

「2012.10.24 新スキーム改善:緒方委員長提案について」

2012.11.06 岐阜県士協会:森島信夫

2012.10.24開催の新スキーム改善特別委員会にて、緒方委員長提案として提出された改善案について、経過を客観的に述べることから始めて、今一度考えてみたい。  
(以後、同案は二次改善案と称する。本記事は以下の順序で述べるものである。)

- 一、二次改善案提案の背景(2012.10.16 第292理事会議事録)
- 二、二次改善案(2012.10.24 第五回新スキーム改善委・緒方委員長提案)
- 三、二次改善案の問題点
- 四、管理閲覧規程の空洞化
- 五、新スキームデータの一般鑑定利用とは
- 六、結びにかえて、新スキーム改善とはなにか

#### 一、二次改善案提案の背景

二次改善案提案の背景は、第292理事会(平成24年10月16日開催)議事録によれば、次のとおりである。議事録はいささか冗長な文章であるが、原文のままに転載する。

#### (7)新スキーム改善について(第292理事会議事録より)

執行部から、新スキームを取巻く最近の動向について、現在、国土交通省不動産課で検討されている不動産流通市場活性化に係る不動産取引情報の一元的整備の状況と併せて説明が行われた。

最近の動向とは、①国土交通省の不動産課及び土地市場課の研究会における検討状況について、②国土交通省組織改編に伴い次年度以降、土地市場課の所掌事項が新スキーム関係については不動産課に、不動産価格指数関係については不動産市場課にそれぞれ移管されること等である。

一方、去る4月10日の第289回理事会で承認された第一次改善案について、国土交通省地価調査課及び土地市場課へ説明したところ、国土交通省から、「閲覧料の透明性の確保が最も重要な課題であるが、第一次改善案の内容を見る限り改善と認められる内容とはいえない。また、システムの構築は閲覧料にもはね返ってくるものであり、閲覧料だけを切り離して先送りはできない。全体の関係性の中で整理することが必要ではないか」等の指摘があり、このまま第一次改善案を進めたとしても、新スキーム事例を一般の不動産鑑定評価に使うことが難しくなることが危惧される事態に陥っていることから、上記説明の不動産取引情報の一元的整備に乗り遅れないため、さらに新スキーム事例を一般鑑定に使うことを死守するために、新スキームの第一次改善案の「さらなる改善案」(概要:閲覧料については、本会が直接徴収し、料金も作成人件費を除いた経費を基に設定するほか、閲覧データについては

三次データのみとし、全ての会員が全国の三次データを閲覧できるようにする等)を取りまとめたことについて、併せて説明された。

以上の説明を踏まえ、協議を行ったところ、「さらなる改善案」については、本日理事会で出た意見等を踏まえて、新スキーム改善特別委員会において改めて検討することとし、次回、12月4日に臨時に開催される第293回理事会において改めて審議することとした。

《筆者注、第一次改善案とりまとめの経緯》

第1回 新スキーム改善特別委員会 平成23年10月11日(原案提出)

第2回 新スキーム改善特別委員会 平成24年2月10日(原案承認)

第289回理事会 平成24年4月10日(第一次改善案承認)

第一次改善案については、「こちら」を参照。

※第一回新スキーム改善特別委員会に先だって、平成23年当初より、改善案原案を審議していた「新スキーム改善企画小委員会」については、その設置経緯並びに議事について、なにも開示されていない。

第一次改善案 <http://bouen.morishima.com/wp-content/uploads/12.04.10itijikai zen.pdf>

二、2012.10.24 緒方委員長が提案する二次改善案とは

2012.10.24開催の第5回新スキーム改善特別委員会に提案された、改善再修正案とは、次のとおりである。

「再修正案の提示」(平成24年10月24日)

新スキームの改善につきましては、第一次改善案(理事会承認24年4月10日)、「さらなる改善策」(案の提示24年9月4日、業務執行理事会における協議24年9月25日)、修正案の提示(理事会24年10月16日)と、これまで常務理事、地域連合会会長、理事等各位から貴重なご意見をいただき、その都度、それらを踏まえて案の修正を行ってまいりました。

