（参考資料）新スキーム第一次改善案取組の理解を深めるために～Ｑ＆Ａ形式

平成 24 年 4 月 3 日

士協会会長会、地域会等での質問の主なものを、正副会長と新スキーム改善特別委員会・企画小委員会で以下のとおりまとめました。士協会会長調整会議の参考資料として、また士協会での説明や、会員からの問い合わせへの回答の際にご利用ください。

Ⅰ　このたびの新スキーム改善取組の必要性

Ⅰ－１）現状の継続ではなぜだめなのか。

- 　新スキームで収集した情報は、国の関与の下、多くの国民からその善意に基づいて地価公示等の一定の利用目的のために、提供されたものです。したがって、鑑定協会は国民から提供された情報について、安全管理の責任と特定の目的のために十全に利活用する責務を負っています。
- 　新スキームに関して法的裏付けはなく、脆弱な状態が続いています。この様な状況下で情報漏えいが発生したり、不透明な運営が表面化したりすると、新スキーム制度自体の継続が難しくなります。
- 　実際に、一年半前に情報の管理に問題がある事案があり、本会で立入検査を実施しました。これ以外にも、様々な問題が噂されています。また、閲覧料の設定過程や、事例の鑑定評価等業務への利活用の面でも批判が絶えません。
- 　不動産鑑定士にとって、新スキーム情報に由来する事例を欠かせないのが現状です。どうしても、新スキーム制度を育成・発展させていく必要があり、そのためには、新スキーム情報の安全管理と利用の透明性の確保が必須です。
- 　現状を放置した場合は内外の圧力から現状の仕組みが崩壊する危険があります。

Ⅰ－２）どこに問題があるのか、自分達は問題なくやっている。

- 　一年半前に発生した情報の管理に問題がある事案では、当該士協会の閲覧システムに利用履歴が保存されていたので追跡調査が可能でした。しかし、全国の状況をみると、システムを導入している士協会は未だに半分以下です。また、利用履歴が保存できない状態での事例提供も疑われます。したがって、前述の様な問題が発生しても追跡できないケースが起こり得るのが現状です。

  　この様に、国民の善意によって提供された情報の利用において、国民の信頼に答えるだけの情報安全管理体制が整っている状態とは言えません。
- 　閲覧料についてその算定の根拠が明確にされていません。外部から、算定根拠を求められた際には、その対応が難しいのが現状です。また、入室料等一部の項目は不透明であるとの指摘があります。
- 　新スキーム情報の一部が事例化されていない、作成事例の一部が閲覧に供されていない、この様なケースが見られます。この状況は、国民から提供された事例を十全に

利活用する責務に対して十分に応えていない状態と言えます。

Ｉ－３）新スキーム以前の方法で市町村の窓口で異動通知を閲覧するか、法務局で異動情報の情報公開請求をする形に戻してはどうか。

- 鑑定業界全体で安定的かつ継続的に事例を収集できる体制は現行の新スキームの枠組みしかあり得ません。
- 市町村の税務課等で登記異動情報を得ることは、行政機関の個人情報保護が厳格になっている現状では、原則として困難です。
- 固定資産評価の際に、税務課から得た登記異動情報や売買情報は、行政機関の個人情報保護の法的制限から固定資産評価以外の目的には利用できません。

Ｉ－４）一般鑑定で使える保証はあるのか。

- 新スキーム情報に由来する事例を一般鑑定評価に利用することについて、未だ十分に整理されていない現状があります。一方で現状の新スキームは、郵送費など費用負担や地価公示評価員の調査・事例作成業務を通じた鑑定協会の国への協力があって成り立っています。この様な協力関係・信頼関係を前提に、現状は事例を一般鑑定評価に利用できています。したがって、今後も国との協力・信頼関係を維持しつつ、一般鑑定評価に利用するための整理を継続的に進めることが大切です。

Ｉ－５）もっとゆっくり検討すべきである。

- 新スキーム特別委員会を組成して 1 年近くになります。この間、昨年の 6 月と 11 月の全国士協会会長会議で検討状況を報告しています。その時の意見交換等を踏まえて、更に検討を重ねてきました。
- 昨年 11 月に新スキーム改善特別委員会で実施した新スキーム事例閲覧実態調査、同じく 11 月に士協会会長会で実施しました士協会会長会議アンケートも踏まえています。
- 新スキームが始まって以来約 7 年になります。この間、様々な問題が指摘されながらもほとんど抜本的な改善が図られることなく現在に至っています。情報の安全管理に問題がある事案が発生してからも 1 年半程度が経過しており、改善を実行に移すタイミングとして決して早過ぎる時期ではありません。

