2006年6月までに国土交通省が取引価格情報提供制度により収集した取引事例(189件)である。
 3. 路線価との比較は、国税庁ホームページの財産評価基準書 路線価図(平成18年)をもとに国土交通省が試算
 4. 路線価は、地価公示価格を基として算定した価格の80%により評価

	所在地	取引時期	単価(万円/㎡)	面積(㎡)	路線価倍率
住宅地	渋谷区神宮前	6年II	690	330	7.4
	渋谷区猿樂町	6年II	250	310	5.6
商業地	渋谷区神南	6年II	760	195	6.4
	文京区音羽	6年II	230	280	5.2
	渋谷区宇田川町	6年II	1040	300	4.9
	千代田区猿楽町	6年II	150	90	4.8
	千代田区神田	6年II	200	115	4.6
	中央区日本橋	6年II	290	125	4.3

検討委員会の主な論点

1. 取引価格情報の提供制度のこれまでの実績についてどのように考えるのか
2. 安定的な情報提供体系はどうあるべきなのか
 - ①取引価格情報提供制度の特性の確認
 - ②提供されるべき取引価格情報のあり方
 - ・一般国民が求める情報提供内容とは
 - ・プライバシーに対する国民感情はどうなっているのか
(10月下旬に国民の意識調査を実施予定)
 - ③安定的な情報提供体系はどうあるべきか
 - ・地価公示、取引価格の特徴を活かした情報提供はどうあるべきか
 - ④安定的な制度に向けた回収率の向上方策はどうあるべきか
3. 法制化の必要はあるのか
 - ①法制化の意義は何か
 - ②法制化の可否
4. その他

検討委員会の今後の進め方

○第1回

10月13日（金）

- ・ 委員会設置の趣旨
- ・ 取引価格情報の提供制度の現状と課題
- ・ 検討の進め方

○第2回

11月中旬

- ・ 提供されるべき取引価格情報のあり方
- ・ 安定的な情報提供体系
- ・ 安定的制度に向けた回収率の向上等

○第3回

12月中旬

- ・ 法制化についての検討
- ・ とりまとめ案について等

○第4回

1月下旬

- ・ 最終とりまとめ

〒108-0073

港区三田四丁目9番9-999号

山田一郎 様

〒108-0073 港区三田四丁目9番9-999号

1-0536-13-000114-1-6

IKT99-000006#-1/2

参考資料1

平成17年 6月24日

山田一郎 様

国土交通省
土地鑑定委員会委員長



不動産取引のアンケート調査ご協力をお願い

時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

国土交通省に置かれた当委員会は、地価公示法に基づき、毎年1月1日時点における全国の公示価格を公表しています。公示価格は、公共用地買収の規準であるとともに、土地取引全般の大切な目安として広く活用されています。

公示価格を適切に判定するためには、できるだけ多くの不動産取引事例を収集する必要があります。同封の調査票は、不動産取引をされた皆様方にお送りさせていただいているものです。

皆様からのご回答は、公示価格判定の際の貴重な資料として活用させていただきます。また、不動産市場の透明性向上のため、国民が取引動向を知るための情報として、国土交通省から広く一般に提供させていただきますが、その場合、皆様の氏名、会社名を削除し、物件の詳しい所在と詳しい面積をわからないようにいたします。さらに、ご回答の取り扱いにおきましては、個人情報保護法及び行政機関個人情報保護法に則って適切に管理いたします。また、税務等他の行政機関の業務に流用されることも一切ありません。

この調査の趣旨をご理解賜り、別紙「土地取引状況調査票」に必要事項をご記入の上、6月26日までに同封の返信用封筒にてご返送くださいますようお願い申し上げます。

なお、この調査は、地価公示に係る調査の一環として社団法人日本不動産鑑定協会に委託しております。アンケート調査の実施等につきましては、お手数ですが別紙をご参照ください。

〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-2
国土交通省土地鑑定委員会事務局
(土地・水資源局地価調査課地価公示室)
Tel: 03-5253-8111 (内線30194)

調査に関するお問い合わせ専用電話
Tel: 03-5777-4335

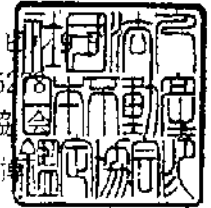
アンケート調査の実施及び情報の取扱いについて

東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX TTB

TEL 03-5777-5288

社団法人 日本不動産鑑定協会

会長 横須賀 博



謹啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、当協会は昭和40年に建設省（現国土交通省）から認可を受けた公益法人であり、不動産の鑑定評価を行う国家資格者である不動産鑑定士等で構成されている団体です。公的な地価の調査を通じて国民に対し不動産の取引の指標を提供する等、不動産の鑑定評価により社会的な役割を果たしております。

今般、当協会は国土交通省からの委託により、標記調査実務を行うこととなりましたので、ここにご案内させていただきます。

なお、このアンケート調査票にご記入いただいた情報につきましては、個人情報保護法、(社)日本不動産鑑定協会の定める「不動産の鑑定評価等業務に係る個人情報保護に関する指針（ガイドライン）」に則って、下記のとおり適切に取扱い参りますことを申し添えます。

また、不動産鑑定士及び不動産鑑定士補には「不動産の鑑定評価に関する法律」第6条により、また、不動産鑑定業者には同法第38条により秘密を守る義務が課せられておりますので、各々の責任において、ご回答いただいた内容の取扱いには万全を尽くさせていただきます、鑑定評価等業務において外部に提供する場合には、物件の所在等を含め個人を識別できないように加工したうえで使用することを特に申し添えます。