このたび、新スキーム改善特別委員長名で下記「再修正案」(骨子)を改めて提示しますが、この案は、10月16日の理事会におけるご意見を踏まえたものになっております。

関係各位におかれましては、この再修正案に十分にご理解を賜り、12月4日の理事会におきましてご承認いただけますようお願い申し上げます。

「再修正案」(骨子)

1. 情報の安全管理を徹底するため、25年6月末までにREA-Jirei を全士協会に導入する。  
なお、未導入の士協会については連合会が代行する。

2. 透明性の確保を徹底するため、閲覧料のあり方については、閲覧検証小委員会での検

証等をさらに促進し、25年1月までに閲覧料の提示、25年3月末までに閲覧料の決定を行う。

3. 閲覧方法のあり方に関しては、修正案における2体系システムのうち、全国三次データ閲覧システムについては、いま連合会が置かれている環境、これまでの経緯等を鑑みれば、実行せざるを得ないが、そのための実務上の問題を整理するため一定期間(25年6月末を目途とする)をかけて十分な理解が得られるよう継続審議とする。

以上のとおり、1及び2につきましては、その方針・内容に沿って着実に進捗させていくこととなりますが、3につきましては、実行に向けて継続審議ということで2段階に分けた進め方となります。しかしながら、現下の状況等を鑑みれば、3につきましても、できるかぎり早期の合意が図られるよう努めるべきであります。

また、今後、国土交通省等に対しては、新スキーム改善の連合会案を提示するとともに、それに基づき、事例の一般鑑定への利用ができるかぎり安定的に保証されるよう働きかけてまいります。(以上)

(筆者注)「H23.06.20 新スキーム特別委員会と不動産取引価格情報提供制度」と題する新スキーム改善委員会レポート(士協会会長会議及び理事会に提案)の冒頭で「新スキームで収集した事例を一般鑑定で利用することについて整理を行う。」と謳っていましたが、「国民共有財産を、一業界が優先利用できる。」ことを、明示することなどあり得ないと知るべきであろう。にもかかわらず、今に至っても「事例の一般鑑定への利用ができるかぎり安定的に保証される」などと言うのは、業界をミスリードすることになりかねない。

(筆者注)「修正案における2体系システムのうち、全国三次データ閲覧システム」とは、『2012.10.16付けにて理事会に提案された、「さらなる改善」修正案(9月25日業務執行理事会の意見を受けて修正)第2項及び第3項』に、以下の通り記述されるものです。

## 2. 閲覧システムについて

第一次改善案の管理閲覧システムに加えて、さらに透明性の確保を向上させるために「全国三次データ閲覧システム」を整備します。

(※1)「管理閲覧システムとは、第一次改善案に定められた閲覧システムで、三次・四次データを対象とし、自県の自己の事務所で閲覧し、他県のデータはその他県士協会事務局で閲覧するシステムです。既に、システム開発小委員会で検討が進んでいます。

(※2)「全国三次データ閲覧システム」とは、三次データを対象とし、全国の三次データを47都道府県士協会事務局で閲覧するシステムです。(再修正案(※)書きより)

### 3. 閲覧システムを「管理閲覧システム」と「全国三次データ閲覧システム」の2体系とすることについて

二つのシステムには、閲覧場所、閲覧データの種類、都道府県毎のファイアーウォールの有無、閲覧料の徴収などの違いがあり、開発及びメンテナンス時の難易を考慮すれば、統合せず2体系として開発・管理することが望ましいと考えます。但し、開発費用及びメンテナンス費用を抑制する観点から、データベースの共有や重複する機能の効率的な開発を検討する必要があります。

### 三、二次改善案の問題点

以上の経緯は一読するだけでは判り難いと思われませんが、要するに二次改善が言わんとするところは、(1)2013年6月末までに、REA-JIREIを全国に導入すること、(2)閲覧料は2013年3月末までに決定すること、(3)全国三次データ閲覧システムについて2013年6月末を目途として、構築のコンセンサスを得ることにあります。

つまり、2013年7月よりは、「三次データは新たに構築される全国閲覧システムによるものであるから、四次データはREA-JIREIによるものとし、閲覧料は全国統一料金とする。」と置き換えることもできましょう。