Ｉ－６）改善を図ることで、国の関与が強くなり、国の指導が一層厳しくならないか。

- 新スキームは、鑑定協会と国の共同事業としての性格を持っています。新スキームによって発生する様々なトラブルによるリスクを、国も背負っています。したがって、国から新スキームに関して色々と指摘・指導を受けることはやむを得ません。
- 一般社会の情報の安全管理に対する要求水準は日々高まっています。これに対応するため、国からの指導が厳しくなることは当然で、決して、第一次改善案が決まる（議論された）と指導が厳しくなる訳ではありません。第一次改善案は社会の要求水準に

近づこうとするものです。社会は日々変化・進歩しています。決して「寝てる」ことはありません。仮に第一次改善案が無くても、新スキームを維持発展させていくために、我々は常に改善を進め、外部から指摘されないような身綺麗さを実現しておかなければなりません。

常に鑑定協会の姿勢が問われており、ことあるごとに、国から強く指摘されています。

- 行政機関個人情報保護法による安全管理は、その運用が年々厳しくなっていることをご理解下さい。
- 現状の放置は国との信頼関係が失われ、新スキームの継続が難しくなります。

Ⅱ　閲覧システムの開発の必要性

Ⅱ－１）システムを分散型にする方が安全性は高い。

- アンケートの主体は本会であり個人情報の管理責任は個人情報取扱事業者である本会が負うべきものです。国の関与の下、個人情報保護法をクリアして事例提供者である国民の理解を得る主体は、現実的には本会しかあり得ません。
- 個人情報の管理は国土交通省ガイドライン等に照らせば、リアルタイムで全情報を管理する必要があり、これを充足する現実的な方法としてはデータを一元的に保有管理する方法しかありません。
- データを分散しセキュリティを高めることと、士協会がデータを持って管理することは別の話です。基本的なシステム設計が同じであれば、データを分散しサーバーを複数設置してもハッカー等による攻撃突破のリスクは変わりません。むしろサーバーを増やした分だけハッカー等の攻撃を受ける機会が増えることになります。一つが突破されれば他のサーバーも同様の手口で突破され、全国データが流失することになります。
- 最近起きているデータ流失事件の多くは、サーバーよりも各自のクライアントＰＣからウィニー等によって無意識のうちに不特定多数に流失するケースです。この面の対策も急務と考えています。

Ⅱ－２）現行のリアジレイの拡張ではダメなのか。

- 現行のリアジレイは士協会単位での運用を前提に開発したもので、本会のデータ一元保有管理･利用履歴一元管理を前提とする第一次改善案に対応していません。勿論、拡張についても検討しますが、この際には単なる費用対効果だけでなく、セキュリティレベル、システム等のトラブル対応能力等についても総合的に勘案する必要があると考えています。
- システム開発業者の選定等に当たっては、専門家のアドバイスを受けながら、透明性を確保した選考過程を踏んで決定する計画です。

Ⅲ　新スキーム改善の取組における閲覧料のあり方について

Ⅲ－１）第一次改善案で士協会（評価員や会員）の負担はどうなるのか。

・　現在、新スキームの維持にかかっている費用は、作成者の人件費や諸費用を除いて士協会の負担分が郵送料・回収管理費約 21,000 万円、本会の新スキーム費用約 4,000 万円程度です。

・　上記費用に新たに開発する管理閲覧システムの開発費（初期費用）と年々の運用費（ランニングコスト）が加わります。一方、士協会で運営している閲覧システム費用は軽減することから、本会・士協会全体の閲覧関連費用の効率化が図られます。

・　また、今回は全ての閲覧をログで管理することから、協会が管理しない形で交換している部分が解消され、閲覧件数が増加すると見込まれます。

・　従来の新スキーム負担金（郵送料・回収管理費約 21,000 万円）の士協会への配分は事例発送件数で配分していましたが、今回は閲覧件数で配分します。事例の利用者が費用を負担する、という理念に転換します。新たに本会が開発する管理閲覧システムの費用（開発費償却額・運営費、年額概算 4,000 万円）についても、閲覧件数で士協会に配分します。

・　閲覧料の設定時に見込んだ閲覧件数に大幅な狂いがなければ、閲覧収入と本会からの負担金がバランスし、地価公示評価員や会員に新たな費用が発生することはないと考えます。しかし、実際の閲覧件数が当初見込んだ閲覧件数よりも大幅に落ち込んだ場合などには、閲覧収入で本会からの負担金を賄えないケースが生じます。自士協会会員への閲覧料の積み増しなどの対応が生じます。この様な事態を回避するために、保守的な閲覧件数の設定や、規模の小さい士協会では閲覧収入を安定させるための方策として士協会会員向けの閲覧料を年間定額とすることも考えられます。

