

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

1-0506-13-000114-1-6

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のお願い

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

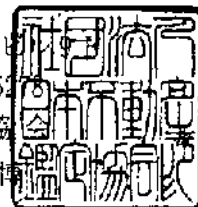
アンケート調査の実施及び情報の取扱いについて

東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX TOWER

TEL. 03-5777-5333

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とさせていただきます。

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、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						
	土 (総額)	地 (単価)	億	万 千	円	土 (単価)	億	万 千	円	土 (単価)	億	万 千	円	土 (単価)	億	万 千	円
取引価格 (注1) を参照して ください	建 物 (税込総額)		億	万 千	円	左欄の建物の うち消費税額		億	万 千	円							
	その他立木等 (税込総額)		億	万 千	円	左欄のその他 立木等の うち消費税額		億	万 千	円							
	総 額		億	万 千	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				㎡	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。

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
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
(マンション等区分所有建物用)
【記入要領】

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】

登記原因日	平成17年4月1日	ご記入者 (氏名又は法人名)	丸地 水部
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11 建物番号 霞が関●●●マンション	種 類	住宅
専有部分の建物表示	建物番号 601号 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	床面積	62.25
住居表示	対象となる区分所有建物の住所を記入してください。		

※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。

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。

契約年月日 平成 年 月 日

取引価格(総額) 円 うち消費税額 円

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 積 (新築・築後、約 年)
階層・全戸数	地上 () 階・地下 () 階	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、店舗用等のオーブンフロアー、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	修繕積立金 円 (年額・月額)
管理体制等	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)

※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告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「オーブンフロアー」を選択してください。

※【調査の対象となる区分所有建物】については、不動産登記情報をもとに登記原因日、一棟の建物表示及び専有部分の建物表示に係る各情報を印字しています。

※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。
【取引価格(総額)】欄には、消費税を含めた額をご記入ください。

※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。

※【管理費】は、共益費を含む月額をご記入ください。
【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、お手元に届い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

初番番 発送シートから初期値をセットする項目
 アンケート内容から記入する項目

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
所在及び地番	所有者・居住者・店舗 ごル名		
「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	建物付きの島の配分法の適用有無を必ず選択
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	取引年月日		
取引の事情	事情の有無	事情の内容	備考
事例収買源	取引当事者(業主、買主、仲介業者) 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(公共団体等) 業主(個人・法人) 不動産業者(公共団体等)		

地域の特性			
街路条件	前面	方位	幅員
	道路	種類	道路名
交通・接近条件	歩道の状態 有・無		舗装の状態 舗装(アスファルト・コンクリート)・未舗装
	系統・連続性 良・否・普通・行き止まり・階段・特定道路までの距離		a
	最寄りバス	最寄りバス停	停留所から 方位 道路距離 m 直線距離 m
環境条件	日照・通風等	良・否・普通	地質・地盤・地熱等 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 有(水道・専用水道)・引込可・無	公共下水道 有(処理区域内・処理区域外)・無
	ガス	有(都市ガス・LPG)・引込可・無	危険・嫌悪施設の状態 道路距離 m
画地条件	規模	m ² (m ² 以下)	
	間口・奥行	高低差	等高・高低差(~ m 高・低) 傾度 無・有()向
	形状	正方形・長方形・角形・扇形・不整形・L形・U形・その他	
接面状況(側道・背面道等)	角地・準角地・二方路・三方路・四方路・中間画地	事例地の()方 m 舗装・未舗装	セットバックの有無 有・無 m ²
		事例地の()方 m 舗装・未舗装	事例地の()方 m 舗装・未舗装
行政的條件	区域区分	市街化区域・市街化調整区域・非市街化区域・要設計・都市計画	
	主たる用途地域	住居専用地域・中密度住居・住居・住居・住居	
	自然公園法		
建ぺい率	主たる用途地域 容積率 %	容積率	主たる用途地域 容積率 % 防火地域 防火・準防火・無指定

取引事例カード (区分所有建物)

No.1

事例番号	市区町村	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	近隣の目録物
住居表示	マンション名	部屋番号	
土地の種類	住宅地 (優良・準優良・標準・混在・その他) 商業地 (一般高床・業務高床・複合高床・準高床・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/㎡)	床面積
		建物 円 (円/㎡)	その他特記事項
		その他 円	
専有部分建物	階層	間取り	専有面積
	方位	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	
事例取案源	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 (個人・法人) 不動産業者 (個人・法人) 不動産業者 (個人・法人)		

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
	設備等	水道・ガス・公共下水・その他 ()	建築時期
	管理人の有無	管理入 () 敷地管理 () 非専有 () 専有 ()	平成
	改装の有無		昭和
全体敷地	規模	㎡ (うち私道 ㎡)	
	敷地の権利関係		
	街路条件	前面道路	接面状況
	交通・接道条件	最寄りバス停	停留所から
	環境条件	日照・景観等の自然環境	周辺の利用状況
	行政的條件	区域区分	市街化区域・市街化調整区域・非線形区域・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	
近隣の標準地等	標準地番号	基準地番号	
その他特記事項			