総じて安全性担保と透明性確保に関わる彌縫策に終始しており、事例資料利活用の先にあるべき利活用の公益的あり方や鑑定評価の未来といったものが一向に見えてこないことが憂慮されるのです。

#### ( I ) REA-JIREIが内在させている問題点

##### 1. 構築後既に7年を経過し、機能的な陳腐化が認められること。

特にアクセス管理システムについて全面的な更新が必要であろうと考えられ、他にも7年前とシステムを取り巻く環境が大きく変化していることに対応して、閲覧LOGを管理し閲覧者に該当するLOGを提供するシステムや、閲覧料を計算し通知するシステムの構築等が必要であろうと考えられる。

2. 現在のREA-NET (REA-JIREI) は連合会が構築し、士協会が維持管理するシステムとして運用されているが、連合会が直接運用するシステムに変更するのであれば、運用契約の変更をはじめ、既存データファイルの管理移管やカスタマイズされているシステムの統一等が解決されなければならない。 なによりも、2012.02.05付け新スキーム改善・企画小委員会に当時の後藤委員長から提出された、新たに構築する管理閲覧システムと現行閲覧システム(REA-JIREI)との比較検討結果では、新たに管理閲覧システムを構築すべしとされているが、この検討結果が無視されているのである。

## (Ⅱ) 閲覧システムを二系統とすることの是非

設置理由として挙げられている「閲覧場所、閲覧データの種類、都道府県毎のファイアウォールの有無、閲覧料の徴収」の全ては、アクセス管理、類似するデータベースの管理、会員の便宜などを考量すれば、あえて二系統システムを構築する理由にはあたらないことである。都道府県毎のファイアウォールを設置するとしてもアクセス管理上の課題であり、コンピュータシステムであれば容易なことである。閲覧料の徴収についても、オンライン徴収システムを前提にして構築すれば特段の問題は生じない。

(筆者注) 閲覧料を直ちにオンライン決済に移行しなくても、指定口座引落やクレジットカード決済を前提とするオンライン決済システムを構築し、当面は決済を実行せずに閲覧終了後直ちに閲覧料金額を通知すれば(プリントアウトすれば) 済むことである。

これらシステム構築の課題整理に関しては、新スキーム改善への取組体制(H24.4.20)として、「業者選定委員会」が設けられ、総財委員会を中心に組織して、客観的・合理的な業者選定並びに、連合会におけるネットワーク整備に関わる整理検討を行うことになっていたが、この「業者選定委員会」は如何なる結論を出したのであろうか、なにも報告されていない。

## (Ⅲ) 三次データの管理が先か、四次データの管理が先か

新スキーム制度創設以前と以後では状況が全く変わっているのであり、制度創設以前には三次データは存在しなかったから、四次データの管理・利活用についてのみ考えておればよかったのだが、制度創設以後は先ず三次データの管理・利活用ありきなのである。

(筆者注) H24.9.25業務執行理事会配布資料「さらなる改善策の補足説明 3の②」より

鑑定評価を行うに当たっては、(対象地及び事例地の)現地調査を実施するのは当然のことであり、(図面が添付されていない)3次データで十分に対応できると考える。

特に二次データ(アンケート回収データ)並びに三次データ(現場調査確定データ)が不動産価格指数の基礎データとして利用されるようになった本年度以降は、その利活用に際して安全性の担保及び透明性の確保が格段に重要視されるようになった現状に鑑みれば、三次データの利活用方針を先に決定するのがものの順序というものであろう。

## (Ⅳ) アクセスLog管理並びにデータの暗号化処理について

アクセスLog管理並びにデータの暗号化処理について、新スキーム企画小委の頃から幾つかの提案が行われており、最近のSNSでも議論が交わされました。

### 1. アクセスLog管理について(特に鑑定評価書等にLOG記載を義務化する件)

事例の非正規利用を防ぐ方法として鑑定評価書にログ番号の記載義務化することが提案

されています。事例資料を閲覧する際に、閲覧事例に関わるLOG(コンピュータの閲覧に関わる記録:アクセス者、アクセス時点、閲覧事例番号等)を管理し、閲覧者に提供し、閲覧者はそのLOGを評価書に記載させようという提案である。非正規利用では正規のLOGを得ることができないので、非正規利用を防ぐ有力な手段となるという提案です。

