

平成 26 年 9 月

令和 8 年\*\*月一部改正

鑑定評価監視委員会規程に基づく  
依頼者プレッシャー通報制度



公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

# 鑑定評価監視委員会規程に基づく依頼者プレッシャー通報制度

平成 26 年 9 月

令和 8 年\*\*月一部改正

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会  
鑑定評価監視委員会

## 目 次

I. まえがき .....	<del>- 1 -</del> <del>- 2 -</del>
II. 現 状 .....	<del>- 2 -</del> <del>- 3 -</del>
III. 課 題 .....	<del>- 3 -</del> <del>- 4 -</del>
IV. 依頼者プレッシャーの定義 .....	<del>- 4 -</del> <del>- 5 -</del>
V. 依頼者プレッシャーへの対応策 .....	<del>- 5 -</del> <del>- 6 -</del>
1. 依頼者プレッシャー通報制度 .....	<del>- 6 -</del> <del>- 7 -</del>
(1) <u>—</u> 不当な働きかけについて .....	<del>- 6 -</del> <del>- 7 -</del>
(2) <u>—</u> 依頼者プレッシャーに関する会員からの通報手続きの内容 .....	<del>- 7 -</del> <del>- 8 -</del>
(3) <u>—</u> 緊急を要する場合の本会による依頼者への通知 .....	<del>- 12 -</del> <del>- 13 -</del>
(4) <u>—</u> 本会（鑑定評価監視委員会）の依頼者プレッシャーに関する事実関係 の調査及び公表に向けた必要諸手続きの実施 .....	<del>- 14 -</del> <del>- 15 -</del>
(5) 依頼者プレッシャーが確認された場合の対応 .....	<del>- 16 -</del> <del>- 17 -</del>
2. 依頼書兼承諾書と鑑定評価書への記載事項の追加 .....	<del>- 18 -</del> <del>- 19 -</del>
(1) 依頼書兼承諾書への記載義務 .....	<del>- 18 -</del> <del>- 19 -</del>
(2) 鑑定評価書への記載義務 .....	<del>- 21 -</del> <del>- 22 -</del>
依頼者プレッシャー通報制度に基づく .....	<del>- 22 -</del> <del>- 23 -</del>
依頼者への通知又は公表に関する事務取扱要領 .....	<del>- 22 -</del> <del>- 23 -</del>
不動産投資法人の運用会社に対する検査結果に基づく勧告について .....	<del>- 23 -</del> <del>- 24 -</del>
鑑定評価業務の適正な実施の確保について .....	<del>- 25 -</del> <del>- 26 -</del>

I. まえがき	1
II. 現 状	2
III. 課 題	3
IV. 依頼者プレッシャーの定義	4
V. 依頼者プレッシャーへの対応策	5
1. 依頼者プレッシャー通報制度	6
(1) 不当な働きかけについて	6
(2) 依頼者プレッシャーに関する会員からの通報手続きの内容	7
(3) 緊急を要する場合の鑑定協会による依頼者への通知	12
(4) 鑑定協会（鑑定評価監視委員会）の依頼者プレッシャーに 関する事実関係の調査及び公表に向けた必要諸手続きの実施	14
(5) 依頼者プレッシャーが確認された場合の対応	16
2. 依頼書兼承諾書と鑑定評価書への記載事項の追加	18
(1) 依頼書兼承諾書への記載義務	18
(2) 鑑定評価書への記載義務	20
附 則	20
依頼者プレッシャー通報制度に基づく依頼者への通知又は公表に関 する事務取扱要領	21
参考資料1—不動産投資法人の運用会社に対する検査結果に基づく 勧告について	22
参考資料2—鑑定評価業務の適正な実施の確保について	24
鑑定評価監視委員会検査部会名簿	25

## I. まえがき

昨今の不動産証券化、賃貸等不動産の時価開示等における不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」という。）の活用に見られるように、不動産鑑定評価（以下「鑑定評価」という。）は、より鑑定評価書の利用者に広く大きな影響を与える位置付けとして、その重要性が高まっている。

一方、公共用地取得のための評価において住民からの情報開示請求を受けて鑑定評価が問題とされたり、J-REIT について鑑定評価に絡んで金融庁の改善命令が出されるケースも見受けられる。

このような過去において問題がありとされ、不当な鑑定評価とされたケースには、少なからず依頼者からの不動産鑑定業者・不動産鑑定士（以下、各々「鑑定業者」「鑑定士」という。）の独立性を侵害する働きかけがその背景にある。

このような依頼者プレッシャーに応じた鑑定評価書は一般国民・一般投資家・株主等に対する背信行為につながることを鑑定士等は強く認識し、依頼者プレッシャーに応ずることがあってはならないが、依頼者側においても依頼者プレッシャーが結果として一般国民・一般投資家・株主等に対する犯罪的行為に繋がることを十分認識し、このようなプレッシャーをかけることがないようにしなくてはならない。<sup>\*1</sup>

社会インフラとしての鑑定評価がより一層活用され、社会的に必要不可欠なものと位置付けられるためには、鑑定評価制度に対する一層の信頼性を確保してゆくことが必要であり、依頼者側及び鑑定評価を行う側の双方において、依頼者プレッシャーが起こらない又は働かないような牽制機能を内在させ、適正な鑑定評価のための環境を整備することが重要である。<sup>\*2</sup>

なお、鑑定業者から鑑定士に対して不当なプレッシャーがあった場合には、「公益

<sup>\*1</sup> 専門職業家の責務として依頼者プレッシャーにより不当な鑑定評価を行うおそれがある場合には依頼を謝絶しなければならないことはいままでもない。

<sup>\*2</sup> 鑑定評価業務は主観的な判断を多く伴う点においては次の専門業務と同様であるが、次の点において他の専門業務と異なる特徴を有しているため、依頼者プレッシャーが働きやすく、依頼者プレッシャーを排除する仕組みが必要となると考えられる。

他の専門業務	鑑定評価業務との差異
弁護士業務	弁護士制度は、通常の民事事件における活動の場面では、依頼者からの依頼を受けてその依頼者側にたって社会正義の実現が確保されるように交渉や訴訟対応に誠実に当たる義務があり、かつ、相手方の権利を不当に害しない限りは依頼者の利益を確保する範囲で活動することをもって足りるといった制度設計となっている。
監査業務	独立した立場で第三者（適正）意見を求められる監査業務は、不動産鑑定士の立場と類似するが、監査法人による適正意見が表明されない場合や依頼者が監査法人を変更する場合、依頼者側のレピュテーションリスクや事務手続きの負担は相当大きくなるため、依頼者による監査契約の解除や他の監査法人の選任が行われることは少ない。一方、鑑定評価業務は公表されることのない単発的な依頼となるため、依頼の取り消しや鑑定業者の変更について依頼者が躊躇する理由は少なく、依頼者プレッシャーが発生しやすい。

通報者保護法<sup>\*3</sup>」を通じて通報者を保護する制度があるが、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下「鑑定協会本会」という。）が扱う依頼者プレッシャー通報制度は、当該公益通報者保護法を考慮外としつつ、鑑定業者又は鑑定士から 鑑定協会本会 に通報があった場合の対応を構築するものである。

## II. 現 状

依頼者プレッシャーの具体的内容について大別すると次のとおりとなる。

項 目	具 体 例
①評価内容に関する事項	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 一定の不動産鑑定評価額の要請や誘導</li><li>・ 妥当性を欠く評価条件の設定</li></ul>
②評価業務に関する事項	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 評価内容に影響を与える低廉報酬に関するプレッシャー</li><li>・ 著しく短期間での評価スケジュール</li></ul>

