

平成 24 年 4 月 6 日

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会  
会 長 緒 方 瑞 穂 殿

### 「新スキーム第一次改善案」に対する提案

私達、近畿の士協会長有志は「新スキーム第一次改善案」に対して以下の通り提案いたします。そしてこの提案については、四国連合会長のご理解のもと、四国 4 県を始めとして東北・関東・中部・北陸・中国の士協会長有志、総勢 18 名の連名による賛同を得たものであります。また、連名によらないまでも、その他複数の地方士協会長からの賛意を得ていることも付け加えます。ご検討をよろしくお願い申し上げます。

#### (1) 基本的問題点の指摘

近畿連合会においては、去る 2 月 28 日に大阪事務局に役員・会員を集め、本部の特別委員長と情活委員長から「第一次改善案」の説明を受け、意見交換が行われました。

近畿では私達 1 府 4 県の役員・会員のほとんどが、この「改善案」の機関決定については時期尚早と捉えています。

何故なら、近畿でも事例管理閲覧の実態は様々であり、未だ「紙」が主流で「機械」化が未了の所が多く、今回の「全国統一システムによる事例閲覧管理体制」の導入に関しては、激変の感があるなど受け止め方に大きな温度差があります。

つまり、REA-Net 自体に参加していない県、REA-Net に参加しているが、REA-Jirei に参加していない府県、REA-Jirei に参加して 3 次データの閲覧を行っている府県というような実態です。全国的にはその差は更に大きく、これを整理すると下記の通りです。

A 群；REA-Net に加入し、REA-Jirei を利用し、3 次の事務局公開

⇒北海道・茨城・埼玉・千葉・東京・岐阜・静岡・愛知・滋賀・大阪(10)

B 群；REA-Net に加入し、REA-Jirei を利用しているが、3 次の事務局非公開

⇒宮城・新潟・富山・石川・福井・三重・島根・広島・徳島・香川・愛媛(11)

C 群；REA-Net に加入するが、REA-Jirei ではなく、独自の閲覧ネットワークを利用

⇒福島・神奈川(2)

D 群；REA-Net に加入するが、REA-Jirei を利用していない

⇒岩手・群馬・山梨・長野・京都・兵庫・奈良・鳥取・岡山・山口・福岡・  
佐賀・長崎・熊本・大分・宮崎・鹿児島・沖縄(18)

E 群；REA-Net 自体に加入していない

⇒青森・秋田・山形・栃木・和歌山・高知(6)

このような事例管理閲覧の実態については、既に特別委員会で調査が行われましたのでご承知だとは思いますが、特別委員会としては、だからこそ、事例の安全管理面から「統一システム」による機械管理が必要だ。そして、このような実態を放置しては、連合会本部として管理責任が果たせないということでしょうが、優先すべきはシステム開発よりも、安全管理に対する全国の基礎的な合意形成ではないでしょうか。

私達の専門士業界にとって事例データの安全管理は最も重要であり、情報漏洩の防止と利用 Log 管理の徹底した体制を築くという総論に異を唱えるものではありません。

問題は各論であり、特にその進め方です。「改善案」の中には、各士協会の主体性や独自性を尊重するという配慮があまりにも欠けていると感じています。各士協会では今のやり方を決して理由なく続けてきたわけではなく、地域の実情を踏まえて築いてきたものであり、今のやり方に至るまでには知恵を出し合ってきたという経過があります。

その結果行われている実態、このように大きな差がある実態を前にして事を進めるとすれば、地方の実情を尊重しつつ段階的な移行方法を検討すべきではないでしょうか。「紙」から「機械」への段階的な移行に十分に時間をかけて進めるのは当然のことと言えます。これが「改善案」の基本的な問題点だと考えており、多くの方々が時期尚早と捉えているのだと思います。

## (2) システムに関する提案

そこで、将来の「統一システム」管理を実現するもためにも、当面の目標を現行ネットワークシステムである REA-Net・REA-Jirei の全国普及に置き、前記の実態に基づき、全国を5つのグループに分け、それぞれの目標・到達年次を定めて段階的に進めて行くという次のような方法を提案いたします。