非正規利用を防ぐ方法としては優れた手法ではあるが、LOGをどのようなスタイルで交付するのか、LOGだけをダウンロードさせるのか、事例資料と同時にプリントアウトして交付するのか、印字交付であれば転記が面倒であるし誤入力の危険性も高い。何よりも鑑定評価書等に記載を義務づける担保措置を如何にするかなど、解決されなければならない課題は多く、今後の検討課題であると云えよう。

## 2. データの暗号化処理について

非正規利用を防ぎ情報安全管理を徹底し、地価公示分科会外へのデータ流出を防ぐため、事例データをダウンロードする際に暗号化すべしという提案です。複写が容易なプリントアウトデータを根絶させる方法として有力であるが、暗号化利用を可能にするためには、地価公示から固定資産評価に至る支援ソフトに暗号化機能を付加する必要がある。暗号化処理システムを組み込むことが可能なのは評価支援ソフトが整っている公的土地評価においてのみ可能であり、一般鑑定利用については当面は採用できないシステムである。また、公的土地評価における事例資料利用の統一的な考え方が示されていない現状では、採用の可否を論じることもできない。事例LOGを鑑定評価書等への記載を義務づける提案と同様に、今後の検討課題であろう。

## 四、管理閲覧規程の空洞化

旧鑑定協会は平成17年4月1日付けにて、個人情報保護法(以下、「個保法」という。)の施行を機に、資料の管理体制の整備を図るため、定款第47条の規定に基づき、資料の収集・管理・閲覧・利用に関する規程を定めており、その第4条では士協会等間の相互主義について、以下の様に規定しているのである。

(第4条)士協会等は、共存共栄の理念のもと、協議の上、士協会等間相互において、資料の収集・管理・閲覧・利用について、他の士協会等が自らの会員に対して提供するのと同程度の便益を、他士協会等の会員に提供するよう努めなければならない。

さらに第5条では、関係法令・ガイドラインの遵守もについても以下の様に規定している。  
(第5条)協会団体及び会員は、資料の収集・管理・閲覧・利用に関して、鑑定法、地価公示法、個保法をはじめとする関係法令、主務官庁及び本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)などを遵守しなければならない。

第26条では、閲覧に要する手数料の実費主義をうたっている。

(第26条) 閲覧者は、当該閲覧を司る士協会等の定める規程を遵守し、資料利用の受益者として、当該士協会等が定める手数料を負担するものとする。

2、前項の手数料の額は、資料を閲覧に供する当該士協会等が、資料の収集・管理・閲覧に要した実費をもとに実情を勘案しつつ、当該士協会等の規程により合理的に定めるものとする。

同時に、同規程の施行に際して当時の理事会は、以下の付帯決議を承認している。

(第1項から第3項は省略する。)

(第4項) 本規程については、上記2の議論の成果、新鑑定法の施行による業界への影響、個人情報保護法施行後の社会情勢の変化、不動産取引価格情報提供制度の進捗状況などを見極め、制定2年後(平成19年3月)を目処に、改定を検討すること。

いわば、改定を検討し、不自然な状態を解消するべく務める努力を怠ってきた結果が現状を招いているといっても過言ではないのである。歴代執行部が、REA-NETの全国展開に消極的であったこと、REA-NETの更新を放置してきたこと、管理閲覧規程に定める相互主義、個保法ガイドラインの遵守、閲覧料実費主義などの自らが定めた規程を空文化してきたことが現状を招き寄せているのである。

#### 五、事例の一般鑑定利用の安定化について

注目しておきたいことは、二次改善案の末尾に記載する「事例の一般鑑定への利用ができるかぎり安定的に保証されるよう働きかけてまいります。」という文言は、改善のあり方について無用の誤解を増幅させかねないと懸念するのである。国民の共有財産である不動産価格情報データベースについて、一業界の業益利用を優先させることなどあり得ないと知るべきである。ただ一つ、公的土地評価の精度向上に資することを目的として、そして不動産鑑定評価が不動産市場における適正価格形成に資することを目的として、即ち公益的見地から意味あることと社会から容認される場合にのみ、優先的利活用が認められるのであろうと考える。これらの件に関して、新スキーム特別委員会・光岡委員から傾聴すべき意見が提出されている。

