

平成24年9月25日

「さらなる改善」策と背景

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

1. 閲覧料のあり方

- ① 閲覧料はアンケートの郵送費、管理閲覧システム関連費用、付隨する人件費・事務所費など直接経費に限定し、事例作成人件費は閲覧料の構成要素に含めない。
- ② 新スキーム関連費用は本会が直接負担することとし、従来の士協会負担金は廃止する。
- ③ 閲覧料は本会が直接徴収する。

(理由・背景)

- ・第一次改善案を示したところ、地価公示室、土地市場課から改めて「三次・四次データ（事例）は地価公示の枠内で作成し、作成したデータ（事例）は全て納品すること及び「取引事例として使用するものは、必ず国土交通省に納品しなければならない。」ことが示された。
- ・地価公示報酬に事例作成費が含まれている、との国の見解が改めて伝えられた。
- ・上記2点から、「閲覧料の構成費に事例作成費を含める」とする協会案は現実的な理解を得ることが困難となった。
- ・①の閲覧料の考え方によれば、閲覧料は従来に比して低額となり、士協会の新スキーム負担金に対する負担能力が大幅に減少する。
- ・そこで、閲覧料を本会が直接徴収することで士協会間の費用負担能力差を解消し、同時に以下の閲覧体制の構築によって閲覧体制の運用に要する本・士協会全体の費用を圧縮する。

(効果)

- ・閲覧料の対外的透明性が格段に向かう。この点に関する心配は無くなる。

(問題点)

- ・遠隔地や離島等は事例作業面での負担が大きく、また、都道府県によって評価人1人当たりの事例作成数にも大きな違いがあり、利用と負担の調整は今後の課題として残る。

2. 閲覧利用データと閲覧方法

- ① 閲覧で利用するデータは三次データとする。
- ② 本会が運用する管理閲覧システムに都道府県ごとのファイアーウォールは設定しない。したがって、全国の会員が全国の三次データを閲覧

できる環境となる。

(理由・背景)

- ・費用の圧縮及びシステムの安定的運用の実現のため、出来るだけ簡素な仕組みが望ましい。
- ・納品物の利用において、都道府県毎に格差を設ける対外的（一般社会に対する）な理由がない。
- ・閲覧制度の運用の中心が本会となることから、常識的には、現行以上に独禁法への厳しい配慮が求められ、競争制限と受け取られる様な運用は難しくなる。

(効果)

- ・組織的・物理的及び技術的安全管理が一段と向上する。最も難しい人的管理についても、閲覧利用を三次データに限定することで現行以上に情報の安全管理が図りやすくなる。

「さらなる改善」策の補足説明

—なぜ閲覧料を本会が直接徴収することになったのか—

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

1. 背景（国土交通省の見解）

① 事例カードの帰属

- ・国からの委託調査業務における納品物は国民共通の財産であり、その所有権は国側にあるという法的整理が国全体でなされている。地価公示業務も例外でなく、国からの委託調査という位置づけにあり、その成果であるすべての納品物（事例カード）の所有権は国にある。

（※平成23年度の地価公示委託事業の仕様書に明記）

- ・このため、国に所有権のある事例カードをどのような条件のもとで連合会として合理的に利用できるかを、国に具体的に提示していくことが求められている。

② 地価公示の枠組みと事例カードの納品

- ・地価公示室、土地市場課から、「三次及び四次の事例データは地価公示の枠内で作成し、作成したデータはすべて納品すべきであり、取引事例として使用するものは、国土交通省に必ず納品しなければならない」と改めて明示された。（※平成24年8月30日の打ち合わせ）

③ 地価公示報酬料と事例作成費の関係

- ・「地価公示報酬に事例作成費が含まれている」という国交省の見解が改めて伝えられた。（※平成24年8月30日の打ち合わせ）

2. 1の背景を踏まえた考え方の整理

(1) 地価公示報酬に事例作成人件費が含まれている。

→ 「閲覧料に事例作成費が含まれている」とするのは現実的な理解を得ることが困難である。

(2) 地価公示の枠内で作成し、作成した事例はすべて国に納品

(3) 以上により、閲覧料には事例作成人件費は含まれず、閲覧料は従来に比して低額になる。

→ 士協会の負担力は大幅に減少し、士協会間の負担力に格差が広がる。

1の背景を踏まえ、さらに士協会の負担力の低下及び士協会間の負担力格差の解消等を図るために、「本会による直接徴収が望ましい」と判断。

3. 閲覧利用データと閲覧方法

都道府県ごとのファイアーウォールは設定せず、全国の会員が全国の三次データを閲覧できるシステムとする。

- ① システムの安定的な運用、費用の圧縮のためには簡素な仕組みが望ましい。
- ② 鑑定評価を行うに当たっては、現地調査を実施するのは当然のことであり、(図面が添付されていない) 3次データで十分に対応することができると考える。

- ③ 国への納品物（国の所有）の利用に際して、都道府県ごとに利用面で
の格差を設けることはできない。
（競争法セミナー）
- ④ 独禁法の視点から、競争制限と受け取られる閲覧制度の運用は望まし
いものではなく、このことは連合会の顧問弁護士の回答においても指
摘されているところである。

【参考】回答の抜粋

「公正取引委員会が、本閲覧方法に競争制限としての効果を認めてその競
争制限効果の実態調査に乗り出し、その結果として鑑定協会に対して注
意や警告をするリスクがあると言わざるを得ません」（P4）

以上