新スキーム改善特別委員会
委員長　緒方瑞穂 様

2012.11.25　委員・森島信夫

「 質　問　書 」

2012.11.21付けにて事務局（調査課・篠原広明様）より配布されました議題並びに議案について、幾つかの疑問点がございますので、事前に質問書並びに意見書を提出致します。
委員会当日にお答えを頂ければ忝なく存じます。

一、議題1、第二次修正案（第二次改善案）について
　第二次改善案が配布されておりませんので、事前に議案を精査することが叶いません。速やかに第二次改善案を送付して下さい。
　特に、10/24委員会で示された「再修正案（骨子）」第一項に記載さ
　れる、導入を予定するREA-JIREIにおいて搭載するデータは三次、四次データの両方でしょうか、四次データのみなのでしょうか。 四次データのみの搭載とした場合には、現に三次、四次データ双方を搭載し閲覧に供している士協会について、如何なる配慮をされるお考えでしょうか。

（A）質問者の求めに応じて、改善案並びに閲覧料議案は、整理の上再提出されました。
なお、REA-NETに搭載されるデータは、三次並びに四次も含まれます。

二、議題2、新閲覧料の考え方について
1．提案された新閲覧料は四次データを対象とするものと理解されますが、三次データについては如何様にお考えなのでしょうかご説明下さい。

（A）三次データも対象とするものと解されます。

2．相評並びに固評閲覧料金については、既に多くの士協会において、その徴収名目は様々ですが実際に徴収されているものです。 また、利用される事例資料も殆どが、自士協会会員の作成するものです。 その利用実態の特性に鑑みた、公的土地評価における一元的事例利活用に関わる公的土地評価委員会の見解が待たれます。 公的土地評価委員会はどのようなお考えを提案されているのでしょうか、お示し下さい。
　公的土地評価利用に関しては、一般鑑定評価利用と並列に扱う閲覧料とするよりも、受託地点数を料金基礎とするものであることから、事例情報提供負担金として別区分とされ、その徴収の是非も士協会自治に委ねた方が会員の理解は得やすいものと考えます。

（A）公的土地評価委員会にて検討の上、年度内に答申をいただけるとの回答を得ました。

3．士協会事務経費「1億5千万円」の積算根拠をお示し下さい。
同じく評価員作成実費「1億円」の積算根拠もお示し下さい。
　なお、士協会事務経費（閲覧者管理並びに閲覧料徴収）については、オンライン決済を行えば不要もしくは極めて少額になると同時に、閲覧料管理に伴う煩瑣な事務処理も避けられるものでありながら、士協会事務局窓口・現金処理に拘泥する理由をお示し下さい。

（A）特段の回答は得られませんでした。 上記金額は叩き台としての委員長試案であり、所管課の承認ならびに閲覧料検討小委員会の答申待ちです。

4．事例作成者の労に報いるために作成実費を支給するとしても、閲覧料の透明性を十全に確保し、簡明な積算根拠に基づく閲覧料を徴収した後に、作成件数に応じた傾斜配分を実施すべきものと考えます。悉皆調査の実を挙げるためにも、作成に多く尽力した者が多く報われるべきと考えます。 この点については如何にお考えでしょうか、お示し下さい。

（A）他の委員並びに、閲覧料検討小委員会委員の内よりも類似の質問や疑問が呈示されており、この件も所管課の承認ならびに閲覧料検討小委員会の答申待ちです。

三、REA-JIREIの導入について
1．そもそもREA-JIREIは、REA-NETの一部機能（事例ファイル管理）にしか過ぎません。REA-JIREI単独の導入などはあり得ないことであり、仮に単独導入しても機能しません。 REA-INFO、REA-DATA、REA-MAP、REA-JIREIの各機能が円滑に働いてこそ、鑑定協会ネットワーク構築という所期の目的が達成可能なシステムなのです。 修正H24事業計画においてREA-NET導入と記載されているものを、あえてREA-JIREIという部分的機能のみを導入されようとする意図について、お考えをお示し下さい。

（A）ネットワークに関わる会長のお考えを伺うことは出来ませんでしたが、情報安全活用委員会にて「導入アクションプラン」が審議されてゆく過程で検討されてゆくものと考えます。
また、三次データとGISのリンクに関しましては筆者の所管事項でもありますから、一つのモデルプランを具体的に呈示し、実際に会員に見て頂けるようにしたいと考えています。

2．REA-NETの設計基本思想は会員個人ID＆PWを原則とすることにあり、個人会員が個別に使用するパソコンを確定し認証（クライアント認証）することに安全設計の根拠もあります。
　このシステム体系を理解いただく導入でありたいと考えますが、如何にお考えでしょうか。

(A)この件も情報安全活用委員会の所管事項であり、今後の検討課題です。

3. 現行REA-NETは鑑定協会、士協会、ITSの三者契約を基本としています。 二次改善案の主旨からすれば、現行契約の破棄、そして新契約が必須と考えます。この点を如何にお考えでしょうか。

(A)この件も情報安全活用委員会の所管事項であり、今後の検討課題です。

4. REA-NETの現行契約第18条、年間登録料の改定見直しが必要と考えますが、如何にお考えでしょうか。 (現契約における、毎年、会員一人当たり 5,200円を費やしてパソコン認証を改定する必要性は薄いと考えます。)

(A)この件も情報安全活用委員会の所管事項であり、今後の検討課題です。

5. REA-NETは構築してから6年を経過し、幾つかの機能に陳腐化が認められることから、アクセス管理、セキュリテイ向上、冗長化処理その他、幾つかのシステム更新が必要であろうと考えますが、如何にお考えでしょうか。
　また、メンテナンス業者についても、この機会に透明な選定・委託を実施すべきと考えますが、如何にお考えでしょうか。