①と②はそもそも性質が異なるものであるが、両者が絡む複合的なプレッシャーもある。

一方で①については、適正な不動産の鑑定評価を求められている事務委任契約であるにも拘わらず請負契約のように捉えられ、依頼者の満足する鑑定評価額を出せるか出せないかが、業務依頼の前提となっているケースもある。このような依頼に対応することは、社会的に求められている鑑定評価の本来の機能と大きく乖離しており、かかる事案に対する国土交通省の指導では、「依頼の謝絶」が要請されているところである。

しかし、個々の鑑定業者・鑑定士が依頼を謝絶したとしても、他の鑑定業者が受託するという鑑定業者間の対応の差異があり、業界全体として見た場合には謝絶したことにならないこと、及び、依頼者側のいわゆる「自らにとって都合のよい鑑定業者探し」を増長させることにより、結果として過度に無理な受託競争を助長させる事態につながっている。この結果、鑑定評価制度に対する社会からの不信感を招く一端となる事案も見られている。

<sup>\*3</sup> 公益通報者保護法第1条では、「この法律は、公益通報をしたことを理由とする公益通報者の解雇の無効等並びに公益通報に関し事業者及び行政機関がとるべき措置を定めることにより、公益通報者の保護を図るとともに、国民の生命、身体、財産その他の利益の保護にかかわる法令の規定の遵守を図り、もって国民生活の安定及び社会経済の健全な発展に資することを目的とする。」とされており、事後的な不当な扱いに関する保護を目的としている。

### Ⅲ. 課 題

このような依頼者プレッシャーのうち、不当な鑑定評価につながり易い「①評価内容に関する事項」について、解決すべき最重点課題とし、引き続き倫理研修を強化し、懲戒等の罰則に関する運用強化を図るとともに、そもそも依頼者が不当なプレッシャーをかけないような仕組みを国土交通省と連携して**鑑定協会本会**レベルで整備構築することが必要である。

なお、「②評価業務に関する事項」については、不当廉売行為<sup>\*4</sup>とは異なる性質のもの<sup>\*5</sup>であるが、低廉な報酬を理由として鑑定評価の手順を省略したり、鑑定評価の過程において専門家としての注意義務を損なうことがないように十分に注意しなければならない。

<sup>\*4</sup> 平成 21 年 12 月 18 日付公正取引委員会による「不当廉売に関する独占禁止法上の考え方」によれば次のとおりである。

不当廉売は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号。以下「独占禁止法」という。）において、不公正な取引方法の一つとして禁止されている。不当廉売の規定は、平成 21 年法律第 51 号及び不公正な取引方法（昭和 57 年公正取引委員会告示第 15 号）の改正によって、次のようになった。

① 独占禁止法第 2 条第 9 項第 3 号  
正当な理由がないのに、商品又は役務をその供給に要する費用を著しく下回る対価で継続して供給することであつて、他の事業者の事業活動を困難にさせるおそれがあるもの

② 不公正な取引方法第 6 項  
法第 2 条第 9 項第 3 号に該当する行為のほか、不当に商品又は役務を低い対価で供給し、他の事業者の事業活動を困難にさせるおそれがあること。  
～（中略）～  
不当廉売に係る法運用の透明性、事業者の予見可能性を向上させる観点から、公正取引委員会は、法定不当廉売の要件のうち、特に「供給に要する費用を著しく下回る対価」に重点を置いて、不当廉売に関する独占禁止法上の考え方を従前よりも明確化するため、「不当廉売に関する独占禁止法上の考え方」（昭和 59 年 11 月 20 日公正取引委員会事務局）を一部改定することとした。  
なお、これは不当廉売の規定の適用に当たり、留意すべき事項を示したものであり、具体的なケースについては、個々の事案ごとに判断を要するものであることはいうまでもない。

また、不当廉売規制の目的として、

独占禁止法の目的は、いうまでもなく公正かつ自由な競争を維持・促進することであり、事業者が創意により良質・廉価な商品又は役務（以下単に「商品」という。）を供給しようとする努力を助長しようとするものである。この中でも、企業努力による価格競争は、本来、競争政策が維持促進しようとする能率競争（良質・廉価な商品を提供して顧客を獲得する競争をいう。）の中核をなすものである。この意味で、価格の安さ自体を不当視するものではないことは当然であるが、逆に価格の安さを常に正当視するものでもない。企業の効率性によって達成した低価格で商品を提供するのではなく、採算を度外視した低価格によって顧客を獲得しようとするのは、独占禁止法の目的からみて問題がある場合があり、そのような場合には、規制の必要がある。正当な理由がないのにコストを下回る価格、いかにいえば他の商品の供給による利益その他の資金を投入するのでなければ供給を継続することができないような低価格を設定することによって競争者の顧客を獲得することは、企業努力又は正常な競争過程を反映せず、廉売を行っている事業者（以下「廉売行為者」という。）自らと同等又はそれ以上に効率的な事業者の事業活動を困難にさせるおそれがあり、公正な競争秩序に影響を及ぼすおそれがある場合もあるからである。

<sup>\*5</sup> ただし、各鑑定業者において「正当な理由がないのに、役務をその供給に要する費用を著しく下回る対価で継続して供給」する不当廉売的な行為となる可能性がある。

#### IV. 依頼者プレッシャーの定義

依頼者プレッシャーとは、広義ではなんらかの価格誘導を目的とする圧力を指すと考えられるが、そもそも鑑定評価は不動産の価格に関する専門家の判断であり、意見であることから、評価結果は鑑定評価主体によって異なる<sup>\*6</sup>のものであり、依頼者が鑑定評価の依頼において自ら考える価格を伝えることや、担当する鑑定士が価格観をどのように捉えているのかを確認することは直ちに不当な行為といえるものではない。

したがって、単なる希望価格の伝達や目線合わせ等というような鑑定評価等の結果を拘束しない価格観のやり取りは、依頼者プレッシャーではないが、価格判断過程等において鑑定評価主体が確信をもって妥当とした判断や最終的な価格を歪曲させようとする依頼者の圧力は依頼者プレッシャーそのものであり、これらは厳に排除しなければならない。

以上から、本件「依頼者プレッシャー通報制度」における「依頼者プレッシャーとは、依頼者が行う、一定の鑑定評価額等の強要・誘導<sup>\*7</sup>や妥当性を欠く評価条件の設定の強要等をいう。」

と整理することとする。

この依頼者プレッシャーは客観的な物差しで認識されるものではなく、評価主体がプレッシャーを感じれば、依頼者プレッシャーありと判断されるのが原則ではあるが、依頼者プレッシャーを主体的な価値判断のみに依存させると依頼者と鑑定士とが結託して、不当な鑑定評価が行われる可能性も否定できないため、当事者だけでなく他の鑑定士による業界内の相互チェック機能を働かせる<sup>\*8</sup>とともに、最終的には客観的な事象等をもって、鑑定協会本会内に設置される「鑑定評価監視委員会」において判断することとなる。

<sup>\*6</sup> 地価公示制度では2人の不動産鑑定士によって鑑定評価が行われているが、これはもともと鑑定評価主体の判断により鑑定評価額は異なる場合があることを想定している。一般の鑑定評価においても、あくまで1人の鑑定士の判断は1の価格のみであり、2者の鑑定評価を行った場合に、結果として2者の価格間に幅が生じる場合があるのであって、依頼者の要請によって、1鑑定士がその幅の中で価格を左右することができるものではない。

