

## 新スキーム特別委員会と不動産取引価格情報提供制度(平成23年6月20日) 新スキーム特別委員会

### 1. 新スキーム特別委員会の目的と背景

#### ① 目的

- ・ 新スキームで収集した事例を一般鑑定で使用することについての整理を行う。
- ・ 鑑定評価制度の持続的な発展と信頼性の向上のためには、事例の収集・利用のための継続可能な体制の整備が必要。
- ・ 安全管理措置の徹底と閲覧料や閲覧制度について、利用の透明性を確保する。
- ・ 鑑定評価の技術向上のための調査研究への利用が必要。
- ・ 将来ビジョンの「新スキームを通じた事例情報の収集・管理・利用体制の整備」の実現と国からの「取引事例に関わる情報の保護と適正な利用及びその運用の透明性の確保等の取組みについてこれまでの実態を踏まえた改善案」の報告の要請に答える。

#### ② 背景と現状

- ・ 国民の制度への理解と信頼、事例収集の入口で国の関与（一次・二次データの提供）があつて始めて取引事例の利用が可能となっているにも拘わらず、そのことに対する認識が低く、現状を放置できない段階に来ている（過去の士協会が中心となって収集していた時代とは置かれた状況が異なる）。
- ・ 士協会を通さない形で閲覧・事例の提供が行われており、情報の安全管理が危惧される（目的外使用、個人情報の保護）。
- ・ 現行の閲覧制度や閲覧料について協会の内外から様々な意見がある。
- ・ 利用と負担の公平性が確保されておらず、現状では将来的に制度の持続が困難。
- ・ 国との関係で一般鑑定に利用することについて整理がされていない部分がある。
- ・ 地価公示や新スキームの契約形態が変わった場合に事例の収集と利用が不可能となる恐れがある。
- ・ 地価公示評価員は地価公示の契約書（仕様書）と守秘義務により新スキームで作成した事例情報を都道府県鑑定士協会に提供することは出来ず、現状では本会・士協会いずれも事例を閲覧させたり閲覧料を徴収する根拠が整理されておらず、問題が生じた場合に事例の閲覧制度が出来なくなる。

### 2. 関係者の理解が必要

#### ① 事例の提供者

- ・ 個人情報の安全管理が適正に行われているか。

- ・提供した情報が確実に利用されているか。

② 国民・社会

- ・新スキーム制度の受益者として利便性が確保されているか。
- ・一般鑑定に利用することや閲覧料・閲覧制度への理解が得られているか。
- ・納税者として予算の執行が適切か。
- ・新スキームは規制緩和の流れのなかで作られた制度であり、制度の趣旨と適合しているか。