(A)この件も情報安全活用委員会の所管事項であり、今後の検討課題です。

四、閲覧料等についての基本的考え方 (森島の意見具申)
1. 公的土地評価における事例資料(四次データ)の一元的利活用
　不動産鑑定評価は得られるかぎりの豊富な事例資料を基礎として行われるべきものであるという考え方に、異論は少なかろうと考えます。 なかでも社会的公益的意義の高い公的土地評価(相続税評価及び固定資産税評価)については、豊富な事例資料を基礎とすべきであります。 また、地価公示と類似して複数の評価員がチームを構成し集団討議を背景に評価業務を行うのが通例である公的土地評価においては、事例の補修正等に関しても整合性が求められます。 そこに、事例資料利活用に制約的に働く閲覧料が好ましいものとは思えません。 円滑な事例収集を継続してゆくために、公的土地評価においても何らかの負担が必要であるとしても、公的土地評価における事例資料利活用の一元的な考え方を統一するべきであろうと考えます。 総じて、士協会自治に委ねるべき筋合いのものと考えます。

2. オンライン決済の採用について
　一部は士協会窓口に限定するにしても、オンライン閲覧を全面的に採用するのであれば、閲覧料の決済もオンラインにて実施すべきであろうと考えます。 現行のREA-NETを一部改

良すれば、指定口座引落やクレジットカード決済が直ちに可能であり、士協会事務局の事務負担を大きく軽減できます。
　閲覧場所を「士協会窓口閲覧」に限定する場合でも、閲覧者のIDとPWを入力することにより、会員事務所のパソコンからのオンライン閲覧と同様にオンライン決裁は可能です。
また、士協会窓口閲覧者のIDとPWの入力はLog管理や安全管理の上からも有効であると考えます。 以上の件は、導入は猶予するとしても、システム上の準備は行っておくべきです。

3. 士協会事務経費と作成補助金について
　前項で示すオンライン決済を実施すれば、士協会事務経費を計上する必要性は無くなります。 士協会財政は会費によりまかなわれるべきものであり、閲覧料収入に大きく依存するというのは、士協会運営のあり方として本末転倒であると考えます。
（所管課の理解が得られるか否かは別件として、）二億五千万円の加算閲覧料が金額として妥当であるとするならば、その加算額は全額作成補助金とすべきと考えます。　そして、その全額を事例作成件数に応じて士協会に（傾斜）配分すべきであり、多数の事例を作成するに尽力した士協会が多く報われるべきであると考えます。　遠隔地旅費総額に応じて配分することにも一つの合理性は認めますが、遠隔地旅費総額が事例作成役務に比例すると直結させるのはいささかの無理筋ではなかろうかと考えます。 総じて、閲覧料は簡明にして透明性の高い積算並びに配分でなければならないと考えるのです。 それが会員の理解を得る近道でもあろうと考えます。

4. 2007年当時の轍を再び踏まないで下さい。
　2007年当時に、REA-NETオンライン閲覧並びにオンライン閲覧料徴収を具申しましたが、協会財政の逼迫を理由に見送られ、REA-NET導入そのものが士協会負担による任意とされたことが、現在の混迷を招いた原因の一つです。 また、その主旨を背景にして作成された閲覧管理規程が示す相互主義と個保法ガイドライン遵守規程を蔑ろにしてきた結果が現在でもあります。 再度、当時の轍を踏むことのないように、対処していただきたいものと考えます。《REA-NET及びNSDI-PT設計思想の一端は、鑑定のひろばNo.177（2012.01号）に掲載してございます。》　以上

《重要》

新スキーム改善特別委員会委員長　緒方瑞穂 様

2012.11.28　委員　森島信夫

『質問事項　補充』

2012.11.28開催の本委員会に質問書を提出致しておりますが、報告事項5. についての補充質問書を提出致しますので、ご回答をよろしく願います。

質問事項　「集計利用分析小委員会報告」について

1. テーマ表題の「不動産取引価格情報を活用した調査研究」並びに、当該事項に関する活用スキーム案は、テーマ設定に疑念があります。

2. 不動産取引価格情報とは、いわゆる三次データ　と解されますが、不動産鑑定士が集計利用分析検討の対象とすべきなのは、ゼロ次、一次または非回収データも含まれていなければならないと考えます。　その観点から、表題は「不動産取引情報」とすべきであると、考えます。

3. 即ち、取引全データを母集団として解析して、はじめて取引価格情報（三次データ）が、市場全体において如何なる位置を占めているのかが解析できるものであり、全データを母集団とする解析により、市場の動態もその傾向も判るのであろうと考えます。
　取引動向データは取引価格データ同じく重要なデータであり、市場の流動性を計る指標として、とても有効であろうと考えます。　また、取引全体の分布のなかで、アンケート調査結果が、どのような歪みを持っているかを知るうえでも有効なデータと考えます。

4. また、全データと三次データをリンクすれば、GIS手法等を活用して、DID地区《人口集中地区》や都計用途地域等の属性分析により、市場における取引総額の推計すらも可能であります。

5. 従来から価格の無い取引情報である一次データを軽視するのは、既往の取引価格情報のみを偏重しがちな鑑定士が陥りやすい陥穽であります。
非回収データ（一次データ）のなかに、どのような重要な取引が隠されているかを知らずして、市場の分析も推理もできないのが道理のはずです。
　国交省が一次データを開放しようとしないのは、その利用について鑑定協会が消極的であった以上に、その重要性を承知しているからではなかろうかと推定されます。　一次データ無しで解析に入ろうとするのは、群盲象を撫でるに等しいことであると考えます。