<sup>\*7</sup> ここでいう「誘導」とは、依頼書兼承諾書を手交しない段階や鑑定評価等に着手しない段階で、単なる希望価格の伝達や目線合わせ等と称した鑑定評価等の結果を拘束しない価格観のやり取りではなく、依頼後において鑑定評価等の依頼の取り消し、報酬の増減額、今後の取引停止等をほめかす言動等により依頼者が意図する最終結果（価格の明示・非明示を問わない）に近づかせるための行為をいい、一定の強要性が必要となるものである（以下、本文において同じ定義とする）。

<sup>\*8</sup> 依頼者プレッシャー通報制度において通報しなければならないケースとして、「他者が実施した又は実施しようとしている評価案件において、評価内容に関する不当な働きかけを依頼者から受けている可能性がある又は今後受けるおそれがある案件を確認した場合」も含まれている。

## V. 依頼者プレッシャーへの対応策

これまでの現状認識や課題を踏まえ、依頼者プレッシャー対策として、次の諸策を導入する。

### 1. 依頼者プレッシャー通報制度の創設

### 2. 依頼書兼承諾書と鑑定評価書等への記載事項の追加

1. の「依頼者プレッシャー通報制度」とは、鑑定評価業務等において依頼者プレッシャーがあった場合に、鑑定業者又は鑑定士（関与したかどうかを問わない）から 鑑定協会本会 へ通報を義務化し、鑑定評価監視委員会での審議のうえ、依頼者や監督官庁等にその旨を通知・通報（公表も含む）する制度である。

1. は監督官庁への通知や依頼者名の公表制度を構築することを通じて依頼者プレッシャーの発生を未然に抑止する効果を期待し、2. は鑑定士に対して最終成果物への一定の宣誓を通じて依頼者プレッシャーへ呼応することへの牽制機能を働かせようとするものである。

また、1. については、「他者が実施した又は実施しようとしている評価案件において依頼者から不当な働きかけを受けている可能性がある若しくは今後受けるおそれがある評価案件を確認した場合」も通報対象に含めることにより、鑑定士相互間での相互チェック機能を内在させているものであり、2. については依頼書兼承諾書において依頼者プレッシャー関連の調査において一定の情報の開示について事前の了解を得る規定も含まれている。

なお、本制度は「~~不動産の鑑定評価基準に則った鑑定評価~~」を含む価格等調査（~~いわゆるに関する法律法第3条第1項に定める業務（鑑定評価業務）\*9。ここでいう「法」とは「不動産の鑑定評価に関する法律」。~~）及び同条第2項に定める業務（~~隣接・周辺業務~~）の一部業務\*10に適用されるべきものであるが、当面は「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」に絞って適用することとする。

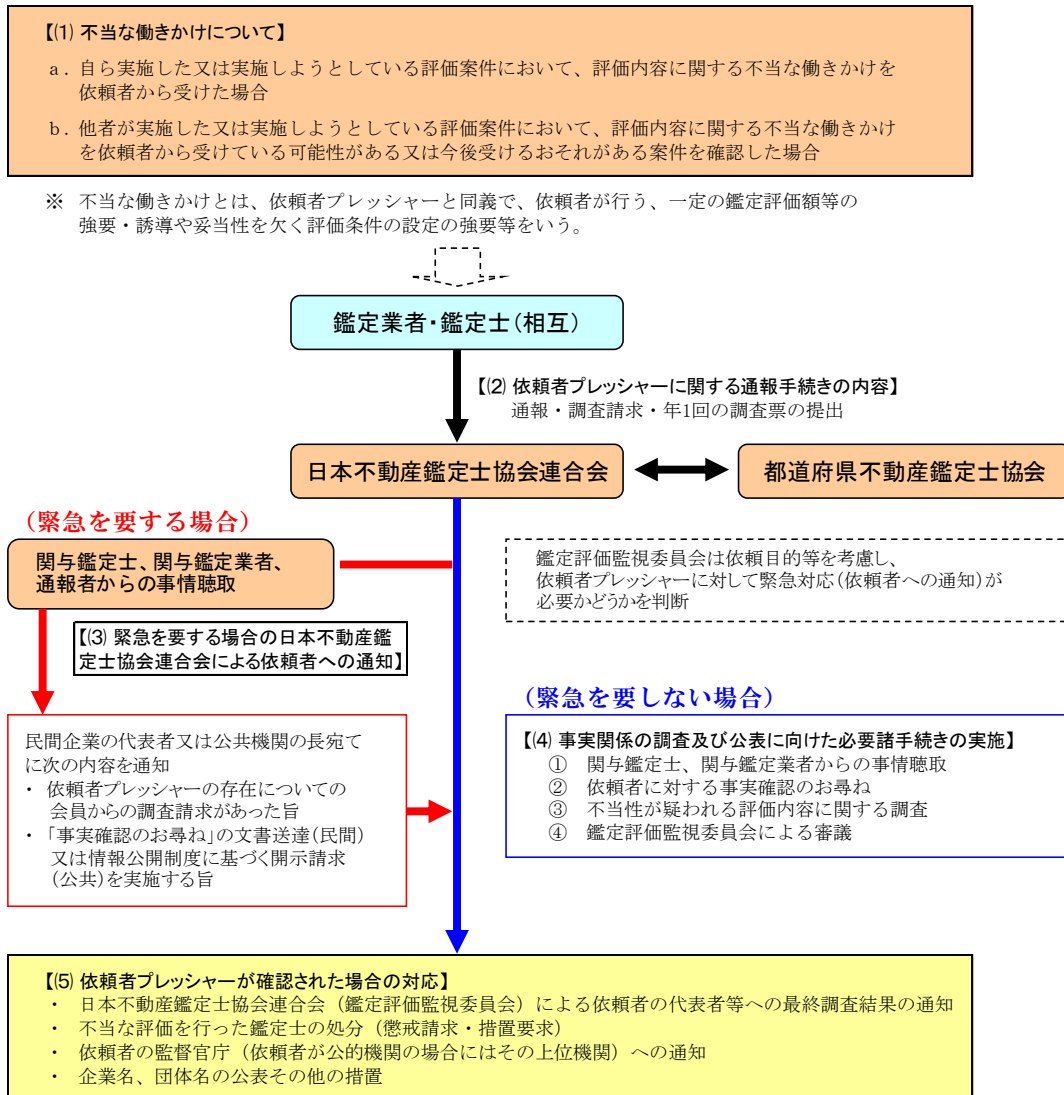
また、本制度は依頼者名の公表等を含む措置であることを考慮し、依頼者の認識と理解を十分高める措置を講ずることとする。

<sup>9</sup> 「不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価」及び「不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査」

<sup>10</sup> 不動産の客観的価値に作用する諸要因に関して不動産鑑定士が判定を行い、価格等に影響を与える業務が該当する。具体例としては時点修正率を求める業務等。

## 1. 依頼者プレッシャー通報制度

依頼者プレッシャー通報制度の主な流れは次のとおりである。なお、依頼者プレッシャーの存在が、必ず企業名、団体名の公表につながるものではない。



### (1) 不当な働きかけについて

鑑定業者又は鑑定士は、依頼者から不当な働きかけを受けた場合には迅速に資料を添えて鑑定協会本会に通報・調査請求しなければならない。ただし、緊急性がないと判断し、速やかに通報・調査請求しなかった場合でも、依頼者から不当な働きかけを受けたことについて、鑑定業者は年に一度の「依頼者プレッシャーに関する調査」において報告を行わなければならない。