A群；H24年度中に REA-Jirei の機能付加を図り、Log 管理を試行する。

B群；H24年度中に REA-Jirei の機能付加を図り、3次公開を実施し、H25年度中に Log 管理を試行する。

C群；H24年度中にローカルネットを廃止し、H25年度中に REA-Jirei に参加し、H26年度中に Log 管理を試行する。

D群；H24年度中に REA-Jirei に参加し、H25年度中に Log 管理を試行する。

E群；H24年度中に REA-Net に加入し、H25年度中に REA-Jirei に参加し、H26年度中に Log 管理を試行する。

このような段階を踏み、H27年度から全国の士協会事務局端末において REA-Jirei による全国管理閲覧システムをスタートさせるというものです。そもそもこの「改善案」は47都道府県の足並みが揃うことが前提です。揃わなければ安全管理の実効性はありません。そのためには移行に時間をかけて無理なく進めることが大切だと考えています。

なお、このように地方圏では現行システムでの拡大運用で十分と考えますが、上記A群に属する三大都市については、事例データの安全管理面の問題が緊急性を要すると伺っています。この場合、「改善案」にあるように、高度なセキュリティ確保に必要な「管理閲覧システム」開発に関しては、三大都市を中心とする士協会の合意と負担のもと進められるということなら、その是非は特別委員会のご判断に委ねたいと考えます。

(※注 イメージ図参照)

### (3) その他に関する提案

地方圏士協会にとっての懸念事項である閲覧料問題や相評・固評問題等々については、次の通り提案いたします。士協会としては上記のような無理のないスケジュールの中で、会員の理解のもと、各種運営がスムーズに進めることができることを望んでおります。

#### ◎閲覧料問題について

閲覧料については、実費主義原則に基づき、H27年度からの改定を念頭に、各士協会において REA-jirei の閲覧運用状況に応じて、事例データ作成コストを含めた金額の合理性の検討を開始する。この場合、内外会員の受益者負担制を前提とし、内外格差の設定などについても士協会自治に委ね、試行期間を設ける。本部による検証については試行中の H25 年度から行うものとする。

#### ◎相評・固評問題について

この問題については、地方により実情が様々であり、本部が関わるべき問題ではなく、あくまでも士協会マターとする。特に固評は H27 評価替えに向かって動き出しつつあり、大量評価の性格上、事例取扱い区分は公的評価部門を原則とし、評価員への課金制や内外格差設定などについては士協会の自主的判断に委ねるものとする。

#### ◎その他の問題について

今回の「改善案」では一元管理元の本会からの一方的な事務委託契約により士協会は閲覧事務を行うこととなっており、もし、士協会が委託契約を拒めば本会が直接閲覧事務を行うというような内容であり、士協会の意志に反しての「相互乗り入れ」や「全国ネット公開」には歯止めがかけられない構造であると思われる。一方、基本となる REA-Net は本会・士協会・受託者との三者契約となっており、士協会の意志に反しての「相互乗り入れ」や「全国ネット公開」には契約上の歯止めがかかるなど、士協会イニシアチブが確保されるものとする。

また、現行の REA-Jirei においては、5 次データ(事例カード)の閲覧は 2 枚目の位置図等も含まれており、また、新スキーム情報に由らない独自調査の事例カードの搭載も可能であり、閲覧者に便宜を提供しうる。