敬 具

記

これらのアンケートは次のように利用させていただく場合がございますので、その旨あらかじめご了承ください。

- ① 利 用 目 的： 法令に基づく公的な委託業務（後掲1）及び不動産の鑑定評価に関する法律に基づく「鑑定評価等業務」
- ② 共同で利用する者の範囲： 会員（後掲2）及び後掲1に掲げる公的な委託業務に携わる不動産鑑定士及び不動産鑑定士補
- ③ 利用するデータの項目： 物件所在地、ご回答いただいた価額、面積、その他の価格形成要因
- ④ 個人データの管理責任者： 当協会（会長 横須賀 博）

【後掲1 公的な委託業務】

国が行う地価公示価格に関する調査業務、都道府県が行う地価調査基準地価格に関する調査業務等

【後掲2 共同して利用する者の範囲】

(社)日本不動産鑑定協会及びその団体会員である都道府県不動産鑑定士協会に所属する会員に限定

土地取引状況調査票

ご多忙中まことに恐縮ですが、以下の土地等に関する取引状況についてお尋ねします。

【調査の対象となる土地】	ご記入者 (氏名又は法人名)	様
登記原因日		

土地の所在	地番	登記上地目	登記上地積(m ²)
登記上の地積合計：			

住居表示	
仮換地番号	

※ただし、調査の対象となる土地が区画整理施行中の場合は仮換地番号をご記入ください。

1. 売買契約の内容等についてお尋ねします

契約年月日	平成	年	月	日	取引の内容	1：土地のみを取引	2：土地と建物等を一緒に取引			
取引価格 (注1) を参照して ください	土	地	額	億	万円	円	土 地 (単 価)	億	万円	円 (m ² ・坪)
	建	物	(税込総額)	億	万円	円	左欄の建物の うち消費税額	億	万円	円
	その他立木等 (税込総額)	億	万円	円	左欄のその他 立木等の うち消費税額	億	万円	円		
	総 額	億	万円	円						

(注1)：取引価格のご記入に当たっての注意事項

- ・取引価格には仲介手数料等の諸費用は含みません。
- ・貸家・貸ビル等の収益物件を取引された場合は、テナント入居者への返還保証金等を差し引く前の金額をご記入ください。また、裏面の3の【収益物件に関する項目】にもご記入ください。

2. 土地の概要等についてお尋ねします

実測面積		m ²	他に私道		m ²
------	--	----------------	------	--	----------------

※ただし、調査の対象となる土地が区画整理施行中の場合は、実測面積欄に仮換地面積をご記入ください。

裏面にもご記入ください。

以下は管理項目ですので、ご記入は不要です。

--	--	--

土地取引状況調査票（マンション等区分所有建物用）

ご多忙中まことに恐縮ですが、以下のマンション等区分所有建物に関する取引状況についてお尋ねします。

【調査の対象となる区分所有建物】		ご記入者 (氏名又は法人名)	様
登記原因日			
一棟の建物の表示	所 在		
	建物番号		
専有部分の建物表示	建物番号	種 類	
	構 造	床面積	
住居表示			

1. 売買契約の内容等についてお尋ねします

取引価格（総額）欄は、仲介手数料等の諸費用は含みません。

契約年月日	平成	年	月	日
取引価格（総額）	億	万	千	円
うち消費税額	億	万	千	円

2. 区分所有建物の概要等についてお尋ねします

一棟の建物について	建 築 年 次	昭和・平成 年頃（新築・築後約 年）		
	階層・全戸数	地上（ ）階・地下（ ）階建て、全戸数（ ）戸		
専有部分について	階層・部屋番号	階	号室	専有面積 m ²
	間取り	1K・1DK・2DK・1LDK・2LDK・3LDK・4LDK 事務所、店舗用等のオープンフロア ・ その他（ ）		
	位 置	フロアの（北・北東・東・東南・南・南西・西・北西）側に位置している		
	改装の有無等	改装済を購入 ・ 未改装を購入		
最寄駅等について	最 寄 駅 等	（ ）線・（ ）駅		
管理費等について	管理費（月額） （共益費を含む）	万	千	円
		修繕積立金	万	千
		円（年額・月額）		
管理体制等について	管理人の有無等	管理人無・管理人有（常勤・非常勤（ ）時から ）時まで勤務）		

裏面にもご記入ください。

以下は管理項目ですので、ご記入は不要です。

--	--	--

土地取引状況調査票
【記入要領】

土地取引状況調査票

ご多忙中まことに恐縮ですが、以下の土地帯に関する取引状況についてお尋ねします。

【調査の対象となる土地】

登記原因日 平成17年4月1日

ご記入者
(氏名又は法人名)

国土○○○株式会社
上田 太郎

様

※【調査の対象となる土地】については、不動産登記情報をもとに登記原因日、土地の所在及び地番ごとの地目、地積等の情報を印字しています。

※【調査の対象となる土地】が区画整理実施中の場合のみご記入ください。
なお、仮換地番号は、区画整理事業組合等から交付される仮換地証明書に記載されています。

※不動産取引の売買契約書の記載内容等をご覧いただきご記入ください。

※【実測面積】欄には、実際の測量に基づいて算出された面積がお分かりの場合のみ、その面積をご記入ください。
また、取引価格に【調査の対象となる土地】の対価の他に私道負担額が含まれている場合は、その私道の面積をご記入ください。

土地の所在	登記上地目	登記上地積 (㎡)
●●番11	宅地	120.20
●●番12	宅地	70.50
●●番15	宅地	90.05
登記上の地積合計:		280.75