依頼者からの評価内容に関する不当な働きかけについては、自ら実施したか他者が実施したかによって次の2通りのケースがある。

- a. 自ら実施した又は実施しようとしている評価案件において、評価内容に関する不当な働きかけを依頼者から受けた場合
- b. 他者が実施した又は実施しようとしている評価案件において、評価内容に関する不当な働きかけを依頼者から受けている可能性がある又は今後受けるおそれがある案件を確認した場合

※ 上記 a. について

通報・調査請求対象となる評価内容に関する不当な働きかけの例を示せば次のとおりである。

- ・ 不当な働きかけの時期については正式な依頼の有無又は依頼の前後を問わない。
- ・ 不当な働きかけによって鑑定業者が依頼を謝絶した場合又は不当な働きかけを受け入れなかったために依頼者から正当な理由なく依頼が取消されたと判断できる場合も含む。
- ・ 鑑定評価業務の入札において落札後（依頼決定後）に一定の評価額への到達、不合理な条件付加や記載の削除を求められた場合も不当な働きかけに該当する。

※ 上記 b. について

この趣旨は、不当な働きかけにより謝絶すべきと判断した案件等について、他者が同一案件を受託する評価が行われる可能性があるため、自ら鑑定評価に関与していなくとも、鑑定評価の社会公共的意義から通報・調査請求対象となることを示したものである。この場合に依頼者と関与鑑定士が依頼者プレッシャーの存在を否定していても、「鑑定評価監視委員会」の調査において依頼者による不当な働きかけが認定されるケースも考えられる。

※ 上記 a.、b. に関して依頼書兼承諾書を手交しない段階や鑑定評価等に着手しない段階で、目線合わせ等と称して鑑定評価等の結果を拘束しない価格観のやり取りが行われることがある。前述のとおり、この行為自体は、直ちに依頼者による不当な要請とはいえないが、これを踏まえた次のような行為は依頼者プレッシャーといえる。

- ・ 当該価格に関する事前やりとりを根拠とした最終鑑定評価結果を要求
- ・ 上記に伴う鑑定評価等の依頼の取り消し、報酬の増減額、今後の取引停止等をほのめかす言動等

## (2) 依頼者プレッシャーに関する会員からの通報手続きの内容

依頼者プレッシャー通報手続きは、緊急性を伴う「依頼者プレッシャーに関する通報（調査請求）」と年1回の「依頼者プレッシャーに関する調査票」によって行う（いずれかで対応する）。

その主な内容は次のとおりである。

通報可能者	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会員に限定*11																										
通報時期	上記(1)の不当な働きかけを依頼者から受けたとき、又は不当な働きかけを依頼者から受けている可能性がある若しくは今後受けるおそれがある案件を確認したとき（資料を添えて）。																										
通報先	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会																										
通報内容	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">通知内容の記載事項</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>要請（誘導）した相手方</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>プレッシャーがあったと判断した日時・場所</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>提示された評価額・<u>変動率</u>・内容</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>不動産の所在等</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>証拠の有無</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>受託の有無・業務の結果</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>依頼者プレッシャー通報制度の説明の有無・相手方の反応</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>約定された報酬の支払いの有無</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>成果物の発行者</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>提出先</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td><u>鑑定評価額等</u>・<u>変動率</u>・内容</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>本通報を行う理由</td> </tr> </tbody> </table>	通知内容の記載事項		1	要請（誘導）した相手方	2	プレッシャーがあったと判断した日時・場所	3	提示された評価額・ <u>変動率</u> ・内容	4	不動産の所在等	5	証拠の有無	6	受託の有無・業務の結果	7	依頼者プレッシャー通報制度の説明の有無・相手方の反応	8	約定された報酬の支払いの有無	9	成果物の発行者	10	提出先	11	<u>鑑定評価額等</u> ・ <u>変動率</u> ・内容	12	本通報を行う理由
通知内容の記載事項																											
1	要請（誘導）した相手方																										
2	プレッシャーがあったと判断した日時・場所																										
3	提示された評価額・ <u>変動率</u> ・内容																										
4	不動産の所在等																										
5	証拠の有無																										
6	受託の有無・業務の結果																										
7	依頼者プレッシャー通報制度の説明の有無・相手方の反応																										
8	約定された報酬の支払いの有無																										
9	成果物の発行者																										
10	提出先																										
11	<u>鑑定評価額等</u> ・ <u>変動率</u> ・内容																										
12	本通報を行う理由																										

\*11 不当な鑑定評価等に対する措置の要求については不動産の鑑定評価に関する法律第42条において「何人も」求めることができるとされ、また、鑑定協会本会の懲戒規程第6条においては会員以外の者であっても「懲戒請求」が可能とされている。なお、鑑定評価内容の疑義に関する相談等は、会員以外の人に対しても鑑定協会本会において行う。

法第42条（不当な鑑定評価等に対する措置の要求）
不動産鑑定士が不当な鑑定評価等を行ったことを疑うに足りる事実があるときは、何人も、国土交通大臣又は当該不動産鑑定士がその業務に従事する不動産鑑定業者が登録を受けた都道府県知事に対し、資料を添えてその事実を報告し、適切な措置をとるべきことを求めることができる。

懲戒規程第6条（懲戒の請求）
会員に懲戒の事由があると思料するときは、何人も、会長に対して、懲戒を請求することができる。
2 前項に基づく請求を行う場合は、懲戒の事由を記載した書面に住所、氏名を付し押印のうえ、証拠書類等を添えて、会長に提出しなければならない。

通報内容記載例

令和~~平成~~〇〇年〇〇月〇〇日

(公社)日本不動産鑑定士協会連合会  
会長 〇〇 〇〇 殿

〇〇市〇〇 △△不動産鑑定事務所  
不動産鑑定士 〇〇 〇〇

**依頼者プレッシャーに関する通報（調査請求）について**

下記に示す不動産鑑定評価業務（価格等調査業務）に関して、評価内容に関する不当な働きかけを受け（働きかけを依頼者から受けている可能性がある・今後受けるおそれがある案件を確認し）ましたので、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会の「依頼者プレッシャー通報制度」にしたがい通報いたします。

1	要請（誘導）した相手方	〇〇市〇〇 株式会社◇◇◇ △△部長 〇〇 〇〇	
2	プレッシャーがあったと判断した日時・場所	令和 <del>平成</del> 〇年〇月〇日 記載会社△△部会議室	
3	提示された評価額・ <u>変動率等</u> ・内容	提示された額 <u>又は水準又は変動率等</u>	
		(具体的な内容)	
4	不動産の所在等		
5	証拠の有無	有・無（「有」の場合には次も記入）	
		具体的な内容	相手方からの提示額等の記載されたメール
6	受託の有無・業務の結果	受託した・受託しない（「受託した」場合には次も記入）	
		業務の結果	
7	依頼者プレッシャー通報制度の説明の有無・相手方の反応	説明をした・説明をしていない（「説明した」場合には次も記入）	
		相手方の反応	
8	約定された報酬の支払いの有無		
9	成果物の発行者	1. 本人 2. 他会員（〇〇市〇〇 ◇◇不動産鑑定事務所）	
10	提出先	〇〇市〇〇 株式会社◇× 代表取締役社長 〇〇 〇〇	
11	<u>鑑定評価額・変動率等</u> ・内容		
12	本通報を行う理由		

