平成 17 年 3 月 1 日

各　　位

社団法人 日本不動産鑑定協会
新スキーム受入体制整備の
ための合同特別委員会
委員長　増　田　修　造
（職印省略）

地価公示の枠組みによる取引事例の収集･提供制度の実施に係るネットワークシステム構築に関する事前アンケート調査ご協力のお願い

謹啓　時下ますますご清祥の段、お慶び申しあげます。

平素は当会の運営に格別のご高配を賜り、厚く御礼申しあげます。

さて、当委員会は、国土交通省が検討を進めている「地価公示の枠組みによる取引事例の収集・提供制度」に対応することを目的として、平成 16 年 11 月 2 日開催の第 357 回常務理事会で設置されました。（制度の概要等については別添のとおりです。）

国土交通省では、平成 17 年度から一部地域で同制度を試行することとしており、現在、貴殿が所属している分科会もその候補区域となっています。

つきましては、今般、候補区域における平成１７年地価公示鑑定評価員各位のパソコン及びネットワーク環境を把握させていただきたく、アンケート調査を実施することといたしました。**標記制度では、登記情報等の電子データの受渡がオンラインで行なわれることとなり、情報漏えいや毀損を防止する一定の技術的安全措置を講ずる必要がある**ことから、各鑑定評価員において具体にどのような追加機能が必要か（例えばインターネットを使えるようにするとか、自動更新型ウィルスチェックソフトを導入するとか）を検討するための調査です。なお、**試行区域においては、18年地価公示評価員の応募要領の中に、別添アンケート2ページ枠囲い部分に記載した条件が盛り込まれることとなる方向です。**（基準クリアは自助努力でお願い致します。今後、他の公的評価、一般の鑑定評価においても、データの受渡にはこのような安全基準をクリアしていることが不可欠になっていくものと見込まれます。）以上を踏まえ、ご多忙中誠に恐縮に存じますが、下記要領にてアンケートへの回答をお願い申しあげます。

設問の内容・パソコン及びネットワーク環境がご不明な場合は、パソコン及びネットワークを設定した業者等にご確認いただき、また、不明につきご記入いただけない設問については未記入のままで結構ですので、**必ずご回答くださいますようお願いいたします。**

なお、ご回答いただいた内容、未記入箇所については、後日、ネットワークシステムの準備、整備のため、本会で調査を委託しているＮＴＴコミュニケーション㈱から、技術的なことをお問い合わせさせていただく場合がございます。その旨あらかじめご了承ください。　　敬　具

記

1．お送りいただく資料　　「アンケート回答用紙」

2．回　答　期　限　　**平成 17 年 3 月 10 日 (木) 必着**

3．回　答　先　　社団法人　日本不動産鑑定協会　調 査 課

Ｆａｘ　：　０３－３４３８－４７８０

以　上

地価公示の枠組みによる取引事例の収集・提供制度について

○　制度の概要

1　背景

（1）　規制改革・民間開放推進 3 か年計画が平成 16 年 3 月 19 日閣議決定され、その中に「不動産取引価格情報の開示」が規定されています。

（2）　**閣議決定の措置内容**は以下のとおりです。

①　平成 16 年度に国土交通省は法務省と連携して取引価格の調査を行い国民に提供する仕組みを構築すること

②　平成 17 年度に①の仕組みに基づき、取引価格情報の提供・調査を行うこと

③　平成 18 年度に②の実績を通じて検証し、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結論を得ること

（3）　国土交通省は閣議決定に基づき制度の実施に向けて、検討を行っています。

2　制度の概要

⑴　基本スキーム

①　法務省から異動情報の電子データの提供を受けて、国土交通省土地鑑定委員会名で取引主体に対して、（社）日本不動産鑑定協会を通じてアンケートを実施します。

なお、アンケートには（社）日本不動産鑑定協会名義の依頼状（鑑定協会の責任で一般鑑定にも用いられる旨明記します）も同封されます。

②　地価公示鑑定評価員は、土地鑑定委員会が取得した取引価格データ、アンケート調査の回答票を電子複写化したデータを受け取り、現地調査等を行い、調査結果から取引事例カードを作成、土地鑑定委員会にご提出いだきます。

（注：これらの一連の作業は、個人情報保護法への対応からセキュリティ面で一定の技術的な安全措置を施すことが必要になります。）

国土交通省は取引事例に関する価格情報を加工して土地政策分科会建議（平成 15 年 12 月）に基づき物件の詳細な所在等を秘匿した情報（いわゆるＢ案相当）をインターネットで公表します。

（2）　実施地区

平成 17 年度は三大都市圏の一部地域にて実施の方向で検討中です。

○　調査作業

１　本制度の調査作業内容（概略）

国から登記異動情報の提供、事例調査の委託を受けて本会がアンケート調査作業を行います。回答があった調査票に基づき、地価公示の鑑定評価員が地価公示業務の一環として事例カードの作成、提出を行います。

アンケート票は国が作成する予定ですが、従来は士協会又は鑑定士が郵送料等を負担して行ってきた事例収集に代わるものであり、アンケート調査の実施経費については各士協会等が応分の負担をすることが前提となっています。

現段階で予定している作業の流れは以下のとおりです。

（１）　土地鑑定委員会は、法務省から登記情報を入手し、本会に提供。
（２）　本会は登記情報を基に、取引当事者にアンケート調査を実施
（３）　本会は回収調査票を整理し、該当地域の代表幹事（士協会）、分科会幹事、鑑定評価員に提供する。
（４）　代表幹事（士協会）、分科会幹事は回収された取引について事例作成者の割当を行う。
（５）　鑑定評価員は、割当ての取引について現地調査等で確認し、事例データを作成する。
（６）　鑑定評価員は、作成した事例データを本会に提出する。
（７）　本会は、国に提出する。

※　以上の情報データの受渡は、すべてオンラインネットワークで、安全措置を前提に実施されます。安全措置が不備なところは参加できないことになります。
※　現在、各士協会または分科会毎に行っていただいているアンケート調査について、回収までの作業を本会で行います。
※　　アンケート調査を実施する対象・項目については、今後、当委員会の下の小委員会で詳細を詰め、その後、国土交通省と調整することとしています。

2　本制度の調査作業を担うための前提条件

本制度を受け入れるために、データ管理について組織的、人的、物理的及び技術的安全措置を取ることが前提となっており、特にセキュリティ面で一定の技術的な安全措置を施すことが求められることから、平成 17 年1月 18 日開催の第 240 回理事会において、コスト負担を前提にしたネットワークシステムの構築が承認されました。

なお、本制度が地価公示の枠組みで行われるため、その作業を地価公示の鑑定評価員が行うことから、地価公示鑑定評価員の委嘱要件として本会ネットワークシステムへの参加、本制度への協力が明記される予定となっております。

※　詳細については、現在検討中です。

以　　上