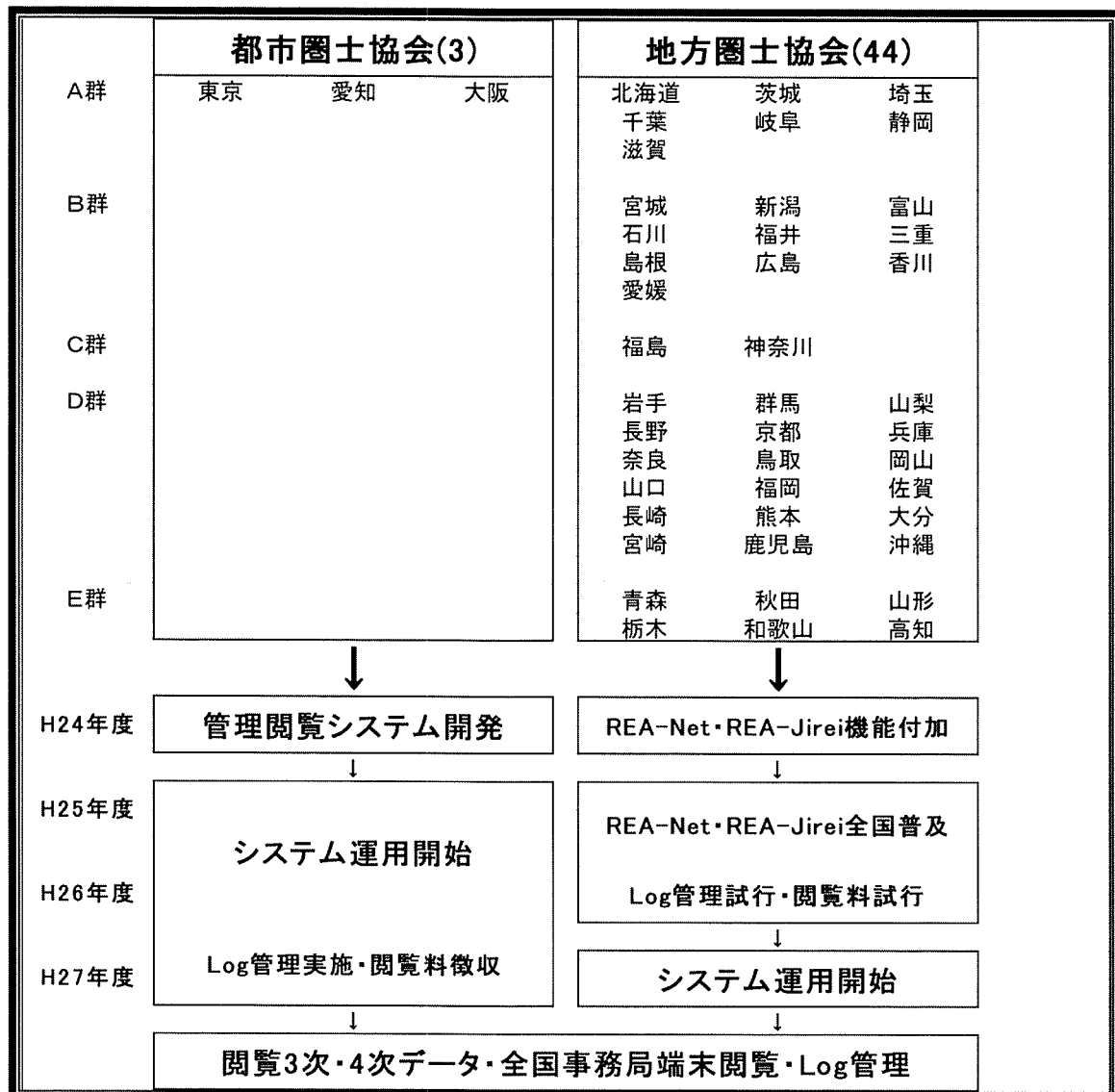
更に、費用面でも大きな資本投資を要せず、統一システムの新規開発投資額(予算額 3,200 万円)に比較して非常にリーズナブルとなる。

因みに、この REA-Jirei により全国の足並みが揃った上で、将来の「統一システム」への拡張を図った場合でも、投資額は半分程度に抑えられると見込まれている。

以上が「新スキーム第一次改善案」に対する私達の見解を踏まえた提案です。

緒方会長におかれましては、連合会として団体会員たる地方士協会との連携を重視して臨むという姿勢を示されております。この地方士協会長有志の提案の方向で「第一次改善案」が見直されることを要望し、その会長のご英断に期待申し上げます。

※注…イメージ図(参考)