※ 依頼者プレッシャーとは、依頼者が行う、一定の鑑定評価額等の強要・誘導や妥当性を欠く評価条件の設定の強要等をいう。

年 1 回の調査票記載例（案文）

平成令和〇〇年〇〇月〇〇日

(公社)日本不動産鑑定士協会連合会  
会長 〇〇 〇〇 殿

〇〇市〇〇 △△不動産鑑定事務所  
不動産鑑定士 〇〇 〇〇

依頼者プレッシャーに関する調査について

本年度（令和平成〇年〇月 1 日～令和平成〇年〇月末日）において、当社では次に掲げる依頼者プレッシャーを

- 受けました。（この場合には別表へ記入）
- 受けていません。

また、依頼者から不当な働きかけを受けている又は受けている可能性がある若しくは受けるおそれがある評価案件を確認した。

- 確認しました。（この場合には別表へ記入）
- 確認していません。

以上、依頼者プレッシャーを受けている場合又は他者が依頼者プレッシャーを受けている案件を確認した場合には、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会の「依頼者プレッシャー通報制度」にしたがい、次の別表と合わせて提出いたします。

※ 依頼者プレッシャーとは、依頼者が行う、一定の鑑定評価額等の強要・誘導や妥当性を欠く評価条件の設定の強要等をいう。

(別表一〇)

1	要請（誘導）した相手方	〇〇市〇〇 株式会社◇◇◇ △△部長 〇〇 〇〇
2	プレッシャーがあったと判断した日時・場所	令和〇年〇月〇日 記載会社△△部会議室
3	提示された評価額・変動率等・内容	提示された額又は水準等 (具体的な内容)
4	不動産の所在等	
5	証拠の有無	有・無（「有」の場合には次も記入） 具体的な内容 相手方からの提示額等の記載されたメール
6	受託の有無・業務の結果	受託した・受託しない（「受託した」場合には次も記入） 業務の結果
7	依頼者プレッシャー通報制度の説明の有無・相手方の反応	説明をした・説明をしていない（「説明した」場合には次も記入） 相手方の反応
8	約定された報酬の支払いの有無	
9	成果物の発行者	1. 本人 2. 他会員（〇〇市〇〇 ◇◇不動産鑑定事務所）
10	提出先	〇〇市〇〇 株式会社◇× 代表取締役社長 〇〇 〇〇
11	鑑定評価額・変動率等・内容	
12	本通報を行う理由	

以上

### (3) 緊急を要する場合の鑑定協会本会による依頼者への通知

鑑定評価監視委員会は鑑定協会本会の会員より「依頼者プレッシャーに関する通報（調査請求）」があった場合において、都道府県不動産鑑定士協会と連携を取り、「依頼目的等を考慮し、依頼者プレッシャーに対して緊急対応（依頼者への通知）が必要かどうか」を判断する。<sup>\*12</sup>

鑑定評価監視委員会は緊急が必要と判断した場合には、依頼者の代表者に対して会長名で次の通知を行うものとし、緊急性が乏しい場合には依頼者への通知は行わず、後記(4)の手続きを実施する。

ただし、依頼者プレッシャーに関する情報が鑑定士からの一方的な情報であることから、まず、依頼者に対する通知については「依頼者プレッシャー通報制度による会員からの通報（調査請求）があった旨のお知らせ」という形式で慎重に行う。

なお、鑑定協会本会が本項の通知を行う場合、通報者の匿名性を確保しなければならない。これは、依頼されつつある不当な要請に基づく鑑定評価等については当該鑑定評価書等の発行を抑止しなければならない一方、当該届出に基づいて直ちに当該通知を行うことは、依頼者による通報者（届出者）の特定を容易にしまい、当該依頼者による通報鑑定業者との取引停止等の対抗措置、その他の不利益を受けることを恐れて、結果的に当該制度自体が有名無実化につながるおそれがあるためである。

したがって、緊急を要する場合においても、依頼者への通知時期や通知方法及び内容については、鑑定評価監視委員会において慎重に検討を行う必要がある。

---

<sup>\*12</sup> 緊急対応（依頼者への通知）が必要かどうかの判断の観点としては、会員からの通報が、依頼者や鑑定業者等への妨害行為かどうか等があげられる。

緊急を要する場合の依頼者へのお知らせ（例）

令和~~平成~~〇〇年〇〇月〇〇日

株式会社 〇〇〇〇〇〇〇〇〇  
代表取締役 〇〇 〇〇 様

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会  
〇 〇 〇 〇

依頼者プレッシャー通報制度による会員からの  
通報（調査請求）があった旨のお知らせ

謹啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、貴社が依頼者となる不動産鑑定評価業務（価格等調査業務）の着手又は遂行に際し、次のいずれかの依頼者プレッシャーの存在について、本会当連合会会員から通報（調査請求）がありましたので、お知らせいたします。

今後、当連合会本会・鑑定評価監視委員会より、事実関係の確認・照会させていただくことがございますので、ご協力のほどよろしくお願いいたします。

敬 具

本お知らせは、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会が定めた「依頼者プレッシャー通報制度」により、次のいずれかの事項に該当するという会員からの申し出により行われるお知らせです。

したがいまして、現時点で次のいずれかに該当する事実の存在を確認したのではなく、これを断定するものではありませんが、今後事実関係の確認・照会のご協力をお願いする場合がございます。何卒ご理解の程お願いいたします。

- a. 自ら実施した又は実施しようとしている評価案件において、評価内容に関する不当な働きかけを依頼者から受けた場合
- b. 他者が実施した又は実施しようとしている評価案件において、評価内容に関する不当な働きかけを依頼者から受けている可能性がある又は今後受けるおそれがある案件を確認した場合

※ 不当な働きかけには評価内容に関する不当な働きかけに起因する鑑定評価等の依頼の取り消し、報酬の減額、今後の取引停止等をほのめかす言動等も含まれます。

※ 依頼者プレッシャーとは、依頼者が行う、一定の鑑定評価額等の強要・誘導や妥当性を欠く評価条件の設定の強要等をいう。

〈お問い合わせ先〉

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会  
鑑定評価監視委員会  
担当：〇〇課（〇〇）  
連絡先：03 - 3434 - 2301(代)

(4) **鑑定協会本会**（鑑定評価監視委員会）の依頼者プレッシャーに関する事実関係の調査及び公表に向けた必要諸手続きの実施

**鑑定協会本会**は、依頼者プレッシャーに関する通報（調査請求）後又はアンケート調査を踏まえ、緊急性、依頼目的の重要性、不当性、頻度等に応じ、具体的な事実関係の調査及び公表に向けた諸手続きを実施する。

公表に向けた必要と考えられる主な手続きは概ね次のとおりである。

- ① 関与鑑定士、関与鑑定業者からの事情聴取
- ② 依頼者に対する事実確認のお尋ね
- ③ 不当性が疑われる評価内容に関する調査
- ④ 鑑定評価監視委員会への審議

① 関与鑑定士、関与鑑定業者からの事情聴取について

通報者が関与鑑定士又は関与鑑定業者である場合には、依頼者プレッシャーの確認については、「依頼者プレッシャーに関する通報（調査請求）」に掲げた内容について、より具体的にプレッシャーの理由も含めて関与鑑定士、関与鑑定業者から詳細に聴聞を行う。

通報又は届出内容を踏まえ、依頼者プレッシャーの有無、内容について事実確認を行うため、通報者や通報に係る評価を行った鑑定評価（価格等調査）主体への聴聞調査を行うとともに、

通報者が関与鑑定士又は関与鑑定業者でない場合には、通報者からの通報内容に関して、依頼者プレッシャーの存在の認識や事実関係、反証となる証拠等について、関与鑑定士、関与鑑定業者から具体的かつ詳細に調査・聴聞を行う。<sup>\*13</sup>