住居表示 東京都千代田区豊が丘2-1-1

仮換地番号

※ただし、調査の対象となる土地が区画整理施行中の場合は仮換地番号をご記入ください。

1. 売買契約の内容等についてお尋ねします

契約年月日	平成	年	月	日	取引の内容	1: 土地のみを取引	2: 土地と建物を一緒に取引
取引価格	万円	万円	万円	円	円	円	円
(注1) 左欄の建物の消費税込額を参照してください	万円	万円	万円	円	円	円	円
その他立木等(税込総額)	万円	万円	万円	円	円	円	円
総額	万円	万円	万円	円	円	円	円

【注1】: 取引価格のご記入に当たっての注意事項

・取引価格には仲介手数料等の諸費用は含まれません。

・貸家・貸ビル等の収益物件を取引された場合は、テナント入居者への返還保証金等を差し引く前の金額をご記入ください。また、裏面の3の【収益物件に関する項目】にもご記入ください。

2. 土地の概要等についてお尋ねします

実測面積	㎡	他に私道	㎡
------	---	------	---

※ただし、調査の対象となる土地が区画整理施行中の場合は、実測面積欄に仮換地面積をご記入ください。

※法人の場合は、会社名及びご記入者の氏名を、個人の場合は氏名をご記入ください。

※【調査の対象となる土地】に住居表示がある場合は、その番号(土地の住所)をご記入ください。

なお、住居表示とは、登記上の土地の所在(地番)と異なる、行政区画内の町または字を道路や鉄道、河川等で区画した地域内の建物を街区符号と住居番号で表したものです。
住居表示の番号は建物につけられた番号であるため、建物の無い土地には関係ありません。

※該当する項目番号を○で囲んでください。

【1. 土地のみを取引】を選択した場合、【取引価格】の【土地(総額)】、【土地(単価)】及び【総額】欄にご記入ください。
【2. 土地と建物を一緒に取引】を選択した場合は、【取引価格】の各記入欄に該当する金額をご記入ください。なお、土地と建物等の内訳が不明な場合は、【総額】欄をお知らせください。

なお、取引価格には仲介手数料、登録免許税及び不動産取得税等の諸費用は含まれません。また、貸家・貸ビル等の収益物件を取引された場合は、テナント入居者への返還保証金等承継債務を控除せずにご記入ください。

また、貸家・貸ビル等の収益物件を取引された場合は、テナント入居者への返還保証金等承継債務を控除せずにご記入ください。

土地取引状況調査票
(マンション等区分所有建物用)
【記入要領】

ご多忙中まことに恐縮ですが、以下のマンション等区分所有建物に関する取引状況についてお尋ねします。

【調査の対象となる区分所有建物】

登記原因日	平成17年4月1日	ご記入者 (氏名又は法人名)	大池 太郎
一棟の建物の表示	所在地 東京都千代田区霞が関二丁目●●番1 建物番号 ●●●●●●●●●● 建物番号 501号 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		
専有部分の建物表示	種別	居室	6 2・25
住居表示	〒●●●●●●●●●●		

※法人の場合は、会社名及びご記入者の氏名を、個人の場合は氏名をご記入ください。

※【調査の対象となる区分所有建物】に住居表示がある場合は、その番号(マンション等区分所有建物の住所)をご記入ください。
なお、住居表示とは、登記上の土地の所在(地番)と異なり、行政区内の町または字を道路や鉄道、河川等で区画した地域内の建物を街区符号と住居番号で表したものです。

契約年月日	平成●●年●月●日
取引価格(総額)	円 ●●●,●●●,●●●
うち消費税額	円 ●●●,●●●,●●●
	円 ●●●,●●●,●●●

1. 売買契約の内容等についてお尋ねします
取引価格(総額)欄は、仲介手数料等の諸費用は含まれません。

2. 区分所有建物の概要等についてお尋ねします

建築年次	昭和(平成)●●年頃(新築・築後)約●●年
階層・全戸数	地上()階・地下()階建て、全戸数()戸
階層・部屋番号	階 ●● 号室 ●●
専有面積	●●.●● m ²
間取り	1K・1DK・2DK・1LDK・2LDK・3LDK・4LDK 事務所・店舗用等のオープンフロアー、その他()
位置	フロアーの(北・北東・東・東南・南・南西・西・北西)側に位置している
改装の有無等	改装済を購入・未改装を購入
最寄駅等	●●●●●()線・()駅
管理費等	管理費(月額) ●●●円
管理費等	修繕積立金 ●●●円
管理費等	管理費を含む別を○で囲み、金額をご記入ください。
管理体別等	管理人無(常勤・非常勤) ()時から()時まで(勤務)

※建物全体についてのお尋ねです。
【建築年次】欄については、元号を○で囲み年次をご記入ください。()内については、新築物件を購入された場合は「新築」を○で囲み、中古物件を購入された場合は「築後」を○で囲み築後年数をご記入ください。
【階層・全戸数】欄については、地上、地下の階層及び全戸数をご記入ください。

※専有部分についてのお尋ねです。
【専有面積】欄については、マンション等区分所有建物の広さ等に記載されている面積(壁その他の区画の中心線で囲まれた部分(壁芯)の水平投影面積)をご記入ください。
なお、登記上の床面積は、壁その他の区画の内側で測定(内法)された面積です。
【間取り】欄については、該当する間取りを○で囲んでください。
商用ビル等仕切りの無い区画については、「事務所・店舗用等」のオープンフロアーを選択してください。
【位置】欄については、建物全体を算上から見た場合の購入区画の位置(該当する方位)を○で囲んでください。

※【管理費】は、共益費を含む月額で記入ください。
【修繕積立金】は、年額・月額を○で囲み、金額をご記入ください。

不動産取引のアンケート調査ご協力をお願い

時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

国土交通省に置かれた当委員会は、地価公示法に基づき、毎年1月1日時点における全国の地価公示価格を公表しています。公示価格は、公共用地買収の基準であるとともに、土地取引全般の大切な目安として広く活用されています。

