



新スキーム改善問題を考える

2012. 03. 16

於・山口県士協会研修会

不動産鑑定士・森島信夫



不動産取引価格情報提供制度創設

- 土地基本法(1989年12月22日法律第84号)
- 第十五条(税制上の措置)国及び地方公共団体は、土地についての基本理念にのっとり、土地に関する施策を踏まえ、税負担の公平の確保を図りつつ、土地に関し、適正な税制上の措置を講ずるものとする。
- 第十六条(公的土地評価の適正化等)国は、適正な地価の形成及び課税の適正化に資するため、土地の正常な価格を公示するとともに、公的土地評価について相互の均衡と適正化が図られるように努めるものとする。

- 国土審・土地政策分科会・土地情報WG・中間報告(2003/07/31)
- 「不動産取引価格情報の提供制度の創設」に関する意見募集について
- http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha03/03/030730_.html

- 国土審・土地政策分科会企画部会・土地情報WG・報告(2003/12/19)
- 「不動産取引価格情報の提供制度の創設」に関する意見募集の結果について
- http://www.mlit.go.jp/pubcom/03/kekka/pubcomk030730_.html

- 「パブリックコメント」の一つ
- 鑑定評価の精度向上等について
- 鑑定評価において、不動産取引価格情報は欠くことのできない基礎資料であり、地価の調査・分析内容の精緻化につながり、ひいては適正な地価の形成により一層寄与できる。
- 守秘義務を前提にして、不動産鑑定団体に全詳細データを公開すべき。また、価格が異常値と認められる事例については、適正な地価形成に資する観点から、その価格形成過程や背景等の取引事情等に関して取引当事者に対する調査権を不動産鑑定士等に付与すべき。
- 多くの不動産取引価格が公的土地評価に生かされれば、公的土地評価の指標としての信頼性が増す。
- また既存の公的土地評価制度をより簡素化できる。
- 各国で作成している不動産投資インデックスやベンチマークの精度も不動産評価の精度に依存しており、不動産評価精度の向上は、取引価格情報の提供がもたらす最良の便益のひとつと考える。



改善・是正の機会

- 《機会の1》
2003.05.30 個人情報保護法施行時
2004.12.02 国交省告示、保護法ガイドライン
- 《機会の2》
2006/04
不動産取引価格情報提供制度開始時
- 《機会の3》
2008.05.20 REA-NET運用指針制定時



新スキーム改善一次案：骨子

- (目的)
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定着に寄与する。合わせて地価公示価格の精度向上、鑑定評価の使命の実践、事例資料の適正な利活用を推進する。
- (安全管理)
取引情報等閲覧管理システムを新たに開発する。
(閲覧管理規程の改正)
一次改善案の実効性を担保するために閲覧管理規程を改正。
- (透明性の確保)
現行閲覧管理規程26条を実効性あるものとするべく図る。



