

沖縄県版モニタリング制度の実施状況と今後の課題



[研究者・発表者]
(株)国土鑑定センター
不動産鑑定士 仲本 徹



[研究者]
ニライカナイ・アセツ・コンサルティング(株)
不動産鑑定士 高平 光一

I. 制度背景

沖縄県版モニタリングは、数年前から見られる鑑定報酬の低廉化や依頼者プレッシャーなどに対して有効な手段であるという見解から検討され、昨年試験的に実施するに至っています。実施するに至った主な要因は以下の通りです。

1. 値格競争による報酬低廉化

価格競争が厳しくなり、低廉な報酬で受注した業務に十分なお金をかけることができないため、人減らしや調査費を削減した結果、きちんとした評価手順を踏まずに評価書が発行されることや、簡易評価書と称して、雑な評価書を発行するなど、秩序がなくなりつつありました。そのような状況に対して沖縄県不動産鑑定士協会（以下「当協会」という）として何らかの対応をとるべきではないかという声が会員や外部の依頼者からもありました。

2. 依頼者プレッシャー対策

鑑定評価額に対する依頼者からの指値は、断ると仕事が来なくなるかもしれないという考え方から断れず、依頼者のいいなりになってしまふということが考えられます。

モニタリングを実施することにより、この鑑定評価額で評価書を発行して、「もしモニタリングにかかったら懲戒になつてしまふのでできません」ということをいえるような環境を作り出す必要があると考えました。

3. 社会的な信頼回復

当協会の業務推進委員会が実施した依頼者へのアンケートに記載されていた指摘事項で以下のコメントが寄せられたことがあります。

①ある公共団体から指値による不動産鑑定評価書が発行→②この指値により用地買収が成功→③この買収価格が地権者に流れる→④（指値による価格が高いため）別の公共団体が買収できなくなつた→④そのため、鑑定士は信用できない。というものでした。

ここから、モニタリングの実施により業界の健全性が確保されていることをPRし、鑑定士は依頼者の言いなりで信用できないという外部からの批判の声に答えることが求めら

れ、制度導入が検討されることになりました。

以上が、沖縄県におけるモニタリングの制度背景です。

II. モニタリング実施方法

1. 実施までの過程

モニタリングは、会員の承認を得て行っておりますが、その実施に至るまでの過程は、以下の通りです。

(1) 制度設計

企画委員会を中心としたモニタリング検討委員会を立ち上げ、制度設計に入りました。

(2) 組織運営委員会での報告・検討

数回に及ぶ詳細な検討のあと、組織運営委員会において、モニタリング検討委員会で検討された内容について報告を行い、再度検討を実施しました。

(3) 公聴会

公聴会を開いて会員の意見を聞きました（公聴会欠席者には個別訪問等により説明）。

(4) 総会の開催（会員の承認を得る）

(5) 実施（モニタリング実施規定（案）を作成し、試験的にモニタリングを実施）

2. 会員からの要望・意見

モニタリングの実施にあたっては、会員から様々な要望が出たのですが、それらを集約すると概ね以下の3つに分かれました。

(1) 何の権利があって会員の評価書を見るのか

・社会からの要請であって、社会的信用を取り戻すには協会内に自浄作用のある制度を設け、当協会として対応していることをPRする必要があります。

・悪質な手抜き評価書を撲滅しなければ、社会の信頼を失うことになります。

(2) 誰の評価書か分からないようにして欲しい

・実施責任者となる会長に開示評価書の鑑定士名や事務所名を黒塗りしてもらうことにより、モニター担当者が誰の評価書かわからないようにします。

(3) 特定の個人を攻撃するような仕組みにならないか

・情報公開請求時に、「最近発行された評価書」とい

沖縄県版モニタリング制度の実施状況と今後の課題

うことで入手することにより、どの評価書がでてくるかわからないようにします。また、依頼者からモニタリング実施の申出があれば、特定の個人攻撃等とは関係ないので、これは無条件に実施します。

3. 実施方法

次にモニタリングの実施方法について説明いたします。モニタリングは3つのステップから成り立っており、いたつてシンプルです。

第一ステップ・・・インプット

- ・情報公開請求や依頼者からの提示により評価書や調査報告書等を入手します。

第二ステップ・・・モニター

- ・開示評価書等を別途作成されたチェック項目によりチェックします。
- ・当協会の組織運営委員会のメンバーから担当者を選抜して複数人により行います。
- ・モニター後、担当者に配布した評価書等は破棄します。