先般、当委員会から「不動産取引のアンケート調査」を送付させていただきましたが、お手元に戻っておりますでしょうか。ご回答がまだのようでしたら、この調査の趣旨にご理解賜り、ご回答くださいますようお願い申し上げます。

既にご回答いただき、この葉書と入れ違いになりました場合にはご容赦ください。

平成17年 8月 2日

〒100-8918 東京都千代田区霞ヶ関2-1-2
国土交通省土地鑑定委員会事務局

調査に関するお問い合わせ専用電話
(電話番号) 03-5777-4335

必須項目

※黒文字から初値値をセットする項目
 ※グレー文字から記入する項目

取引事例カード (宅地、宅地見込地)

No. 1

事例番号	市区町村コード	作成者	調査年月日
所在地及び地番	所有者・居住者・店舗 ビル名		
「住居表示」 (仮換地番号)			
土地の種類			
類型	現況地目		
取引価格	総額	土地	更地価格等補正 円/㎡
		建物	
		その他	
建物等	建築時期	構造	階数
	建築面積 ㎡	延床面積	用途
取引時点	契約日・登記日・原因日		
取引の事情	事情の有無	事情の内容	
事例収集源	自己取扱 (自己物件・仲介物件) その他 ()		
付近の標準地等	標準地番号	基準地番号	付近の目標物
取引当事者の属性	買主 (個人・法人・不動産業者・共同持等) 売主 (個人・法人・不動産業者・共同持等)		

地域特性			
街路条件	南面	方位	幅員
	道路	種類	道路名
交通・接近条件	最寄り駅		最寄りバス停
	最寄り公共施設	道路距離 m	道路距離 m
	その他	道路距離 m	道路距離 m
環境条件	日照・通風等	良・否・普通	隣接不動産等周囲の状態
	供給処理施設の状態	水道	公共下水道
	その他	ガス	危険・嫌悪施設の状態
画地条件	規模	公簿	
	間口・奥行	高低差	傾斜度
	形状	等高・高低差 (~)	傾斜度 無・有 () 向
行政的条件	区域区分	その他の地域・地区等	
	主たる用途地域		
	建ぺい率	主たる指定	防火地域

取引事例カード (区分所有建物)

No.1

案件番号	市区町村コード	作成者	調査年月日
所在及び地番	所有者・居住者・店舗	ビル名	
住居表示	マンション名	付近の目標物	
部屋番号	土地の種別 住宅地 (優良・準優良・標準・混在・その他) 商業地 (一般高層・業務高層・複合高層・準高層・普通・近隣・路線) 工業地 (工業・流通業務) その他		
取引価格	総額	土地	円 (円/㎡)
		建物	円 (円/㎡)
		その他	円
専有部分建物	階層	専有面積	
	方位	間取り	改装の有無
	管理費	修繕積立金	
	用途		
取引時点			
取引の事情	事情の有無	事情の内容	
取引収集源	自己取扱 (自己物件・仲介物件) その他 ()		
取引当事者の属性	買主		

全体建物	用途	品等	上位・中位・下位	
	構造	SRC・RC・S・W・B・その他 ()	階数	
	延床面積	㎡	全戸数	建築時期
	設備等	水道・ガス・公共下水・その他 ()		
	管理人の有無	管理入 () 管理出 () 非管理 () 管理時間		
	改装の有無			
全体敷地	規模	実測	㎡ (うち私道 ㎡)	
	敷地の権利関係			
	街路条件	前面道路	接面状況	中間空地・角地・準角地・二方路・三方路・四方路
	交通・接点条件	最寄り駅	方位	最寄りバス停 停留所から 方位 直線距離 m
	環境条件	日照・景観等の自然環境	周辺の利用状況	
	行政的条件	区域区分	市街化調整区域・非線引区域・準部計・部計外	
		主たる用途地域	1低専・2低専・1中専・2中専・1住居・2住居・準住居・近商・商業・工業・準工業	
建ぺい率		主たる指定	% 基準 %	
容積率	主たる指定	% 基準 %		
付近の標準地等	標準地番号	標準地番号		
その他特記事項				

インターネット利用者アンケート結果について

1. 利用者アンケート回収状況

取引価格開示システム利用者数（アクセス件数）は9/30までで累計1,350万件程度。利用者アンケート回収数は9/30までで734件。

2. アンケート回答者の属性

①業種・所属

その他（生活者）及び不動産業が31%、次いで不動産・金融・建設業以外の業種が20%。

②不動産取引経験

経験者が56%、予定者が17%と高い割合を占める。

③取引価格調査協力状況

利用者のうち取引価格調査に協力している（回答したことがある）割合は16%、協力していない（一度も回答していない）割合は37%であり、残り47%は、アンケート対象になったことがない。

3. 利用目的

個人的な不動産取引の参考としての利用が42%、業務での不動産取引の参考としての利用が34%が多い。

4. 取引価格開示に関するニーズ・不満

- ① Q2（今回、この土地取引価格情報を利用されてのご感想について、当てはまるものをすべてお選び下さい）に対する回答としては、物件が少ない（回答者の38%が選択）、住所の表示方法がわかりにくい（同16%）、データ表示に時間がかかる（同13%）の順に多い。

<自由記述>

- 住所表示は丁目まで必要
- 接面道路種類、幅員、方位、地勢、最寄り交通機関、取引時点等、個別要因の記載が欲しい
- 住宅地以外の田畑、山林、荒地などの価格が必要
- 坪単価で表示してほしい
- 古い取引の情報がない
- 対象地域を拡大してほしい
- 物件が少ない・なかった
- 建物価格が考慮されていない
- 市場価格との乖離があるように思う
- 調査に対する報告の義務付けが必要
- システムが重い・システムエラーがある
- 操作しにくい
- 検索しにくい
- 操作方法がわかりにくい

