第　一　次　改　善　案

（目的）

新スキーム情報については、これまで事例を自ら収集整備していた時代と異なり、国の関与なく取引事例を整備することができなくなったという認識がこれまで十分に共有されてこなかったこともあり、様々な課題が指摘されている。国民から提供された新スキーム情報の安全管理を徹底し、その利用の透明性を確保することは、より適切な鑑定評価を実施するに当たっての鑑定協会、士協会、会員の当然の責務であり、喫緊の課題である。

この第一次改善案は、会員の正確な認識を醸成するとともに、情報の安全管理の徹底と透明性の確保をより一層確かなものとし、不動産取引価格情報提供制度のより一層の定着に寄与することを目的とする。合わせて、地価公示価格の精度向上の達成、国民の資産を守る鑑定評価の使命の実践、並びに事例資料の適正な利活用を推進することもその目的である。

なお、第一次改善案は、新スキーム情報閲覧事例（閲覧３次、閲覧４次データ）を鑑定評価等業務に利用するための整理に向けての第１ステップであり、新スキーム改善特別委員会を中心に、さらなる改善（主として、協会・士協会会員以外不動産鑑定士への事例の提供のあり方、一層の透明性の確保）を不断なく進めていく必要があることを付言する。

（システム開発のための方針）

・新スキーム情報閲覧事例の管理責任は、本会が負う。新スキーム情報閲覧事例の管理閲覧システムの委託事務の実施状況を年１回、士協会から本会へ報告することを制度化する。

・本会は、「位置図・地形図資料」を除く新スキーム情報閲覧事例データ（但し、一定の年限を超えたデータは本会が定めた管理ルールに従い士協会が保管し閲覧に供する。）を一元的に保有し、そのデータを利用する管理閲覧システムを開発する。この管理閲覧システムでそのデータの利用に関する管理情報（利用履歴、ログ番号）を一元管理する。

・新スキーム情報閲覧事例の閲覧システムの事務を、本会は士協会に委託する。その内容は、当面、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）及び閲覧料の徴収となる。閲覧システムの委託事務の実施にあたって士協会は、各種法令との適合性を留意のうえ、事務局の端末を他士協会会員の利用に供するなどの措置を講じ、閲覧システムを他士協会会員に対しても提供する。

・「位置図・地形図資料」の管理責任についても本会が負う。そのため、本会から士協会に提供された「位置図・地形図資料」を士協会は、本会の定めた管理ルールに従い保管し、会員（当該士協会以外の会員に対しても）の閲覧に供する。

・その他システムに関する基本的な考え方（データの定義を含む）は、別紙「管理閲覧システムの基本構想について」による。

（規程改正方針）
・第１次改善案の内容の実効性を担保するため、閲覧規程を多方面から抜本的に改正する。
・新スキーム情報閲覧事例の取得は、管理閲覧システムに限定する。但し、新スキーム情報以外の独自情報による事例については、別の取り扱いとすることができる。
　・閲覧資格を有する不動産鑑定士は新スキーム情報閲覧事例を閲覧する際には、その採用、不採用にかかわらず、案件ごとにその都度閲覧を行う必要があり、そのログを記録、保管する。
・管理閲覧システムの委託事務を実施しない士協会については、本会が管理閲覧システムを直接運用するか、別途本会から事務を委託された士協会等が代行する。

（透明性の確保）
・第１次改善案としては、閲覧規程第 26 条（閲覧に要する手数料の実費主義）は現行どおりとするが、士協会が閲覧料の算定根拠を本会に報告すること及び本会は報告された算定根拠の合理性を検証することを制度化するように規程を改定する。この報告・検証は平成２４年度から実施することとし、あらかじめ、本会は閲覧料の合理性の考え方を整理しておく。平成２４年度は現行規程に基づき、平成２５年度からは改定した規程に基づき行う。
・本会は、新スキーム体制の「情報の安全管理」と「透明性の確保」に関する改善について助言を得るため、外部の有識者を含めた委員会を設置する。

（鑑定評価の精度向上に向けた分析・集計への活用）
・本協会は、鑑定評価の精度向上のため、士協会が取引事例の分析・集計を希望する場合のルールについて、素案を作成した上で、システムの運用開始等が出そろう平成２５年度末までに、成案を得るように努める。なお、成案を得るまでの間は、個別に本会経由で土地市場課と相談する。
・現時点では、次のような内容のルール化を想定している。
　〇士協会は本会に分析・集計目的、公表の範囲等を記載した文書で依頼
　〇本会が審査の上、当該士協会に当該都道府県分の閲覧３次及び閲覧４次データを提供
　〇当該士協会は、分析・集計目的や公表の範囲など申請した事項の遵守について、誓約書を本会に提出するとともに、本会に分析・集計の成果を報告

（第１次改善案のさらなる実効性の確保に向けて）
・新スキーム情報閲覧事例の適切な取得は、第１次改善案の適切な実施によって担保される必要があるが、その実効性をさらに高めるためには、鑑定評価書等へのログ記載の義務化、現地調査の実施の徹底等を検討する必要がある。このことにつき、協会一体での取組体制を確保するため、業務指針又は実務指針で規程化を検討する。

・新スキーム関連費用、管理閲覧システムの開発費用・メンテナンス費用は、閲覧料から賄うこととし、当該士協会の閲覧件数に応じて各士協会が分担する。現行の新スキーム負担金に替えて、新スキーム・管理閲覧システム負担金として各士協会より本会が徴収する。
・本会においては、当該管理閲覧システムの運用管理をサポートするための事務局の強化が必要である。

（今後のスケジュールと当面の対応）
・平成２４年４月から本会は、管理閲覧システムの開発を開始し、平成２４年度中に三大都市及び了解を得た士協会において、その運用を開始する。他の士協会については、平成２５年度中に管理閲覧システムの運用を開始する。
・閲覧規程等の主要な改正案を平成２４年５月末までに全体委員会及び常務理事会に提示する。三大都市及び了解した士協会の運用開始に合わせて改定した規程を施行する。他の士協会については、管理閲覧システムの運用開始に合わせて、順次、改定した規程を施行する。
・それまでの間も、現行規程等に基づいて、情報の安全管理の徹底、透明性の確保に関する啓蒙活動を、情報安全活用委員会を中心に行い、遺漏なきよう努める。

以上