③ 国

国土交通省

土地市場課：取引事例提供制度、予算(3.3億円)投入、情報の安全管理。

土地鑑定委員会、地価調査課：適正な地価形成のための鑑定評価制度への利用が適正に行われているか。地価公示制度への利用。

法務省：地価公示等適正な地価形成のために登記情報(0次データ)の提供。

地価公示のための公図や登記情報の公共閲覧。

公正取引委員会：競争を実質的に制限するような閲覧制度や閲覧料となっていなければ。

④ 不動産鑑定士・協会

地価公示評価員：事例の作成者として労力とコストの負担。

都道府県鑑定士協会：郵送費、調査票回収管理等費用、新スキームシステム費用の一部(サーバー及び認証システム費用)負担  
(約2億1400万円)。

本会：新スキームシステム費用(サーバー及び認証システム費用、運用管理費用、改修費用、ヘルプデスク費用)の負担(約4800万円)。

閲覧者：利用者の利便、コスト負担能力。

### 3. 委員会の活動と結果

① 委員会構成メンバー

地価調査委員会及び情報安全活用委員会

東京、大阪、神奈川、愛知、岐阜からの推薦

② 事例作成についての基本的な考え方

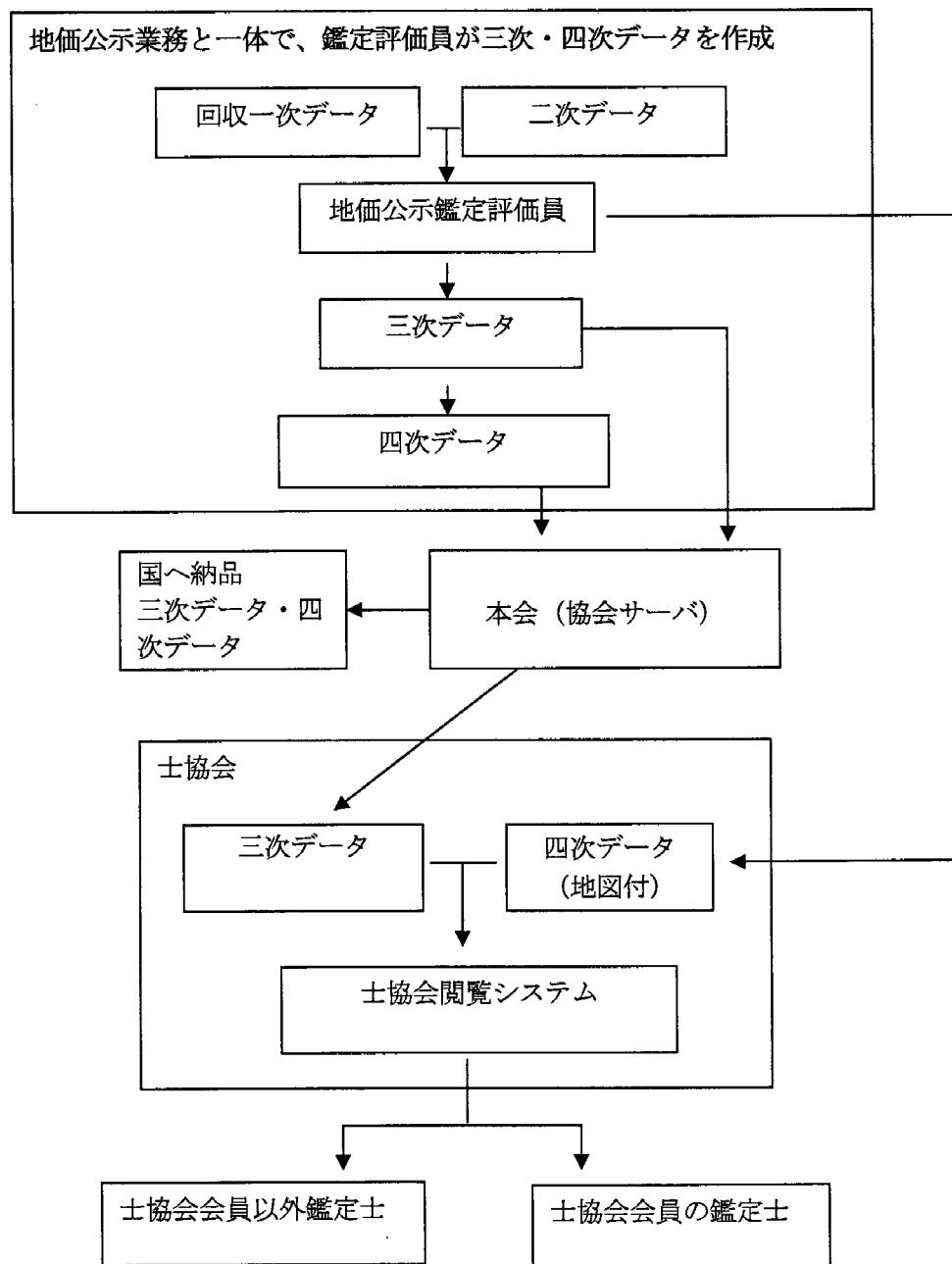
- ・取引事例の収集・作成と地価公示は本来は別の業務で、事例は地価公示に拘わらず鑑定協会で整備すべきもの(現状は地価公示評価員が担当)。

③ 一般鑑定で利用することの整理

- ・鑑定評価制度は取引事例が収集・利用できないと不可能
- ・新スキームは実質的に国との共同作業

#### ④ 事例の作成と利用方法についての整理

現行（地価公示業務一体型）の新スキーム情報に関する作成・利用の流れ



## ⑤ 現行の流れの問題点

- ・ 事例作成費が地価公示の報酬に含まれているかについて、未だに議論がある。
- ・ 取引価格アンケートに回答のあった事例の必ずしも全部が3次データとして整備されているわけではない。また、作成された事例データが、一般鑑定に十全に利用されていない。
- ・ 四次データについて、士協会の閲覧制度を利用せず、分科会を越えた鑑定士間のデータ交換が見られる。国が保有する個人情報の取扱について、厳しい安全管理措置が求められるが、十分な対策が採られていない。
- ・ 個人情報保護法の第三者提供の禁止及び国交省ガイドラインの安全管理措置が徹底されていない。