- データ量が増えていけば、より精度の高い相場が得られると思うが、現時点では少ないと思う。今後に期待。
- 地図の1地点を任意に決めて、任意の同心円を描き、その範囲にある取引事例と価格分布図があると、直感的に地価の状況を把握できて便利。
- ある程度の所在や価格がわかっても、土地価格は道路の幅員、一方路か角地か、規模、容積率、道路の方位、不整形の程度、道路との高低差、公法上の規制そのほかいろいろな情報が提示されない限り、相場すら把握できない。現行のままではかえって混乱をするだけなので、もっと情報を開示して欲しい。特に不動産に何ら知識を持たない一般個人の人が見て、それをそのまま相場と捉えてしまうと不動産業としては困る結果になる。正直言ってこの試みは将来的には不動産取引の透明性に繋がるとは思うが、改善の余地は大いにある。
- この制度は非常に良い。今後の本データの活用面につき要望を書くと、土地購入者が個人であり居住用に購入する観点から契約時点で購入者に仲介者（不動産販売会社）に本データの開示及び、購入者の確認完了の事実を義務付けることを願う。
- このような情報開示があることを不動産業者の店頭や公の放送網などでもっと告知すべき。
- 地方都市のためか、知りたい地域は取引価格が1件も表示されず、全く参考にならなかった。不動産会社が広告せずに特定の個人に直接売買の情報を渡して契約することが多い土地柄なので、このシステムに期待していたのがっかりだ。公的機関ならではの情報力で広く一般に情報を開示して欲しい。

以上

「土地取引価格情報の提供」の改善のためのアンケートにご協力をお願いします

このホームページで提供している土地取引価格情報等について、より一層の改善のため、利用者の皆様のご意見を参考にしたいと思います。ご面倒とは存じますが、下記、アンケートにご協力下さいませよう、よろしくお願い申し上げます。

回答に際しては、ご自身が不動産取引の当事者（買主）になった場合に土地取引状況に関する調査票が送付され、その回答結果が同様に提供されることにご留意ください。

なお、アンケートにお答え頂きました個々の回答を、外部に公開することはありません。

I. 今回のご利用目的・内容についておたずねします

Q1: 土地取引価格情報をご利用された目的は何ですか？ 当てはまるものを1つ選んで下さい。

- 業務での不動産取引の参考として
- 不動産市場動向分析
- 研究・学術利用目的
- 個人的な不動産取引の参考として
- その他（具体的に： _____)

II. 今回のご利用の感想等についておたずねします

Q2: 今回、この土地取引価格情報を利用されたのご感想について、当てはまるものをお選び下さい。

- 満足した
- 物件が少ない
- 住所の表示方法が分かりにくい（Q3で詳しくうかがいます）
- 統計的に加工した情報が分かりにくい（Q4で詳しくうかがいます）
- その他（具体的に： _____)
- 公開時期が遅い
- 価格のばらつきが大きい
- 物件内容の提供項目が少ない（Q3で詳しくうかがいます）
- データ表示に時間がかかる

Ⅲ.土地取引価格情報の提供のあり方についてお答えください

Q3:現在の提供情報について、あなたはどのようにお考えになりますか。当てはまるものをすべて選んでください。

- *「住所」については物件の特定を避けるため「東京都千代田区麹ヶ関」のように丁目・番地を省略しています。
- *「物件の内容」については、住所、価格、面積の他に、土地の形状、建物の用途、構造、間取り、延床面積、建築年、用途地域等の情報を提供しています。
- 現行でよい 住所表示を変えべき（具体的に：_____）
- 前面道路の状況を追加すべき 容積率等の制限を追加すべき 建物の階数を追加すべき
- 最寄りの駅を追加すべき 取引の事情（買い進み・売り急ぎ等）を追加すべき
- 削除した方がよい項目がある（具体的に：_____）
- その他（具体的に：_____）

Q4:現在、個々の物件の一覧と全体の傾向を示す加工した情報(ヒストグラム)の2種類で情報を提供していますが、あなたはどのような情報の提供の方法に関心がありますか。当てはまるものを1つ選んでください。

- 現行でよい
- ヒストグラム以外にも加工した情報を充実してほしい（具体的に：_____）
- その他（具体的に：_____）

Q5:その他、現状の土地取引価格情報提供に対するご意見やご要望をお聞かせください。

{ _____ }

Ⅳ.最後に、アンケートにお答え頂いた方についてお答えください。

Q6:業種、ご所属を、下記から当てはまるものを1つ(複数ある場合は主要な方)選んで下さい。

- 不動産業 金融・保険業 建設業 その他の業種 大学 研究機関
- 国 地方公共団体 その他

Q7: あなたの不動産の取引経緯について、下記から当てはまるものを1つ選んで下さい。

不動産を売買したことがある

現在、不動産の売買を考えている

不動産の売買をしたことはない

Q8: 今回、提供している土地取引価格情報は、土地取引をされた買い主の方へのアンケート調査をもとに作成しています。あなたは、当該アンケート調査に回答されたことはありますか？下記から当てはまるものを1つ選んで下さい。

回答した（一度以上）

回答していない（一度も）

調査票が送られてきたことはない

これでアンケートは終了です。ご協力ありがとうございました。

土地の取引価格情報の提供に関する国民の意識調査

平成18年10月

国土交通省

社団法人 中央調査社

支局番号	地点番号	対象番号	調査員名	点検者名

【調査員注：先日お送りしたリーフレットをお手元に用意していただくよう伝えてください】

Q1【回答票1】あなたは、土地やマンションの購入などの不動産の取引について、どのように感じていますか。この中から1つお答えください。

- 1 (ア) 難しそうでわかりにくい
- 2 (イ) なんとなく不安
- 3 (ウ) 他の物の取引と変わらないので特に不安はない ⑩
- 4 (エ) わかりやすく簡単
- 5 その他 ()
- 6 わからない

Q2【回答票2】あなたは、不動産を買ったり、売ったりする際に、主にどのような情報を参考にしましたか。または、どのような情報を参考にしたいと思いますか。この中からいくつでもお答えください。(M.A.)