#### 《光岡委員の意見抜粋》

今般、議論になっている全国ネット閲覧は取引価格情報提供制度及び地価公示制度等に資するためのもののでしょうか。これによって分科会活動を充実させて各地域での地価公示等を精緻化するためのものなのでしょうか。そうではなく一般鑑定への利用を前提としているならば、議論は倒錯しており、当初の目的への阻害事由になると考えます。なぜならば、一般鑑定への利用を認めてもらうために、一般鑑定への利用を前提として全国ネット閲覧体制をとるのは、国民や法務省への背信行為と受け取られかねないからです。(中略)

なお一般鑑定への利用が認められて利用者の機会均等を議論するときは、公益を配慮するのか私益を配慮するのかの論点、さらには鑑定評価の精度の論点が重要かと思えます。新スキームの枠内で考える限り、管理の問題、閲覧料の問題、閲覧方法の問題、いずれも鑑定評価の公益性を軸にした整理が必要になるかと思えますが、公益を軸に論点整理し、鑑定評価の精度も合わせて考えるならば、やはり対象不動産とともに取引事例を検分するためには、その地域に入らねばならず、その意味で現士協会程度の地理的場所において事例閲覧に供するのは独禁法上の合理的な疑いを阻却できると思われま

逆に今のように取引事例の扱いの適正さを担保できない現況では公益性が阻害されることが思われます。特に鑑定協会が決めた事項といえども、強制力を有しない規定の実効性は常に不安定であるため、規定ではなく、実際の体制や仕組みで公益性を担保すべきと考えます。今の段階でもし公益に資する目的で全国ネット公開すべきものがあるとするならば、事例データそのものではなく、鑑定評価の実質的な規律に関わるものとして、地価公示等の現在認められている枠内での種別毎、地域毎の事例データの分析内容を主として、そのほかに広域にわたる同一需給圏の事例データの分析内容かと思われま

## 六、結びにかえて、新スキーム改善とはなにか

筆者は、日鑑連内部における、議論の詳細をiNet開示することの是非は問われることであろうと考えています。しかし、次の二つの理由から、開示やむなしと考えるのです。

一つは、現在議論している問題は、「国民の共有財産である不動産情報」について、不動産鑑定士が優先利活用することの是非、並びにその方法についてであり、それらは公益的見地に立って議論されなければならないこと。

もう一つは、日鑑連は公益社団法人であり、その運営は透明性を保持しなければならないと考えます。少なくとも内部的に情報の共有が確保されなければなりません。ところが、現在の日鑑連には、会員が等しくアクセスし意見を述べるのが可能なネットワーク(イントラネット)が存在していません。REA-NETにはその可能性があります、今もって正しく運用されていないのです。

ですから、iNetに開示する『鄙からの発信』というツールを使用して、広く会員並びに関係者に我が意見を発信し、広くご批判を仰いでいるのです。さて、新スキーム改善とは何なのでしょう。

### 《筆者の提案》

筆者は新スキームの改善に際しては、事例の囲い込み維持や士協会財政への配慮などとらわれて問題を矮小化することなく、また単に事例資料の利活用という観点にとどまらず、



資料データベースの機能強化など会員の便益向上並びに、資料利活用に伴う公益性の向上に資する施策を同時並行的に検討すべきであると考えている。

#### 1. 地理情報の活用(特に調査の効率化と負担軽減の観点から)

連合会の負担において地図システムを早期に導入し、地理座標値の活用を図ること。特に地理情報システムで簡易に取得できる事例属性としては、各種施設距離条件データや都計用途地域をはじめとするエリア的属性データが存在している。これらのトータルシステムを開発提供することにより、調査の役務負担を大幅に軽減することが可能と考えられる。

