

「全国都道府県士協会ネットワーク構築に関わる企画書（案）要旨」

2006.10.05

新スキーム受け入れ体制整備のための合同特別委員会
小委員会・第二WG・座長・森島信夫

一、なぜ、士協会ネットワークを構築するか

「ネットワークは単なるツールであり、その構築が目的となるものではない。」
「構築されるネットワークは、安全、廉価、簡易なものでなければならない。」

1. 新スキーム実施により作成される三次データの安全かつ迅速な利活用を図る。
三次データとは、照会回収データについて公示評価員が要因を調査入力済事例資料である。
毎月の新スキーム事例調査で得られる三次データを速やかに利活用できる。
「不動産取引価格情報提供制度に係る情報の取扱基準」が未制定である。
2. 地価公示業務の効率化並びに幹事及び評価員の負担軽減に資する。
地価公示のペーパーレス化並びにオンライン化ツールを充実する。
(H19 地価公示の実施について・H18.8.30・地価公示室、P13 参照)
マイシェルターに代わり、地価調査における安全管理措置を充実する。
価格メモ等データの安全且つ迅速な交換授受を通じて地価公示等のさらなる精緻化を目指す。
3. 事例閲覧事業のデジタル化並びに安全管理措置の向上を図る。
個人データへのアクセス制御、アクセス記録等は個保法安全管理措置として重要である。
事例資料の管理・閲覧におけるペーパーレス化を図る。
「事例資料等、閲覧業務のコンピュータ化に係る実施基準」が未改定である。

二、士協会ネットワークを構成するシステム（REA-NETの機能）

1. 会員管理認証システム（資料の収集・管理・閲覧・利用に関する規程 25 条対応）
 - (a) 鑑定評価等業務を行う目的で利用する場合に限る。（鑑定業者所属不動産鑑定士等）
 - (b) 原則として 本会定款第 5 条第 3 項第 1 号に当たる会員。（鑑定協会会員）
 - (c) 同時に定款同条第 2 項による団体会員の会員である者。（士協会会員）
 - (d) 規程 13 条に定める認定証を携帯する者。（義務講習受講済不動産鑑定士等）
 - (e) 地価公示等に従事する士協会会員以外の不動産鑑定士（公示等に限定アクセス）
2. ログ管理システム（同規程 7 条対応措置としての追跡機能）
アクセスログは安全管理に重要であると同時に、閲覧料積算の有効な基礎データとなる。
会員管理認証システムとログ管理システムはネットワークのインフラ・システムである。
3. データ交換システム・・・（REA-DATA）
点検、価格メモ等地価公示等分科会データの安全かつ効率的な授受交換システム。
4. 情報交換システム・・・（REA-INFO）、（REA-CYBOZU）
域内メッセージ、伝言掲示板、電子フォーラム、日程管理等（グループウェア）
5. 事例資料等閲覧システム・・・（REA-JIREI）
事例資料のデジタル化並びに閲覧のオンライン化を目指す。
近い将来に予想される MAP システム或いは GIS 導入への基盤整備でもある。

三、士協会ネットワークの構築維持費及び運用開始予定

1. 初期投資額 A：全額鑑定協会負担（H18 年度予算措置済み）
 初期投資額 A はシステム構築費、共用サーバ設定費等から構成される。
2. 初期投資額 B：士協会専用 WEB サーバの設置や独自システム導入費用は士協会負担。
 専用サーバ、REA-CYBOZU 等導入費、（300～2,000 千円）
3. 平年度サーバ及び基幹システム維持経費：約 8,500 千円 (a)
4. 三次、五次(公示・調査等)データファイル更新経費：約 8,500 千円 (b)
 (a)及び(b)は閲覧料課金共通システム導入を前提として、一括鑑定協会負担を予定。
5. 五次データ二枚目デジタル化費用：事例件数 × @100 （各士協会負担）
 事例様式 NO.2 のスキャンング効率を高めるためにバーコード採用を検討中。
6. 士協会ネットワークは H20 地価公示における稼働を目標とする。
 H18.12 迄に一部士協会稼働開始予定、H19.04 以降順次稼働開始予定

7. プロトタイプ型開発によるネットワーク構築

プロトタイプ型開発は、見本提示型開発ともいえる開発手法であり、開発工程の開示がとても重要である。第二 WG では各士協会事務局に下記プロトタイプシステムの ID とパスワードを開示し、会員各位の御意見を求めています。（照会先：鑑定協会調査課 cyouosaka@fudousan-kanteishi.or.jp）

- REA-NET <http://rea-net.jp/> （認証局証明書のダウンロード）
 Rea-data 及び Rea-jirei は REA-NET 上でプロトタイプを開示している。
 REA-INFO <https://secure.rea-net.jp/xoops2/html/user.php>
 REA-CYBOZU <https://secure.rea-net.jp/gw/ag.cgi>