- 1 (ア) 不動産の情報誌
- 2 (イ) 広告
- 3 (ウ) 不動産会社からの情報
- 4 (エ) 知人・友人の話
- 5 (オ) 地価公示等
- 6 (カ) 路線価、固定資産税評価額等
- 7 (キ) 不動産の取引価格情報
- 8 その他 () ⑪
- 9 わからない

【調査員注：次の囲み部分を読み上げてください】

諸外国、特にヨーロッパでは、土地は国民全体の公共の財産であると考えられており、その意識が美しい街づくりなどにも反映されています。土地が国民全体の公共の財産であるという意識によって、土地の価格も、私有財産に関する情報ではあるものの、一般に公表し活用することが適当であると考えられています。

Q3【回答票3】このような考え方をどう思われますか。この中から1つお答えください。

- 1 (ア) 賛成
- 2 (イ) 反対
- 3 わからない ⑫

(全員へ)

Q5【回答票7】国土交通省が提供している取引価格等の情報は、現時点では、個別の物件が容易に特定できないように配慮し、取引当事者の氏名や物件の詳しい所在等の情報は提供していません。このことについて、どうお考えになりますか。この中から1つお答えください。なお、情報については、他の人の不動産の取引内容を知ると同時に、あなたご自身が不動産を売買したときは、同様の情報を他の方が知ることになるという点にご留意ください。

- 1 (ア) お互いさまなので、物件の所在や個人名まで公表されても構わないから、詳細な情報を提供してほしい
- 2 (イ) お互いさまなので、物件の所在は構わないが、個人名は公表しないで情報を提供してほしい
- 3 (ウ) 現在の提供内容のまま、個人名は公表せず、物件も簡単に特定されないようにしてほしい
- 4 (エ) 情報を提供することは反対である ⑪
- 5 わからない

Q6【回答票8】あなたが不動産取引を検討する際、国土交通省が提供している取引価格等の情報を参照するとしたら、現時点での提供内容について、どのようにお考えになりますか。あてはまるものをこの中からいくつでもお答えください。(M.A.)

【調査員注：「1」と「2～9」のいずれかを答えた場合、「1」には○をつけない】

- 1 (ア) 現行のままでよい
- 2 (イ) 住所表示を変えるべき(具体的に：)
- 3 (ウ) 前面道路の状況を追加すべき
- 4 (エ) 容積率等の制限を追加すべき ⑫
- 5 (オ) 建物の階数を追加すべき
- 6 (カ) 最寄りの駅を追加すべき
- 7 (キ) 取引の事情(買い進み・売り急ぎ等)を追加すべき
- 8 (ク) 削除すべき情報がある(具体的に：)
- 9 (ケ) その他(具体的に：)
- 10 わからない

最後にあなたご自身についておたずねします。

F1【性】

- | | | |
|-----|-----|---|
| 1 | 2 | ⑬ |
| 男 性 | 女 性 | |

F2【年 齢】あなたのお年は満でおいくつですか。

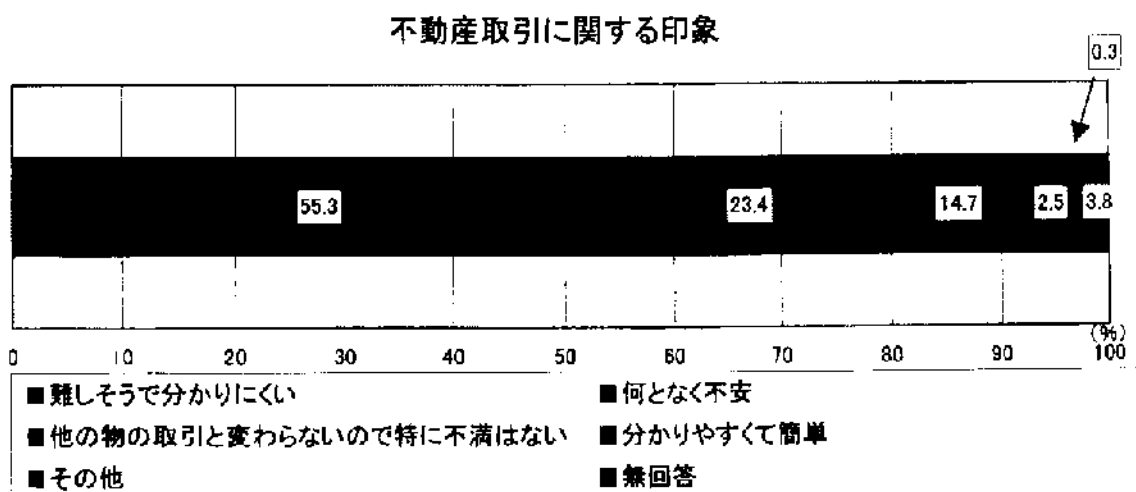
- | | | | |
|--------|--------|---------|---|
| 1 20歳代 | 3 40歳代 | 5 60歳以上 | ⑭ |
| 2 30歳代 | 4 50歳代 | | |