#### 2. データ解析の便宜供与(鑑定評価書のクオリティ向上)

納品確定済み三次データについて、公示評価員に限定される多様なデータ解析の便宜を図ること。安全性には十全の配慮を講じた上で、集計結果等の鑑定書記載を認めること。並びに、その支援ソフトを開発供与すること。

#### 3. 非回収データの利活用(鑑定評価書のクオリティ向上)

非回収データについて、照会を伴わない集計データ等としての閲覧等利活用を認めること。取引当事者の内、照会対象としない一方への照会を認めれば、なお良いことである。評価基盤資料の強化につながるものである。並びに、その支援ソフトを開発供与すること。

#### 4. 公的土地評価の一元化と事例利活用

公的土地評価における三次データ及び地価公示由来事例(四次データ)の一元的利活用の確保を求めるものである。特に固定資産税土地評価における地価公示由来事例の円滑な利活用は固評標宅評価の精度向上に不可欠である。(注)土地基本法第16条に云う公的土地評価とは、[土地情報ライブラリー](#)によれば、地価公示、都道府県地価調査、相続税評価(相続税路線価)、固定資産税評価(固定資産税路線価)が主なものとして挙げられている。

同時に士協会を通じた公的土地評価一元的事例利活用は、固評における士協会のプレゼンスを強化させるものとする。士協会を通じた(守秘対象)事例提供は、その代償として固評業務を通じて入手し得る様々な(守秘対象)市区町村情報について、士協会への提供を求めることを可能または前提とするであろう。

本項目もまた、士協会が固評受託業者にデータ提供を行う為の管理ソフトの開発供与を伴うであろうし、提供を受けたデータの管理ソフトも必要と為るであろう。

#### 5. 幾つかの士協会が行うDI調査の全国的展開を支援すること。

DI調査は、不動産価格指数や地価公示価格推移指数とリンクすることにより、鑑定評価の精度向上に資するものである。DI調査結果が不動産価格指数や地価公示価格推移

指数と差異が生じれば、その差異の所以を説明することによって、斯界のプレゼンスを高めるであろう。同時に宅建業界との友好増進増強に役立つし、地元メディアへの広報を通じて地元士協会のプレゼンスを高めるものとなる。

## 6. Web不動産情報の有効活用

Webに溢れている不動産情報を、効果的かつ効率的に集計して有効なデータベースとして活用すべきである。検索エンジンで収集した不動産情報を前2項の非回収二次データと照合すれば、面白い独自データベースが構築できるのではなかろうか。この独自データベースの構築は、借用データの利活用に止まっている現況を打破する意味で、資料データのオリジナリティの観点からはとても重要なのであるが、諸氏の理解は其処に及んではないのがとても残念なことである。

以上の施策を実行に移そうと思えば、相当に多額の予算措置が必要となろうが、それは連合会閲覧事業特別会計のなかで計上されればよかろうと考える。即ち、会員個人宛の調査に関わる実費等弁償は行わないが、関連付随事業を連合会単位で、ブロック単位で、士協会単位で実施しようというのである。事例調査等関連付随事業であるから、広義の実費と認めるものであり、将来的な研究開発費と位置付けることも当然であろう。連合会財政に直接的な影響は与えないし、士協会へは配付金とか補助金支援ということになるが、あらぬ疑いを避ける意味から、紐付き交付金・補助金となるか、連合会の公益法人会計規準からすれば共同事業となるのも、やむを得ないことである。

以上の提案事項の採用や実施は、調査を担当する地元公示評価員のアドバンテージ強化につながるものであり、即ち地価公示並びに事例調査へのモラルを高めるものとして期待できる。さらには、直接的に或いは間接的に鑑定評価を支援するデータを取得し、さらに社会に還元することによって、社会におけるプレゼンスを強化するものとして幾つかの事業展開が考量できる。DI調査などは、その最たるものである。今やアントレプレナーやベンチャー的発想や行動が求められていると考える。

そういった積極的な事業展開によって、連合会は実態的にあるいは実質的に、各種取引価格情報の連繋を担う中核機能(ハブ)の相当部分を担う存在と為り得るであろうし、まさに中核機能(ハブ)を支える覚悟と意欲の社会への表明ともなるであろう。

以上