### ※ 参考資料

- ・ 個人情報保護法第23条
- ・ 國土交通省所管分野に係る個人情報保護に関するガイドライン第9条
- ・ 各士協会が四次データ（地図付）を鑑定評価員（分科会幹事）から集めているが、この収集の根拠が不明確。
- ・ 閲覧料の設定  
閲覧料の設定の基準が無い。現行の閲覧制度を地価公示とは独立した業務と考えるのであれば、独立採算の非営利事業として整理する必要がある。この際に厳しく解釈した場合の閲覧料は、士協会が四次データを収集し閲覧に供するまでの費用に限られることになる。具体的には閲覧システムの開発費・運営費、運用に要する人件費・事務所費など。この整理の方針如何によっては、アンケート郵送費、事例作成費など、国への納品までに要した費用は含まれない可能性がある。
- ・ 閲覧を会員に限定することについて根拠があるか。

特に、最近は行政上の個人情報の取扱について一段と厳しい管理が求められている関係で、閲覧料についても厳格な基準が求められる傾向にある。根拠が不十分な場合には、社会からの厳しい批判に晒されるリスクが大きくなっている。

## ⑥ 根本的課題

- ・ 一般鑑定評価に事例を提供、利用することについて、国民や社会の理解が得られるか。（鑑定評価が一般の不動産の値付けと何が異なるか。専門職業家としての存在意義が問われている。）
- ・ 協会（本会、士協会）が安全管理と閲覧の透明性を実行出来るか、事例の作成～利用について実態の把握と管理がリアルタイムに出来るか。
- ・ 時間的制約

## ⑦ 現状

- ・ 3チームで継続検討
  - パートナー型への移行、対象となるデータ
  - 法務省との関係
  - 地価公示業務との関連、協会の検討組織

## 4. 当面の対策

### ① 新スキーム改善準備委員会を設置

「新スキーム改善準備委員会」（国も参加）を設置し、当面の対策・課題への対応と、パートナーシップ型への漸次移行に関する検討を開始する。

### ② 実態調査

早期に全国の実態調査（閲覧制度、閲覧料、事例の作成及び閲覧コスト）を行う。

### ③ 安全管理措置の徹底

- ・ 新スキームによる取引事例の閲覧は士協会事務局もしくはネットワークでの閲覧に限定し、士協会及び本会が管理できない会員間等での事例の提供・交換や閲覧等を禁止する（国との間での整理も必要）。
- ・ 閲覧は全てコンピュータ管理とし、個人情報保護に関する指針（ガイドライン）の技術的安全管理措置を徹底する。

### ④ 閲覧の透明性

- ・ 閲覧料の根拠の明示と透明性の確保（実態調査を踏まえて）
- ・ 閲覧収入が各士協会の予算に組み込まれている現実の段階的な解消
- ・ 利用履歴のログ管理を一部の士協会で試験的に実行する。

### ⑤ 夏の地価公示鑑定評価員全体説明会の準備

- ・ 協会サイドで新スキーム改善についてのコンセンサスがとれた場合に、地価公示業務に及ぼす影響を説明する。
- ・ 新スキームの改善そのものの説明については、協会で別途周知方策を検討する必要がある。

## 5. 当面の課題

### ① 安全管理

- ・ 当面の対策を織り込んだ「資料の収集・管理・利用に関する規程」の改正、  
「新スキームに関わる情報の取扱基準」の改正と規程の移行
- ・ 事例利用のログをとると共に鑑定評価書に記載の義務化(コンピュータ管理  
の導入が困難な場合は暫定的に報告制度によることがある)。

### ② 閲覧の透明性

- ・ 3次データの閲覧の実現
- ・ 地価公示評価員も所定の目的以外に地価公示で作成した3次、4次データ等  
を利用できず、士協会を通しての閲覧とする。
- ・ 国税及び固定資産評価について、士協会単位で特例をもうけることについて  
検討。
- ・ 閲覧収入の確保と士協会の予算に組み入れることの妥当性の検討。  
公益事業か収益事業か、移行認可との関係の整理。  
収益事業とすれば課税対象となる。