

『質問書』

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. 12 改善委・委員 森島信夫

資料7-5、7-6に述べられる修正案には、幾つかの疑問点があります。事前に疑問点に関わる質問をお届けしますので、委員会当日にお答え頂ければ有り難く存じます。

1. 最も大きな疑問は、士協会管轄エリアに属する事例毎に 三次データ、四次データ共に、自士協会会員と他士協会所属会員とのあいだに閲覧規制格差を設けることに正当性があるのかということです。独占禁止法・不公平取引に関わるリーガルチェックは済ませておられるのでしょうか、ご説明下さい。（先に行われたリーガルチェックは、閲覧料格差のみに関わる諮問と承知します。）

2. 同じく、国に帰属するデータについて、閲覧者の属性に応じて閲覧規制格差を設けることについて、所管庁は理解を示しているのでしょうか、ご説明下さい。

3. 公的土地評価における事例の一元的利活用に関して、なにも述べられていません。特に固評における事例利用について、どのようにお考えなのか説明を求めます。

4. 以上が最もお尋ねしたい事項ですが、以下の疑問点についてもお答え頂ければ有り難く存じます。 閲覧料の徴収方法について説明がありませんが、改めて閲覧システムを構築する以上、事務効率化のためにも、閲覧料もオンライン徴収が導入されるべきと考えます。 指定銀行口座引落、もしくはカード決済を導入すべきであろうと考えますが、如何にお考えなのでしょうか。 ご説明下さい。

5. いずれのシステムにおいても、事務局閲覧の場合は、(a) 写真付き身分証明書または運転免許証による本人確認、(b) その上で、会員に交付されているID及びパスワードを入力してサーバにアクセスすることになると理解しますが、会員事務所からアクセスする場合にもパソコン認証が先に行われ、次いでID及びパスワードの入力を行いますから、両者の安全性は同等であろうと考えます。 また事務局閲覧より各会員事務所閲覧の方が、閲覧料徴収事務を含めて事務処理手数が大幅に省力化できます。事例閲覧に際して、敢えて士協会事務局へ出向かせるという負担を課す意味が理解できません。 ご説明下さい。

6. 閲覧料の徴収主体が異なり、閲覧料も異なると予想される二つの閲覧料を徴収集計し、さらに閲覧収入に応じて新スキーム負担金を配分するという煩瑣なシステムを構築する理由が理解できません。 ご説明下さい。

(注) 四次データはイメージデータを含んでおり、システムに搭載して閲覧に供する為

には、図形情報のイメージデータ化が必要であり、システムへの負荷も異なることから、その費用が閲覧料に加算され、三次データ閲覧料と異なるであろうと予想されます。

7. 「全国三次データ閲覧システム」は各所属士協会事務局で、三次データを閲覧に供するという構築理由が理解できません。 オンライン閲覧システムとは、連合会会員が自らの事務所にて全国データを閲覧できることによって、初めて機能を効率的に発揮できるものであるのに、なぜ士協会事務局に出向くという不必要な負担を会員に強いる非効率な運用を目指すのか理解できません。 ご説明下さい。

8. 2011. 08. 23付けの地価公示運用指針第8章1の3「分科会を超えた事例交換は、稀少事例の交換を除き禁止する。」という規定は現在も有効なのでしょうか、それとも撤廃されたのでしょうか、ご説明下さい。

9. 総じて地域会の強い要望を反映するとはいえ、管理閲覧システムと全国三次データ閲覧システムという、事例閲覧という目的が同じで、かつ利用者を同じくするシステムが2個必要なのか、その理由が理解できません。 連合会は三次データ閲覧のみに関与すべきと考えます。 ご説明下さい

10. 最後に、地価公示並びに新スキームが置かれている環境について留意すべきという観点から私見を申し上げます。

地価公示予算を30%削減すれば、アンケート調査郵送費も、第三者調査委託費用も、価格指数・商業地実施費用も十分まかなえる状況にある。 しかも価格指数基礎データは、回収調査票とGISを用いれば、鑑定士の調査は特に必要なく、さらに指数公表までの期間短縮（国際指針では90日）も達成可能なのである。 地域会の根強い反対が存在するとはいえ、連合会が内向きの議論に時間を空費している場合ではない。

平成25年度予算概算要求からみれば、

地価公示予算の10%削減額 378百万円（30%削減額 1,134百万円）

不動産価格指数予算増加額 400百万円（公示予算削減額にほぼ匹敵する）

※アンケート調査郵送費 150万通発送、50%回収とした場合

225万通×切手代80円＝180百万円（公示予算5%削減額に相当する）

課税評価の指標と化した地価公示を現在の規模で維持する必然性は、国交省には無くなっていると考えます。 地価公示予算の削減額をもって、不動産価格指数を充実し、中古住宅市場の流通市場整備や環境不動産の普及に進もうとしているのであり、折しも地価公示制度のあり方も含めた抜本的検討を行う外部有識者による委員会の設置も予定されている。 連合会は2003/08/29に提出したA案（個別物件情報開示）賛成というパブリックコメントの原点に立ち返り、それらの施策動向に積極的に関与してゆくべき時であると考えます。