(社)日本不動産鑑定協会

2007 年 1 月 20 日
(社)岐阜県不動産鑑定士協会
不動産鑑定士　森島信夫 拝

拝啓　寒中お見舞い申し上げます。

日頃、鑑定業界のためにご尽力賜って頂いておりますこと、衷心より尊敬申し上げておりますとともに感謝申し上げるものでございます。
さて、新スキームが次年度においては全国展開されることが内定したと聞き及び、嬉しく存じておりますと同時に些か懸念しておりますこともございます。
横須賀会長が年頭所感において今年度の重要課題の第一に「新スキームの円滑な実施と閲覧利用に当たっての士協会システム構築整備」を挙げられたことは、誠に多とするものです。
しかしながら、所感に述べられる「閲覧利用に当たっての士協会システム構築整備」とは、具体的に何を指すのかが明らかではございません。

この十年余、岐阜県士協会悉皆調査及びネットワーク構築に関与し、2004 年夏以降は新スキーム関連ネットワーク構築に及ばずながら関与してきた身としましては、新スキーム施行地域が全国に拡大拡充されることは誠に喜ばしいことと存じます。
同時に、個人情報保護・漏洩事故対処・法令遵守という観点から鑑定協会をみますと、そのおかれている状況はとても危険な状態であり、現在まで漏洩事故が発生しなかったのは単なる僥倖に過ぎないと思われます。この感想は何も小生一人のものではなく、ICT 関連業界の識者に我が鑑定業界の現状を説明し意見を求めると異口同音に聞かれる感想でもあります。
さらに新スキーム施行地域の拡大は関与者の拡大を意味し、事故発生の危険度を高めることも意味します。

私は、自らが主宰する Blog:鄙からの発信サイトに「07.01.21・鑑定協会の危機管理」と題する記事を掲載しました。誠に僭越な行為であるとは重々承知しておりますが、ここに記事抜粋をお届けして各位のより一層のご理解を願うものです。

一、データの暗号化処理に関して
地価公示作業行程におけるデータの授受は暗号化ソフトを使用して安全が担保されていますが、都道府県地価調査においては「鑑定士の守秘義務」と各単位組織に於ける「自助努力」に委ねられており、「暗号化ソフト」の使用が義務づけられていません。
地価公示委託者は国交省であり、地価調査委託者が都道府県であることに帰因する差異であるが、受託者はともに鑑定協会或いは士協会であることからすれば、何か事があれば、鑑定協会等は「不作為」の指摘を免れないでしょう。

『この点に関しては暗号化ソフトを地価調査にも導入するという方策を採用するよりは、早期に安全で廉価で簡便なネットワークを構築する方が良策と考えます。既に岐阜県士協会では数年前からネットワークを構築し、ネットワーク上にて地価公示並びに地価調査或いは相評・固評等のデータ授受を行っております。

昨年は静岡会におかれても REA-DATA システムの試験稼働が開始されたと聞いております。
その試行状況を調査され、ネットワーク構築の一助として頂きたいものです。』

二、士協会事務局並びに鑑定事務所内の安全管理

各士協会事務局や各鑑定事務所においても、安全管理を徹底するように「個人情報保護ガイドライン」に示されているし研修も行われています。さりながら各士協会事務局並びに鑑定事務所における安全管理措置の実施状況に係わる調査も監査も行われていないのであり、各不動産鑑定士の信義に委ねられているのが現状であります。

鑑定協会の対応は H17.3.8 付「お願い」に止まっており、その後何の措置も取られていないのです。小生の知る限りにおいて、「お願い」後の実施状況について外部監査や追跡調査はおろか、注意喚起も行われていないのです。

『この件は鑑定協会というよりも、新スキーム全国展開に際して全国の都道府県士協会が改めてその所属会員に注意喚起し万全の措置をとるべく、鑑定協会より求めるべきであろうと考えます。漏洩事故が発生した場合に、直接的管理者である士協会の責任というものを明確にし注意喚起することにより、自らの責任を自覚して頂くべきであろうと考えます。』

三、ガイドラインの改訂

鑑定協会が「個人情報保護に関するガイドライン」を作成し配布したのは、「平成 17 年 1 月」のことです。それから既に 2 年が経過しました。コンピュータやインターネットの世界は云うまでもないことでありますが、常に変化しているものであり、昨日の常識は今日の非常識に変化しているものです。
「士協会ＷＡＮ」とでも云える安全・廉価・簡便なネットワーク構築が現実の課題になりつつある現状に即応した改訂ガイドラインの作成配布が待たれるのです。

今や事故はローテク的に発生します。ローテク的な事故の発生を防ぐには、不動産鑑定士事務所は云うに及ばず各士協会事務局にもアナログ取引情報であれデジタル取引情報であれ、一切を保管させないことを目標とすべきでありましょう。ネットワークを利用した「オンデマンドシステム」に速やかに移行すべきであろうと考えます。

『どのように安全管理措置を充実しても、システムを整備しても、事故は起きるでしょう。
【事故を起こさない】という考え方よりも、【事故は必ず起きる。】
問題はこれまでどのような安全管理措置を実施してきたかであり、
事故後の危機管理にどのように対処するかということであろうと考えます。』

以上、鄙の草莽が由無しごとを、くどくどと申し上げました。
ここまでお読み頂けたことを、篤く御礼申し上げます。
また、失礼な申し条の数々につきましては「茫猿の老爺心よと」、
ご寛恕賜りますようお願い申し上げます。

森島信夫（鄙の茫猿）敬白

※「07.01.21・鑑定協会の危機管理」　http://bouen.exblog.jp/4950905/