公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会  
会 長 内 田 宏

公益社団法人徳島県不動産鑑定士協会  
会 長 阿 部 宏 士

公益社団法人兵庫県不動産鑑定士協会  
会 長 長谷川 豊 文

公益社団法人香川県不動産鑑定士協会  
会 長 熊 井 幸 秀

社団法人京都府不動産鑑定士協会  
会 長 森 口 匠

公益社団法人愛媛県不動産鑑定士協会  
会 長 亀 田 武 志

社団法人奈良県不動産鑑定士協会  
会 長 榎 原 清 一

一般社団法人高知県不動産鑑定士協会  
会 長 小 坂 雄 一 郎

一般社団法人和歌山県不動産鑑定士協会  
会 長 安 藤 元 二

公益社団法人岡山県不動産鑑定士協会  
会 長 佐々木 正 尚

社団法人茨城県不動産鑑定士協会  
会 長 高 橋 敏 夫

社団法人広島県不動産鑑定士協会  
会 長 中 村 真 二

公益社団法人岐阜県不動産鑑定士協会  
会 長 水 野 雅 文

公益社団法人山口県不動産鑑定士協会  
会 長 中 塚 完 治

社団法人三重県不動産鑑定士協会  
会 長 中 西 光 男

一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会  
会 長 大 下 智

公益社団法人福井県不動産鑑定士協会  
会 長 中 嶋 寿 彦

社団法人福島県不動産鑑定士協会  
会 長 小 橋 達 夫

<以上、賛同士協会会長有志一同>

コード	都道府県士協会名	REA-NET加入有無		REA-Jirei 利用の有無		閲覧室システム利用の有無
		会員	事務局	3次データ	5次データ	
1	北海道不動産鑑定士協会	○	○	○	○	○
2	青森県不動産鑑定士協会	×	×			
3	岩手県不動産鑑定士協会	○	○	×	×	
4	宮城県不動産鑑定士協会	○	○	○	○	×
5	秋田県不動産鑑定士協会	×	×			
6	山形県不動産鑑定士協会	×	×			
7	福島県不動産鑑定士協会	○	○	×	×	
8	茨城県不動産鑑定士協会	○	○	○	○	○
9	栃木県不動産鑑定士協会	×	×			
10	群馬県不動産鑑定士協会	○	○	×	○24/4/1予定	○ 24/4/1予定
11	埼玉県不動産鑑定士協会	○	○	○	○	○
12	千葉県不動産鑑定士協会	○	○	○	○	○
13	東京都不動産鑑定士協会	○	○	○	○	○
14	神奈川県不動産鑑定士協会	×	○	×	×	
15	新潟県不動産鑑定士協会	○	○	○	×	×
16	富山県不動産鑑定士協会	○	○	○	○	×
17	石川県不動産鑑定士協会	○	○	○	×	×
18	福井県不動産鑑定士協会	○	○	○	×	×
19	山梨県不動産鑑定士協会	○	○	×	×	
20	長野県不動産鑑定士協会	○	○	×	×	
21	岐阜県不動産鑑定士協会	○	○	○	○	○
22	静岡県不動産鑑定士協会	○	○	○	○	○
23	愛知県不動産鑑定士協会	○	○	○	○	○
24	三重県不動産鑑定士協会	○	○	○	×	×
25	滋賀県不動産鑑定士協会	○	○	○	○	○
26	京都府不動産鑑定士協会	○	○	×	×	
27	大阪府不動産鑑定士協会	○	○	○	○	○
28	兵庫県不動産鑑定士協会	○	○	×	×	
29	奈良県不動産鑑定士協会	○	○	×	×	
30	和歌山県不動産鑑定士協会	×	×			
31	鳥取県不動産鑑定士協会	○	○	×	×	
32	島根県不動産鑑定士協会	○	○	○	×	×
33	岡山県不動産鑑定士協会	○	○	×	×	
34	広島県不動産鑑定士協会	○	○	○	×	×
35	山口県不動産鑑定士協会	○	○	×	×	
36	徳島県不動産鑑定士協会	○	○	○	×	×
37	香川県不動産鑑定士協会	○	○	○	×	×
38	愛媛県不動産鑑定士協会	○	○	○	×	×
39	高知県不動産鑑定士協会	×	×			
40	福岡県不動産鑑定士協会	○	○	×	×	
41	佐賀県不動産鑑定士協会	○	○	×	×	
42	長崎県不動産鑑定士協会	○	○	×	×	
43	熊本県不動産鑑定士協会	○	○	×	×	
44	大分県不動産鑑定士協会	○	○	×	×	
45	宮崎県不動産鑑定士協会	○	○	×	×	
46	鹿児島県不動産鑑定士協会	○	○	×	×	
47	沖縄県不動産鑑定士協会	○	○	×	×	