また、依頼者プレッシャーに対して謝絶した鑑定士等が判明している場合には、プレッシャーを与えた依頼担当者名、謝絶した案件の内容と謝絶の理由等を調査する。

② 依頼者に対する事実確認のお尋ねについて

依頼者プレッシャーに関する情報が**鑑定協会本会**の会員からの一方的な情報であることから、まず、依頼者に対する事実確認については「お尋ね」という形式で慎重に行う。<sup>\*14</sup>

<sup>\*13</sup> 通報者に対しては随時事情聴取を行うこととなるが、関与鑑定士、関与鑑定業者に対しても、通報があった際や鑑定評価監視委員会において依頼者への緊急通知を行うかどうかの判断の際にも、必要があると認められる場合には、随時、事情聴取を行うこととなる。

<sup>\*14</sup> 通報者から示された依頼者プレッシャーの存在を示す証拠や本通報を行なった理由等に関するお尋ねが主となると考えられる。

当該依頼者による通報鑑定業者との取引停止等の対抗措置、その他の不利益を受けることを避けるため、当該事実確認においては、鑑定協会本会はできる限り、通報者の匿名性を確保することとする。

### ③ 不当性が疑われる評価内容に関する調査について

評価内容に関する調査は鑑定評価監視委員会が行うこととなるが、不当性が疑われる評価内容について、関与鑑定業者に対し成果物等と関連資料の写しの提出を請求することができる。十分な資料の提出が受けられない等、事実確認に支障をきたす場合には、国土交通省と連携して事実確認を行う場合がある。

なお、開示に伴い依頼者との守秘義務を考慮し、あらかじめ依頼書兼承諾書において協力要請の文言を記載しておく等、依頼書の事前了解を取り付けることがより望ましい。<sup>\*15</sup>

不動産の鑑定評価に関する法律によれば、国土交通大臣には法律上次の権限が認められている。

#### 法第 45 条（報告及び検査）

国土交通大臣又は都道府県知事は、不動産鑑定業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、国土交通大臣にあってはすべての不動産鑑定業者について、都道府県知事にあってはその登録を受けた不動産鑑定業者について、その業務に関し必要な報告を求め、又はその職員にその業務に関係のある事務所その他の場所に立ち入り、その業務に関係のある帳簿書類（その作成又は保存に代えて電磁的記録の作成又は保存がされている場合における当該電磁的記録を含む。）を検査させることができる。

- 2 前項の規定により立入検査をしようとする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。
- 3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

#### 法第 46 条（助言又は勧告）

\*15 鑑定協会本会が定める「価格等調査業務標準委託約款」の第 134 条第 1 項において「甲は、鑑定評価法第 48 条に規定する届出団体である鑑定士協会連合会が定める適正な鑑定評価等業務の実施に向けて定めた次の各号の規程等に基づいて、鑑定士協会連合会が行う調査等について、また、不動産鑑定業者又は不動産鑑定士が行う資料提供等について、鑑定士協会連合会に協力する甲（委託者）は、不動産の鑑定評価に関する法律第 48 条に規定する届出団体である鑑定士協会連合会が定める鑑定評価監視委員会規程に基づく依頼者プレッシャー通報制度に基づき鑑定協会が行う調査について、鑑定士協会連合会に協力する。」とされ、続く第 2 号第 2 項においてでは「鑑定評価監視委員会規程に基づく依頼者プレッシャー通報制度甲（委託者）は、鑑定士協会連合会が定める鑑定評価監視委員会規程に基づく依頼者プレッシャー通報制度に基づき鑑定士協会連合会が不動産鑑定業者又は不動産鑑定士への調査を行う場合は、不動産鑑定業者又は不動産鑑定士が資料提供等を行うことについて、鑑定士協会連合会に協力する。」が挙げられてとされている。

国土交通大臣又は都道府県知事は、不動産鑑定業の適正な運営の確保又はその健全な発達を図るため必要があるときは、その登録を受けた不動産鑑定業者に対し、その営む不動産鑑定業に関し必要な助言又は勧告をすることができる。

また、不当性が疑われ、評価内容の調査が必要となる場合には、これらを実施するため、依頼者プレッシャーを調査する組織【鑑定評価監視委員会の検査部会】が鑑定協会本会内に設置されたので、都道府県不動産鑑定士協会と連携し、調査内容等に関しては厳重な守秘義務を課しつつ、調査を行う。

#### ④ 鑑定評価監視委員会への審議について

③によって依頼者プレッシャーの存在が疑われた場合には、鑑定評価監視委員会の審議を実施し、依頼者プレッシャーの存在について判定を行う。なお、鑑定評価監視委員会は外部有識者を中心とした客観性・透明性を確保する委員会で、依頼者プレッシャーが確認された場合の対応策も協議することとする。

#### (5) 依頼者プレッシャーが確認された場合の対応

依頼者プレッシャーにより適正な鑑定評価等の遂行が阻害されたことが確認された場合には、鑑定協会本会は当該最終調査結果を依頼者の代表者へ通知する。また、鑑定評価監視委員会において、依頼者プレッシャーに呼応し不当な鑑定評価が行われた可能性が極めて高いと判定された場合には、鑑定協会本会会長は懲戒手続に付すとともに国に対して不当な鑑定評価等に対する措置要求を行う。

##### ① 鑑定協会本会による最終調査結果の依頼者の代表者への通知

鑑定評価監視委員会の最終判断を踏まえ、依頼者プレッシャーに起因して不当な鑑定評価が行われたことが確認された場合には、鑑定協会本会により、会長名で当該企業代表者又は当該公共団体の長に対して不当な働きかけを行った依頼発注担当者名を通知する。また、依頼者プレッシャーの存在が確認されなかった場合にも、依頼者プレッシャーに関する通報があった場合に行われる「依頼者プレッシャー通報制度によるお知らせ」を実施した場合には、当該依頼者の代表者に対し最終調査結果について通知を行う。

なお、依頼者プレッシャーの存在が確認された場合の通知書には後日の監督官庁への通知と企業名の公表を実施する場合がある旨を記載するものとする。

## ② 不当な評価を行った鑑定士等の措置要求及び処分<sup>\*16</sup>

依頼者プレッシャーに応じて依頼者の求める鑑定評価等を行った結果、不当な鑑定評価であると認められた場合には、鑑定協会本会の懲戒手続に付し、当該懲戒処分が決定した場合には、国に対しても不当な鑑定評価に対する措置要求を行う。

鑑定協会本会の懲戒規程によれば次のとおりである。

### 懲戒規程第6条（懲戒の請求）

会員に懲戒の事由があると思料するときは、何人も、会長に対して、懲戒を請求することができる。

2 前項に基づく請求を行う場合は、懲戒の事由を記載した書面に住所、氏名を付し押印のうえ、証拠書類等を添えて、会長に提出しなければならない。

なお、不動産の鑑定評価に関する法律によれば、国の行う処分は次のとおりである。

### 法第40条（不当な鑑定評価等についての懲戒処分）

国土交通大臣は、不動産鑑定士が、故意に、不当な不動産の鑑定評価その他鑑定評価等業務に関する不正又は著しく不当な行為（以下「不当な鑑定評価等」という。）を行ったときは、懲戒処分として、1年以内の期間を定めて鑑定評価等業務を行うことを禁止し、又はその不動産鑑定士の登録を消除することができる。不動産鑑定士が、第6条又は第33条の規定に違反したときも、同様とする。

2 国土交通大臣は、不動産鑑定士が、相当の注意を怠り、不当な鑑定評価等を行ったときは、懲戒処分として、戒告を与え、又は1年以内の期間を定めて鑑定評価等業務を行うことを禁止することができる。

