

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会  
新スキーム改善特別委員会・委員長 緒方瑞穂 様

2012.10.01 改善委委員・森島信夫(岐阜県)

新スキーム改善第二次案が委員会審議されるにあたり、事前に小生の提言をお届けします。尚、本提言は小生が主宰するサイト『鄙からの発信』にも掲載済みです。

### 一、第二次改善案骨子

(省略、サイト『鄙からの発信』: [第二次新スキーム改善 §VI](#) 参照)

### 二、事例調査負担と閲覧利用便益との格差是正

(省略、サイト『鄙からの発信』: [第二次新スキーム改善 §VI](#) 参照)

### 三、格差是正の具体策

現状における会員間の意識格差の存在を考慮すれば、最も望ましいのは、地価公示採用(所要)事例数を超えて、調査の負担を余儀なくされている事例調査役務負担の実態に応じた実費補填額(弁済額)等を閲覧料に含ませることである。どうあっても金銭的補償が不可であるとするならば、以下の要望事項について適切な対処を求めるものであり、執行部が所管庁と粘り強い交渉をされることを期待致します。以下、いずれも事例調査を担当する公示評価員に限って認められるべき、インセンティブ項目であり、アドバンテージ項目であります。当然のことであるが、間接的に、もしくは時間を経て全会員にその便益は及ぶものであります。

#### 1. 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。

#### 2. 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。

#### 3. 調査の効率化と負担軽減(特に地理情報利活用)

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。

また、GPS搭載カメラやスマートホーンを貸与して、調査データの入出力を簡易にして事例調査におけるナビシステムの円滑な利用方法を開発することや、事例地特に複合不動産事例地の現況写真をデータシステムとしてファイルすることにより、公示評価員の公示事例カード(四次データ)作成他に資すると共に、取引時点当時の現況写真の保存は以後の評価にも役立つものとする。以上について早期の実現を期待するものです。本項目も支援ソフトの開発供与及び機器提供を伴います。(デジタル化スキルの向上)

#### 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。

同時に土協会を通じた公的土地評価一元的事例利活用は、固評における土協会のプレゼンスを強化させるものとする。土協会を通じた(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、土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、土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. 幾つかの土協会が行う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土協会のプレゼンスを高めるものとなる。

本項目に付いては、少なくとも返信郵送費、集計分析支援ソフトの開発供与を伴います。

#### 6. その他、及び提案事項の予算措置について

とても難しいことではあるが、事例調査の重要性に鑑みて、事例調査は連合会会員の総てをあげて担うべきであるとする。即ち、総員が作成を担い、総員が閲覧便宜の供与を受けるということである。

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らうとする。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繫を担う中核機能(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