第三ステップ・・・アウトプット

- ・モニタリングした内容を評価書提供先に提示することや会員に通知します。
- ・当協会ホームページにモニタリングの実施状況を掲載予定です。
- ・モニタリングした結果、指摘された事項を留意点として蓄積しておき、1年に1回程度会員向けに研修会を実施する予定です。

以上が「モニタリング実施方法」についての説明です。

III. 実施状況と今後の課題

これまでのモニタリングの実施状況と今後の課題について説明します。

(1) 実施状況

- ① 実績・・・1回(平成22年12月)
- ② 実施地域・・・那覇市、浦添市、宜野湾市の3市
- ③ モニタリングした評価書件数・・・4件
- ④ 入手方法・・・情報公開請求
- ⑤ 開示されるまでの期間・・・いずれも1~2週間程度

(2) 各ステップ時における問題点(=今後の課題)

- ① 情報開示時点(インプット)の問題点
 - ・市町村によって開示レベルが異なる。
黒塗りが少ない市は良いのですが、黒塗りが多い市はモニタリングができません。また、離島の場合、郵送による公開請求も可能であるかどうか今後の課題となります。
- ② モニターについて
 - a. モニターの方法
実施責任者である会長により組織運営委員から5名程度を選出
→当協会事務所にて、5名合同でモニターを実施
→意見交換
→報告用資料の作成(これは主に会員に開示するための備忘録的なもの)
 - b. モニター時の問題点
 - a) モニター担当者によってチェックに温度差がある。
現在、会長が指名することで試験的に運用していますが、指名される人によって、チェック項目を設けていても差が出てしまいます。

b) モニタリング後の評価書等の管理方法

前回実施時は、一定期間保管ということで対応していましたが、策定された実施規定ではモニター担当者に交付した評価書等につき破棄することにしています。また、モニタリングを実施した評価書が何らかの理由により訴訟の対象になった場合に、協会として管理していないという方向性でよいのかということです。モニタリングは協会のお墨付きを与えるものではないのですが、このような場合にどう対応するのかについて考え方を整理する必要があります。

c) 不当鑑定とみなされるようなケース

開示評価書等について重大な問題点が判明したような場合に、懲戒委員会への請求等をどのような形で進めるかを整備する必要があります。その場合、懲戒の経験がない当協会だけでは対応できない可能性が高いので、国や県、本会に協力を仰がなければなりませんが、その調整が不十分でありますし、考え方を整理する必要があります。

③アウトプットについて

a. アウトプットの方法

a) 評価書提供者への通知

公開請求した国や県、市町村への検証結果の回答通知であり、この場合検証結果をきめ細かご回答するのではなく、定型文による通知を行います。

b) 会員への通知

モニタリング実施の都度、メール等で周知するほか、研修会を開いて、留意点の周知徹底等を行います。

c) モニタリング対象となった不動産鑑定士への通知

モニター担当者が作成した報告用資料を前提として送付します。

b. アウトプット時の問題点

a) 評価書提示者への通知にあっては、協会としてお墨付きを与えるわけではないので、通知の仕方には慎重さが求められます。通知する場合には、「訴訟等において内容を保証するものではありません」という注意書きが入りますが、それで耐えられるかどうか再度検討する必要があります。

b) 会員へ通知の際、メールで周知するとそのメールを見ていない場合があります。

c) モニタリング対象となった鑑定評価書を作成した鑑定士への通知については、一応、報告することになりますが、その鑑定士は実施責任者（会長）しか知らないことになっているほか、場合によっては情報開示時にすでに黒塗りされている場合もあるので、特別な場合を除き通知する必要はないという考え方もあり、ここも検討の余地があります。なお、ここで言う「特別な場合」とは「不当鑑定」の恐れがある場合です。

(3) 前回モニタリングの成果

①鑑定評価書の書式が古く、ガイドラインに則っていない、昔ながらの評価書がいまだに発行されていることが判明したこと。

②国や市町村に、モニタリングを実施することをアナウンスしたことにより、またモニタリングの検証結果を通知することにより、依頼者プレッシャー対策となっていることへの期待があります。

IV. 最後に

沖縄県におけるモニタリング制度は、前述した通り、検討課題も多く残っていますが、我々不動産鑑定士が社会的信用を回復し、悪質な手抜き評価書等を撲滅するには、自浄努力が必要であり、当協会においては、このモニタリング制度を充実させていくことが必要であると考えております。本年度においてもモニタリング実施規定を策定し、既

に情報公開請求手続きを進めており、先ほど説明した手順でモニタリングを実施する予定となっています。今後他県協会においてモニタリング制度導入検討が取り上げられた場合に、当協会の活動とその成果が、制度導入の一助となれば幸いでございます。