・　なお、現状で士協会毎の負担金見込みを予測することはできません。それは、第一次改善案が実現した段階での閲覧件数が現状と異なる可能性が高いからです。また、固定資産評価や国税評価の取扱など、まだ決まっていない部分があり、今後検討します。

Ⅲ－２）士協会の閲覧料の見直しの方向性や金額を示してもらわないと賛成できない。

・　第一次改善案の閲覧料の考え方は、原則として現行規程の実費主義を採用しています。実費を構成するものとしては、大きくは、①従来の新スキーム負担金（郵送費、回収管理費用、サーバー費用の一部等）、②本会の管理閲覧システム費用、③士協会の運営費用、④新スキーム情報由来事例のデータ収集・作成に要する諸費用の四つから構成されると考えています。但し、閲覧料のあり方については国も強い関心を示しており、今後、国と協議する予定です。

・　第一次改善案の閲覧料は、入室料・閲覧料・複写料等の名目の如何を問わず、閲覧者から徴収する料金の全てを含めたものです。したがって、何れ、料金体系についても見直しを検討することになります。

・　各士協会の実情により、自士協会会員の閲覧料と、他士協会会員の閲覧料及び徴収方法に違いが生じることは妨げませんが、違いについて合理的な説明が必要です。
・　上記のほか、今後、①事例の閲覧利用頻度、②地価公示評価員（事例作成者）への優遇、③国税・固定評価員への配慮、④事例の作成件数・遠隔地等の負担の考慮などについても検討が必要と考えています。
・　士協会の 24 年度予算については基本的に現行のままで行かざるを得ないと考えています。但し、閲覧料の算定根拠を検証した結果、平成 25 年度から是正を求めることがあります。
・　士協会毎に事例の作成費用は異なり、閲覧件数も違います。このような実態を織り込んだ閲覧料のあり方を纏める予定です。閲覧料のあり方の検討のためにも、士協会で現行の閲覧料についてその算定根拠を纏めていただき、その報告を受けることから始めます。

Ⅲ－３）閲覧料は全国プールになるのか。

・　第一次改善案では、閲覧料の体系・料金の設定は士協会が行います。閲覧料の徴収も各士協会が行います。したがって、閲覧料の管理は全国プールではありません。
・　ただし、士協会負担金の面を見ると、全国一体で発生する実費としての性格の強い部分、すなわち①士協会が負担してきた郵送料・回収管理費用、②本会が負担してきた新スキーム費用、③今後発生する管理閲覧システムの開発と運用に係わる費用については、閲覧件数に応じて各士協会に負担をお願いします。従来の発送･作成件数に応じた負担から閲覧件数に応じた負担に転換します。したがって、この部分の閲覧 1 回当たりの士協会負担金は全国均一で、この部分については全国でプールするのと同じ状態に近づきます。（ただし、会員向けの閲覧料は士協会が実情に応じて決定します。通常の一般鑑定、固定・国税評価、自分科会事例の利用、自士協会会員、他士協会会員などによって異なる閲覧料の設定があります。この場合に、閲覧 1 回当たりの士協会負担金にとらわれない閲覧料の設定もあり、厳密な意味で全国プールとは異なります。）

Ⅲ－４）自士協会会員向けの閲覧について、事例の作成料を閲覧料に上乗せしないといけないか。そうすると１枚数千円もの金額となり徴収できない。

・　事例作成者（地価公示評価員）に事例作成実費・人件費を支払う前提で、自士協会会員向けの閲覧料を設定する方が、他士協会会員向けの閲覧料との格差が小さくなり閲覧料算定根拠の対外的な説明が容易になる側面があります。しかし、多くの士協会で作成者（地価公示評価員）＝事例利用者で、これまで閲覧料を徴収していない事情もあり、現状の組み立てを大幅に変更し難いのが実際かもしれません。したがって、第一改善案では事例作成実費･人件費の支払いを義務化する予定はありません。また、事例作成実費・人件費として支払える額も閲覧収入の見込みによって変動します。各士協会の実情に応じた対応が必要と考えています。

Ⅲ－５）管理強化が閲覧件数の抑制を招き、結果として鑑定評価の精度を落とすことにならないか、本末転倒ではないか。

・　より多くの事例に触れ、その中から適切な事例を選択することは、鑑定評価の精度を高める上でとても大切なことです。そのため、管理閲覧システムをこの要請に対応する様に開発します。検索機能、課金のタイミングなどについて、工夫したいと考えています。