不動産取引価格情報の提供制度の創設に関する意識調査結果

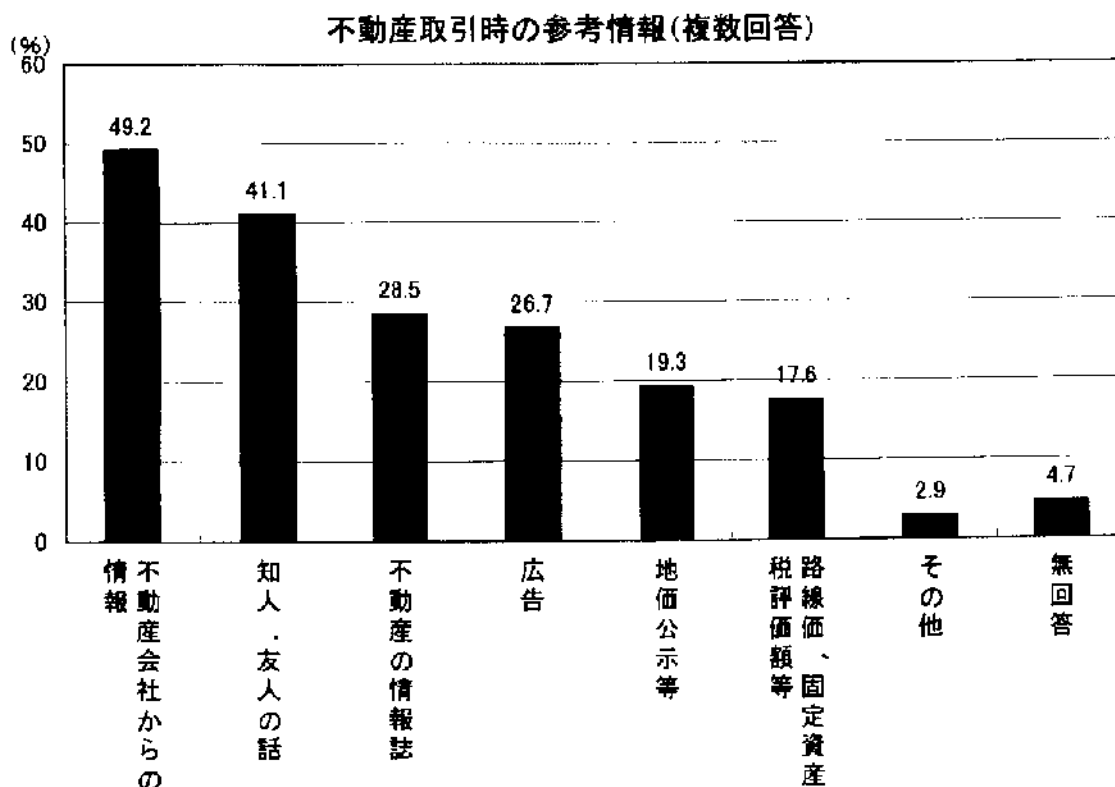
調査対象 母集団 全国20歳以上の者 標本数 3,000人
 抽出法 層化2段階無作為抽出
 調査時期 平成15年8月21日～9月1日
 調査方法 調査員による個別訪問聴取
 回収結果 有効回収(率) 2,224人(74.1%)

1 不動産取引について

(1) 約8割の者が、不動産の取引について難しそうで分かりにくい、何となく不安としている。

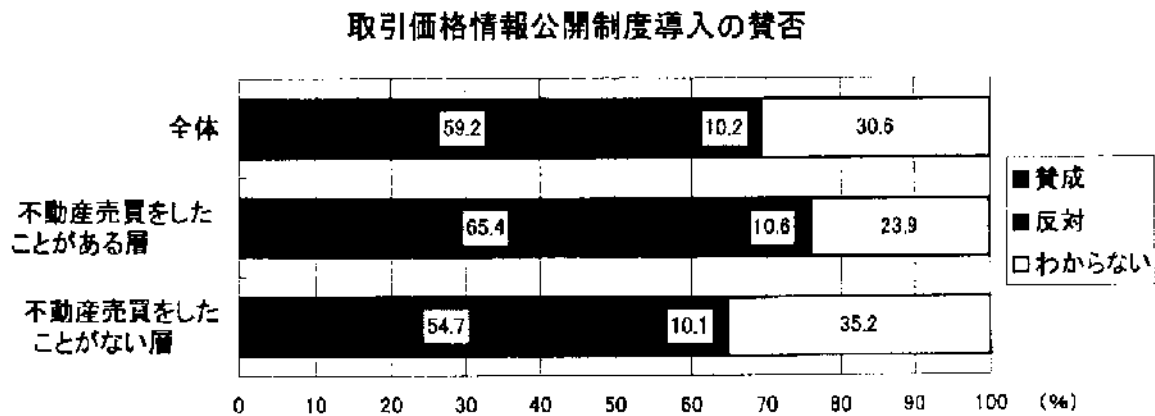


(2) 不動産を売買する際には不動産会社からの情報を利用するとした者が、約5割で最も多い。



2 取引価格情報の提供制度について

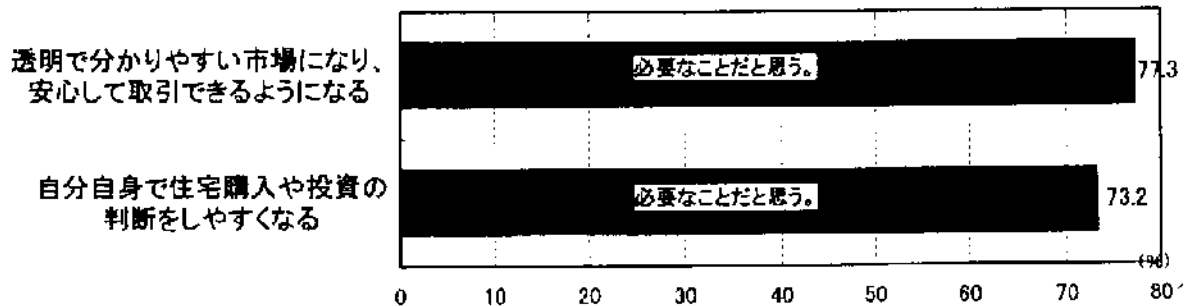
- (1) 制度の導入については、賛成60%に対して反対10%と、賛成が上回る。不動産の売買をしたことがある層では賛成が多くなっている。