3 国土交通大臣は、不動産鑑定士が、前2項の規定による禁止の処分に違反したときは、その不動産鑑定士の登録を消除することができる。

### 法第41条（不動産鑑定業者に対する監督処分）

国土交通大臣又は都道府県知事は、その登録を受けた不動産鑑定業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その不動産鑑定業者に対

<sup>\*16</sup> 不動産の鑑定評価に関する法律第42条によれば、「不当な鑑定評価等に対する措置の要求」は何人も認められている。

### 法第42条（不当な鑑定評価等に対する措置の要求）

不動産鑑定士が不当な鑑定評価等を行ったことを疑うに足りる事実があるときは、何人も、国土交通大臣又は当該不動産鑑定士がその業務に従事する不動産鑑定業者が登録を受けた都道府県知事に対し、資料を添えてその事実を報告し、適切な措置をとるべきことを求めることができる。

し、戒告を与え、1年以内の期間を定めてその業務の全部若しくは一部の停止を命じ、又はその登録を消除することができる。

一 この法律又はこの法律に基づく国土交通大臣若しくは都道府県知事の処分に違反したとき。

二 不動産鑑定業者の業務に従事する不動産鑑定士が、前条の規定による処分を受けた場合において、その不動産鑑定業者の責めに帰すべき理由があるとき。

### ③ 依頼者の業務を直接所管する監督官庁等への報告

依頼者を監督する主務官庁等に対しては、鑑定評価監視委員会の審議を経た後に、当該委員会から、不当な働きかけの内容と依頼者の意見陳述、鑑定士の弁明状況について報告する。

※ 監督官庁等の例としては次のとおりである。

- ・ 国土交通省
- ・ 金融庁（証券取引等監視委員会を含む。）
- ・ 財務省・総務省、その他該当企業に係る監督官庁

### ④ 企業名、団体名の公表その他の措置

上記①～③の手順を実施後<sup>\*17</sup>、鑑定協会本会は、後記「依頼者プレッシャー通報制度に基づく依頼者への通知又は公表に関する規程」に基づき企業名等を公表することとする。なお、対外的な公表等を行う場合には、必ず通報にかかる評価の関与鑑定士・関与鑑定業者や依頼者の意見陳述の機会の設け、鑑定評価監視委員会による公正かつ中立公平で厳正な審議を受けなければならない。

## 2. 依頼書兼承諾書と鑑定評価書への記載事項の追加

前記の依頼者通報制度の創設に当たり、不当な鑑定評価となりうる案件を迅速かつ未然に防止すべく、次の2つの手立てを講ずることとする。

### (1) 依頼書兼承諾書への記載義務

鑑定評価業務の依頼において、「依頼書兼承諾書」等の了承事項に次の内容を記載し当該書類を手交するか、次の趣旨が記載された「依頼書兼承諾書<sup>\*18</sup>」を

<sup>\*17</sup> ただし、不動産鑑定士の処分については措置要求で足りる。

<sup>\*18</sup> 不動産鑑定業者の「依頼書兼承諾書」のフォーマットにおいて、当該趣旨を踏まえて記載することとなる。

締結する。\*19

依頼者は、

- ① 鑑定評価額等を決定する過程において評価主体に一定の鑑定評価額等の誘導や妥当性を欠く評価条件の設定の強要を行わないこと。\*20
- ② 業務遂行において何らかの依頼者プレッシャーを受けた場合において、鑑定士による適正な鑑定評価等が妨げられると判断されるときには、鑑定業者は鑑定評価業務等を謝絶する場合があることを了承していること。\*21
- ③ 依頼者プレッシャーがあった場合には、鑑定業者又は鑑定士は、**鑑定協会本会**に通報又は調査請求若しくは調査票への回答を行う義務があり、依頼者はこれを了承していること。\*22
- ④ 依頼者プレッシャーに関する通報（関与鑑定業者又は関与鑑定士以外

\*19 依頼者が公共機関等の場合で、依頼書兼承諾書の收受ができないときには、事前に鑑定業者側から「業務の目的と範囲の確定に関する確認書」に同様の趣旨を記載する。

\*20 価格等調査業務標準委託約款では次のとおり記載されている。

**第4条（責務）第2項(2)**

甲は、乙に対して、専門職業家としての独立性や客観性を損なう虞のある働きかけを行ってはならない。

\*21 価格等調査業務標準委託約款では次のとおり記載されている。

**第17条（乙による合意解約）**

乙は、次の各号に該当するときは、本契約を解約することができる。

(1)～(4)(3)略

(4)(5) 依頼者プレッシャー（依頼者が行う、一定の鑑定評価額等の強要・誘導や妥当性を欠く評価条件の設定の強要等をいう）等の法令その他監督官庁の定めるガイドラインに並びに**鑑定士協会連合会の定める規程等に抵触する委任事業**の履行を求められたとき。

\*22 価格等調査業務標準委託約款では次のとおり記載されている。

**第134条（鑑定士協会連合会による調査への協力）**

甲は、~~不動産の鑑定評価に関する法律第48条に規定する届出団体である鑑定士協会連合会が定める適正な鑑定評価等業務の実施に向けて定めた次の各号の規程等に基づいて、鑑定士協会連合会が行う調査等について、また、不動産鑑定業者又は不動産鑑定士が行う資料提供等について、鑑定士協会連合会に協力する。鑑定評価監視委員会規程に基づく依頼者プレッシャー通報制度に基づき鑑定士協会連合会が行う調査について、鑑定士協会連合会に協力する。~~

(1) 懲戒規程

(2) 鑑定評価監視委員会規程に基づく依頼者プレッシャー通報制度

(3)～(4)略2

~~甲は、鑑定士協会連合会が定める鑑定評価監視委員会規程に基づく依頼者プレッシャー通報制度に基づき鑑定士協会連合会が不動産鑑定業者又は不動産鑑定士への調査を行う場合は、不動産鑑定業者又は不動産鑑定士が資料提供等を行うことについて、鑑定士協会連合会に協力する。~~

の他の鑑定協会本会の会員からも行われることがある)があった場合には、鑑定協会本会(法第48条に規定する届出団体)による依頼者プレッシャーに関する調査に協力すること。<sup>\*23</sup>

---

<sup>\*23</sup> 通報制度に基づき、鑑定協会本会から鑑定業者又は鑑定士に対する「成果物、関連諸資料、途中経過状況資料等の開示要請」があった場合、鑑定業者又は鑑定士がこれに応ずることについて、依頼者より了承が得られていることがより望ましい。

## (2) 鑑定評価書への記載義務

鑑定業者又は鑑定士が依頼者からの不当な働きかけに応ずることがないよう、成果物の署名押印の箇所のできるだけ近い場所に次の事項の記載を義務付けるものとする。<sup>\*24</sup>

本件鑑定評価に当たっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行った。

### 附則（平成 23 年 9 月 21 日制定）

### 附則（平成 24 年 1 月 17 日一部改正）

本通報制度は、平成 24 年 7 月 1 日以降の受付案件から適用する。なお、依頼者プレッシャーに係る通報及び調査請求については適用開始日以前の受付案件に対する適用を妨げない。

### 附則（平成 26 年 9 月 16 日一部改正）

- 1 本通報制度の改正は、平成 26 年 11 月 1 日以降の受付案件から適用する。
- 2 本通報制度の改廃は、「指針の制定改廃に関する規程」における指針の改廃に準じるものとする。

### 附則（令和 8 年\*\*月\*\*日一部改正）

本通報制度の改正は、令和 8 年\*\*月\*\*日以降の受付案件から適用する。

<sup>\*24</sup> 価額に大きな影響を及ぼす可能性のある重要な評価条件の鑑定評価書への記載を省略することは、鑑定評価の説明力と信頼性を失わせることになるので、厳に慎まなければならないことは言うまでもない。