Ⅳ　閲覧事務を士協会で行う負担はどうなる

Ⅳ－１）具体的に士協会で閲覧体制を整備するとなると大変な負担になる。また、閲覧料の徴収等の事務処理も大変である。

・　本会で管理閲覧システムを稼働・運営し、士協会に次の事務を委託することになります。基本的に自前で閲覧システムを運営するよりも負担は軽減します。①閲覧規程及び関連規程の適用、②閲覧料の体系・料金の設定、③自士協会会員の閲覧料の徴収、④過去事例（作成日が一定の年限を超えた新スキーム情報閲覧事例）の会員への閲覧提供、⑤他士協会会員への閲覧システムの提供（本人確認、権限確認、端末の提供など）及び閲覧料の徴収。なお、当面の暫定措置として位置図・地形図の閲覧もお願いします。

・　費用に閲覧収入が見合わず当該士協会が閲覧事務を受託しない場合には、他の士協会や連合会に委託することも考えています。

Ⅳ－２）小さい士協会で閲覧事務を行うとコストが大きくなる。

・　現行の制度でも士協会事務局で閲覧させることが原則になっています。新体制で変わるわけではありません。どうしても、対応が難しい場合は本会と相談してください。

・　その際には、地域連合会に委託するとか、交通の便の良い隣県士協会に委託するとかの方法を考えたいと思います。

Ⅳ－３）他士協会会員からの閲覧料に士協会の財政（収入）が大きく依存している。特に会員の少ない士協会では他士協会会員からの閲覧収入が減少すると会費の値上げ等を検討しなければならなくなる。

・　小人数の士協会の財政状況にも十分に注意しながら、今後の閲覧料等の検討を進めていきます。新体制下では基本的に鑑定評価等業務の件数が多い士協会がより多く負担する仕組みです。実際には、固定評価等の取扱によって各士協会の負担が大きく変動します。固定評価等の取扱ルールがＡ士協会にはプラスに働くが、Ｂ士協会にはマイナスに働くということがおこります。したがって、固定評価等の取扱ルールなどについて、今後、議論していく必要があります。

Ⅴ　ログ管理や業務利便性の確保など

Ｖ－１）必ず管理閲覧システムを利用し、ログをとると言うが、どこまで実効性が担保できるか。

・　閲覧規程で立入調査を含めた新たなルールを決めると同時に、鑑定評価適正化委員会で進めている鑑定評価手続き審査の事例の裏付け調査や、国交省への鑑定評価実績報告と閲覧件数を照合することによって、かなりの部分は担保できると考えています。

Ｖ－２）同じ事例を翌月に利用する場合でも、必ず管理閲覧システムから事例を再度取得しなければならないのか。

・　各士協会間と士協会内の公平性確保の観点から、再度、管理閲覧システムから事例を取得することになります。これは、鑑定評価等の報酬から閲覧料を負担してもらうのが原則だからです。新スキーム制度の持続的な発展を図るために、事例を利用する人が閲覧料を通じてその経費を賄う体制が必要です。

Ｖ－３）独自事例を作成した後、同じ取引事例が新スキームで割り当てられた場合にはどうするのか。

・　新スキームでは３次データを納品する必要があり、通常と同じように作業をして確定作業を行ってください。

・　独自事例と新スキームの３次データのどちらを４次データとして作成するかは、分科会や幹事会できまっていると思いますのでそのルールに従ってください。原則は新スキーム情報（３次データ）を優先します。

Ｖ－４）スケジュールの都合で閲覧システムが 25 年固評までにスムーズに導入できない場合はどうなるのか。

・　導入が間に合わない場合には経過的な措置が必要となります。その際には固評等の作業に支障が出ないように具体的な方策を検討します。

Ｖ－５）固定資産評価における事例の取扱はどうなるか

・　固定資産評価は大量評価で、その鑑定評価業務に支障が生じない様な制度を構築する必要があると考えています。

・　固定資産評価は、評価の側面から見れば、土地基本法によって地価公示価格と相互に均衡・適正化を図ることが求められており、公的評価そのものです。一方、新スキームにおける扱いを見ると、アンケートに同封されている国の文書の利用目的に掲げられておらず、地価公示等とは異なる扱いとなっています。

・　現行の事例の取扱ルールは各士協会によって大きく異なっています。国税と同じ様に扱っている士協会もあれば、一般鑑定に近い扱いをしている士協会もあります。一つの取扱ルールがＡ士協会で良いことがＢ士協会では逆の影響が出ることがあります。

・　固定資産評価は各士協会の実情をふまえつつ、各種の法令を順守しながら取扱ルールを作る必要があります。この原則を踏まえ、大量評価の作業効率を損なわないよう

な配慮が必要であると考えています。この件については公的土地評価委員会の議論を踏まえつつ、慎重に進めていきます。