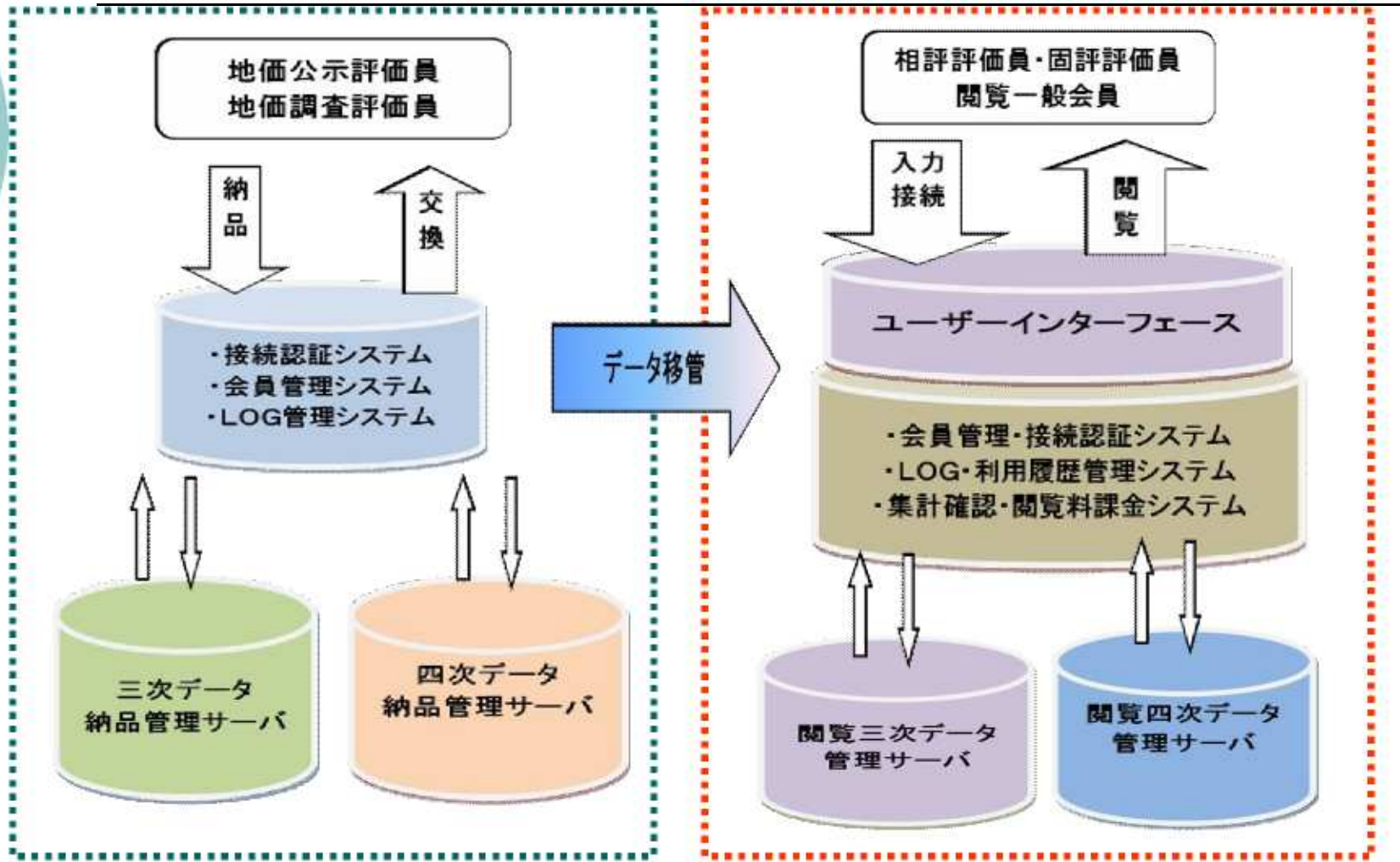
2012年度新スキーム改善事業計画(案)

1. 全国統一の管理閲覧システムを開発する。開発を終え次第に都市圏域を中心にして、希望する士協会より年度内暫定運用を開始する。2013年度には全国運用が可能と成るべく準備する。
2. 閲覧管理規程等、関連諸規程の改正については、情報安全活用委員会にて検討を開始する。
3. 閲覧の透明性確保の観点から、現行閲覧料等の合理性を検証する。
4. 鑑定評価の精度向上に向けて、事例資料等の分析・集計等活用ルールを検討する。
5. 一次改善案の実効性を高めるために、検討委員会の設置を要請する。
6. 新スキーム制度運用費用、システム開発並びに運用費用について、その負担並びに徴収方法を含めて具体的な検討を開始する。



地価公示ネットワークシステム

管理閲覧ネットワークシステム





閲覧料を考える視点

- 透明性に疑義をもたれるような開差を生じている閲覧料について、現行徴収料金額を是正するという観点から検討するだけでなく、閲覧管理規程26条2項に規定する実費主義に立ち帰って検討したら如何。
- 資料収集郵送費等(約3億)、システム構築費の償却額及びシステム運用維持費等(約2億)、並びに資料作成実費補填額(約10億)の合計額約15億について、資料閲覧の便益を享受する会員が負担するという視点からの検討を試みたら如何であろうか。
(実費補填額は年間作成件数合計約三十万件を基礎とする概算額)
- この提案は悉皆調査の意義というものに着目して作成一件あたりの実費補填額は全国一律であるべきと考えるものであり、閲覧収入は作成件数に応じた傾斜配分を行おうと提案するものである。
- 同時に2012年度予算においては、システム構築初期費用を十分に確保して万全を期するとともに、この初期費用は受益者負担とすることにより数年をかけて償却し閲覧料から回収すればよいと考えるものである。



データ活用について(将来的課題)

○ 三次データの活用

他者の作成した公示事例カードに依存することは止めて、
三次データを評価基礎資料としよう。

三次データを基礎とする地価動向分析

地理情報・緯度経度情報の活用

MAP CLIENTの活用(的確な属性データ取得)

不動産価格の動向指標の整備に関する研究会(野村総研)

○ 原始データの入手と活用

取引価格の無いデータも重要な取引情報

Webデータの活用、売り希望価格、市場滞留性分析



士協会窓口閲覧の問題点

○ 窓口閲覧

士協会外部会員等については、オンライン閲覧を制約し士協会設置の端末閲覧に限定することを容認するという改善策は、関連法規が規制する差別的行為禁止に抵触する恐れがある。

○ データダウンロード後

さらに閲覧ダウンロードしたデータをCDやUSBメモリーで移動させることは事故発生の危険性を増しかねないものであり、ガイドラインを遵守するとは云い難いものがある。