#### 不動産鑑定評価基準 第 9 章 第 2 節 II 鑑定評価の条件

対象確定条件、依頼目的に応じ設定された地域要因若しくは個別的要因についての想定上の条件又は調査範囲等条件等についてそれらの条件の内容及び評価における取扱いが妥当なものであると判断した根拠を明らかにするとともに、必要があると認められるときは、当該条件が設定されない場合の価格等の参考事項を記載すべきである。

## 依頼者プレッシャー通報制度に基づく 依頼者への通知又は公表に関する事務取扱要領

(目的)

第1条 本規程は依頼者プレッシャーの通報があった場合において、依頼者名を通知又は公表（以下「公表等」という。）するまでの手順を明らかにすることを目的とする。

(決定主体)

第2条 緊急性を要する場合の依頼者への通知及び依頼者名を公表等することについての決定は、鑑定評価監視委員会が行い公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下「協会本会」という。）が公表等を行う。鑑定評価監視委員会の構成及び所掌事務は鑑定評価監視委員会規程による。

(資料提出義務)

第3条 不動産鑑定業者、担当した不動産鑑定士は、鑑定評価監視委員会から審議に必要な資料の提出要請があった場合には、これに応じなければならない。ただし、鑑定評価監視委員会への提出資料について依頼者の事前了解が必要と認められるもので、事前了解が得られていないものがある場合には、当該不動産鑑定業者は、迅速に依頼者に協力を要請するものとする。

(意見陳述の機会の付与)

第4条 鑑定評価監視委員会は、対外的な公表等をする前に必ず公表等対象となっている依頼者、受託した不動産鑑定業者、担当した不動産鑑定士からの意見陳述の機会を与えた後でなければ公表等の決定を行ってはならない。

(手続きの公平性の確保)

第5条 協会本会は、対外的な公表等を行う場合には、常に公平性が確保されなければならない。

(公表の決定)

第6条 協会本会は、鑑定評価監視委員会の規定に基づく審議によって判定されない限り、公表等を行ってはならない。

以上

## 不動産投資法人の運用会社に対する検査結果に基づく勧告について

平成 20 年 6 月 17 日  
証券取引等監視委員会

## 1. 勧告の内容

証券取引等監視委員会は、不動産投資法人の運用会社（以下「当社」という。）を検査した結果、下記のとおり、当該金融商品取引業者に係る法令違反等の事実が認められたので、本日、内閣総理大臣及び金融庁長官に対して、金融庁設置法第 20 条第 1 項の規定に基づき、行政処分を行うよう勧告した。

## 2. 事実関係

## (1) 不適切な利益相反管理態勢

当社は、運用を受託する不動産投資法人（以下「本投資法人」という。）との間で締結した資産の運用に係る委託契約に基づき行っている本投資法人の資産の運用において、当社の親会社等の利害関係を有する者（以下「当社の利害関係者」という。）からの取得となる不動産の鑑定評価を依頼するに際し、以下のとおり、利益相反防止の観点から問題となる、不動産鑑定業者の独立性を損なう不適切な働きかけを行い、また、不適切な不動産鑑定業者選定プロセスをとっていた。

## ① 不動産鑑定業者への不適切な働きかけ

当社は、当社の利害関係者からの取得となる 3 物件の不動産の鑑定評価を依頼するに際し、概算の鑑定評価額（以下「概算評価額」という。）の算定を依頼した不動産鑑定業者に対し、売主の売却希望価格と同額以上で概算評価額の算定をするよう依頼し、不動産鑑定業者の独立性を損なう不適切な働きかけを行い、特に、うち 1 物件の不動産については、概算評価額が売主の売却希望価格に必ず到達するよう、特段の働きかけを行っていた。

## ② 不適切な不動産鑑定業者選定プロセス

当社は、当社の利害関係者からの取得となる 5 物件の不動産の鑑定評価を依頼するに際し、複数の不動産鑑定業者に対し、売主の売却希望価格を伝え、たうえで概算評価額の算定を依頼し、概算評価額が売主の売却希望価格に達しない場合には、当該希望価格以上又はそれに近似する額が提示されるまで、不動産鑑定業者を追加して概算評価額の算定を依頼するとともに、いずれの物件についても、最高価格であり、売主の売却希望価格以上又はそれに近似

する概算評価額を提示した不動産鑑定業者に鑑定評価を依頼する、売主の売却希望価格を最優先とした不適切な不動産鑑定業者選定プロセスをとっていた。

当社の利益相反管理態勢は著しく不十分であり、金融商品取引法第 51 条の規定による業務の運営の状況の改善に必要な措置をとることを命ずることができる場合の要件となる「業務の運営の状況に関し、公益又は投資者保護のため必要かつ適当であると認めるとき」に該当するものと認められる。

(2) 不動産鑑定業者に対する不適切な資料提供に係る善管注意義務違反

当社は、当社の利害関係者からの取得となる不動産の鑑定評価を依頼するに際し、不動産鑑定業者に対し、不適切な資料の提供をし、必要な資料の提供をしなかった。

当社が行った上記行為は、「投資法人に対し、善良な管理者の注意をもって当該投資法人の資産の運用に係る業務を遂行しなければならない」ことを定めた投資信託及び投資法人に関する法律（ただし、平成 18 年法律第 65 号による改正前のもの）第 34 条の 2 第 2 項に違反するものと認められる。

## 鑑定評価業務の適正な実施の確保について (国土交通省土地・建設産業局長通知より抜粋)

平成 23 年 8 月 26 日付け国土鑑第 14 号にて日本不動産鑑定協会会長宛に発出された「協会会員に周知。徹底されたい」事項

1. 価額に大きな影響を及ぼす可能性のある重要な評価条件の鑑定評価書への記載を省略することは、鑑定評価の説明力と信頼性を失わせることになるので、現に慎むこと。
2. 鑑定評価等の価格等調査の業務に係る契約の締結までに、業務の目的と範囲等の確認と確定を、「不動産鑑定評価基準」及び「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン」に従って確実にを行うこと。
3. 鑑定評価として適切でない評価条件に基づく鑑定評価を依頼者から求められたときは評価条件の変更を依頼者に申し入れること、それでも理解が得られない場合は、依頼を謝絶すること。
4. 鑑定評価の結果として依頼者にドラフトを示す行為は、その形態が鑑定評価書案、一覧表、口頭等のいずれをとるかを問わず鑑定士としての判断を示すことであり、ドラフト提示後にその内容の変更を行う場合は、内容変更の適切性について合理的説明ができなければならないことに留意することと。
5. 業者間の業務提携を行っている場合は、評価条件等鑑定評価の基本的な事項に関する依頼者からの情報提供及び依頼者に確認した事項について、提携先の関与鑑定士に確実に伝達すること。
6. 業務の受託体制や鑑定評価書の審査体制等、鑑定業者の内部管理体制をさらに極化すること。

以 上

## 鑑定評価監視委員会検査部会名簿

### <鑑定評価監視委員会検査部会>

役職	氏名	勤務先名	地域会
部会長	新藤延昭	一般財団法人日本不動産研究所	東京
委員	浅野美穂	大和不動産鑑定(株)東京本社	東京
	池田守	三菱地所投資顧問(株)	東京
	岩田祝子	東急不動産(株)資産活用事業本部鑑定部	東京
	金井浩之	大和不動産鑑定(株)東京本社	東京
	堀田勝己	堀田鑑定工学研究所	近畿

平成26年9月16日現在