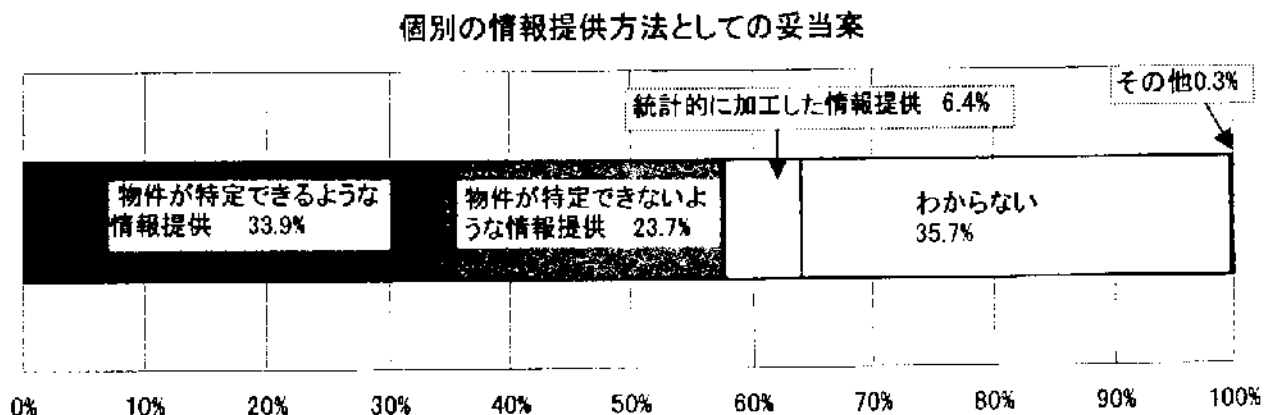
不動産の売買をしたことがある層に限ってみると、賛成が65%、反対が11%、わからないが24%となっており、不動産の売買をしたことがない層より賛成が11ポイント高くなっている。不動産の売買を現在検討している層では、更に10ポイント高く（75%）なっている。

- (2) 導入のメリットとして、市場の透明性向上、判断のしやすさを挙げる者が多い。

「不動産の取引価格を一般に提供していく制度」の導入のメリット



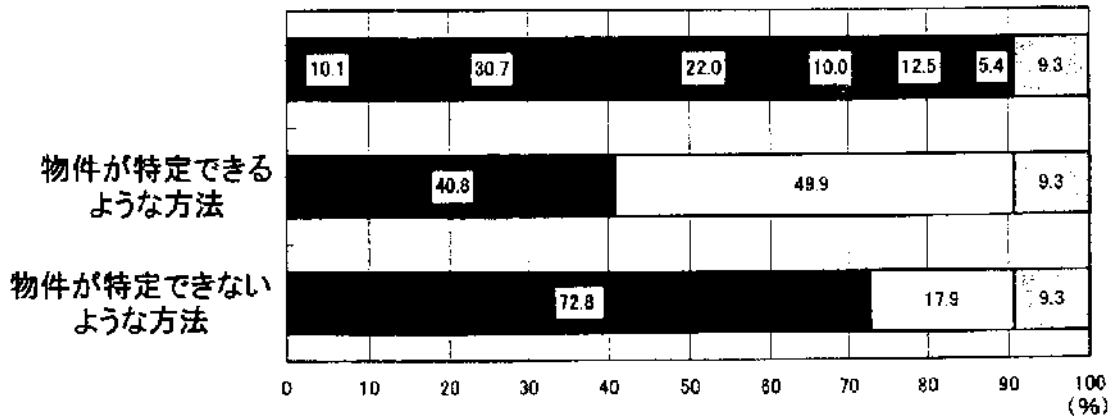
- (3) 具体的な提供方法は、「物件が特定できるような情報提供」への支持が最も多く、続いて「物件が特定できないような情報提供」、「統計的に加工した情報提供」の順。



3 自分自身の取引価格が一般に知られることについて

物件の所在は構わないが個人名は公表しない方がよいが4割、加えて、物件の所在もわからない方がよいとする者までで7割強となっている。

自分自身の取引価格が一般に知られることについて



上段のグラフの凡例

- 物件の所在や個人名まで公表されても構わない
- 物件の所在は構わないが個人名は公表しない方がよい
- 個人名は公表せず物件も簡単に特定されないようにしてほしい
- 個人名も物件の所在もわからない方がよい
- 公的な目的に限定し守秘義務の下で利用されるならよい
- 公的な目的に使われることにも反対である
- よくわからない

下2段のグラフの凡例

- 了承する
- 了承しない
- よくわからない

物件が特定できるような方法を了承する者とは、自分自身の取引価格について、「物件の所在や個人名まで公表されても構わない」と「物件の所在は構わないが個人名は公表しない方がよい」とした者。物件が特定できないような方法なら了承する者とは、上記の者に、更に、「個人名は公表せず物件も簡単に特定されないようにしてほしい」と「個人名も物件の所在もわからない方がよい」を加えた者とした。

自分自身の取引価格が物件の所在が分かるような方法で開示されてもよいとする割合は、不動産の売買をしたことがある層は、売買をしたことがない層に比べて10ポイント高い46%となっており、不動産の売買を現在検討している層では更に16ポイント高い62%となっている。