

『価格等調査ガイドライン』 導入経緯と遵守について

国土交通省 近畿地方整備局
建政部 建設産業第二課

令和7年3月

価格等調査ガイドライン

年	鑑定評価制度の動き	時代背景・関連制度等
S38 (1963年)	「不動産の鑑定評価に関する法律」の制定(翌年施行)	S30年代中頃における地価高騰
S39 S40 S41	不動産の鑑定評価基準の制定 宅地見込地の鑑定評価基準の制定 賃料の鑑定評価基準の制定	
S44	「不動産鑑定評価基準」(3つの基準の一本化)	
H2	「不動産鑑定評価基準」の全部改正 <ul style="list-style-type: none"> ・土地基本法の土地についての基本理念の導入 ・取引事例比較法等の的確な運用(投機的事例の排除等) ・収益還元法の積極的活用 	地価公示の開始(S45) S40年代後半における地価高騰 地価調査の開始(S50)
H14	「不動産鑑定評価基準」の改正 <ul style="list-style-type: none"> ・収益還元法の充実(DCF法) ・鑑定評価報告書への記載の充実 	平成13年6月 国土審議会土地政策分科会 不動産鑑定評価部会設置 (経済・社会情勢の変化に対応した制度 のあり方について検討)

年	鑑定評価制度の動き	時代背景・関連制度等
H16	<p>「不動産の鑑定評価に関する法律」の改正 隣接・周辺業務(非独占業務)位置づけ 不動産鑑定士の資格取得制度の見直し</p>	<div> <p>不動産証券化の進展</p> <p>企業会計における不動産の時価評価</p> <p>収益性をより重視する方向</p> <p>ストック化の進展</p> <p>など</p> </div>
H19	<p>「不動産鑑定評価基準」の改正 第3章 証券化対象不動産 新設</p>	
H21 (2009年)	<p>「不動産鑑定評価基準」の改正 「価格等調査ガイドライン」の制定</p> <div> <p>価格等調査を行う場合に依頼者との間で確定すべき事項 及び成果報告書の記載事項について規定</p> </div>	
	<p>H21.3 報告書 「社会の変化に対応した よりよい鑑定評価に向けて」</p>	
H26	<p>「不動産鑑定評価基準」の改正 「価格等調査ガイドライン」の改正</p>	

平成21年3月

国土交通審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会報告書

「社会の変化に対応したよりよい鑑定評価に向けて」

背景＜鑑定評価をめぐる環境の変化＞

- ①不動産の証券化等の不動産投資市場の拡大とその後の停滞
- ②企業会計における不動産の時価評価ニーズの増大
- ③地価の個別化と急激な変化

不動産の鑑定評価の質の向上に向けた取り組み

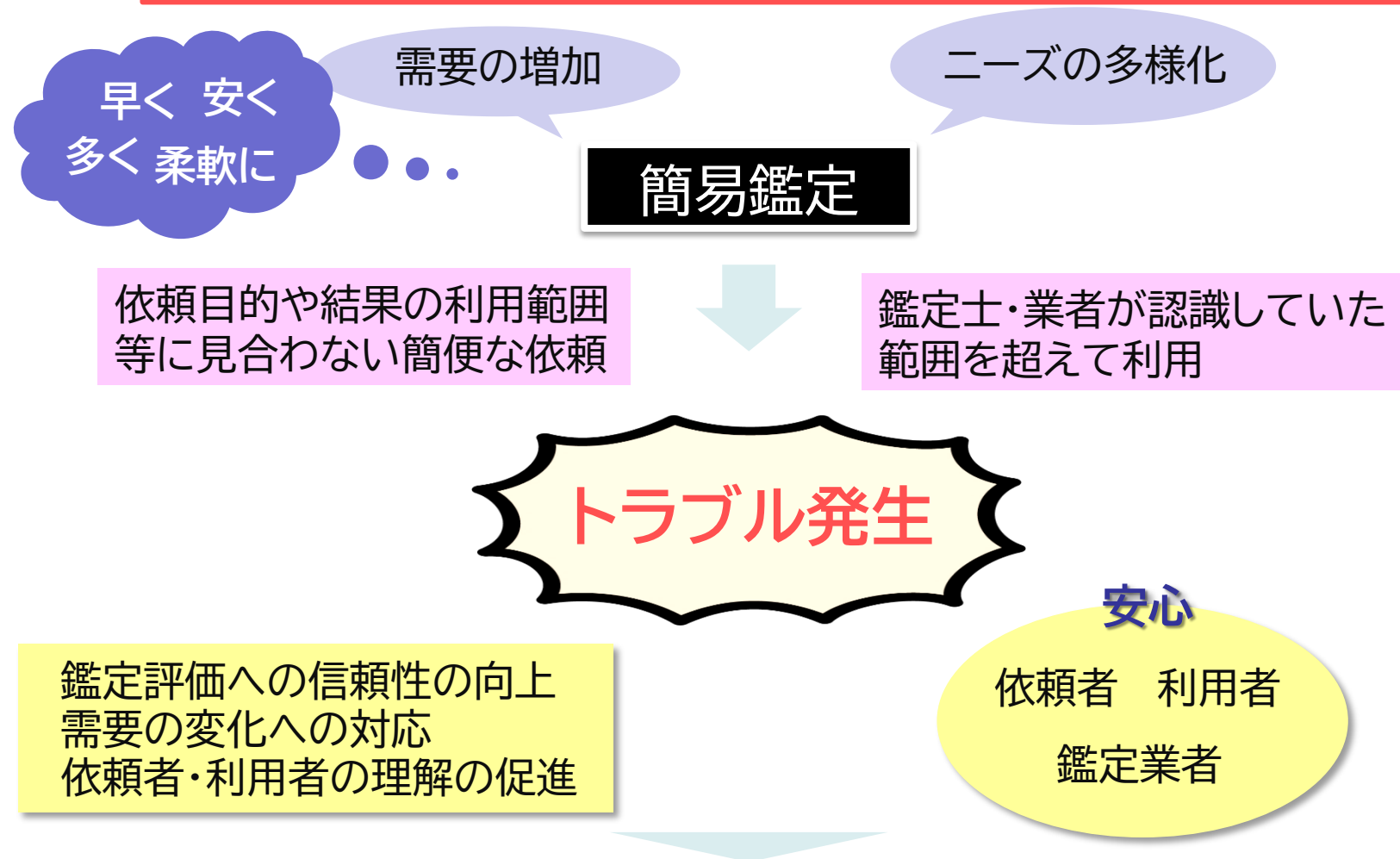
依頼者・利用者の拡大・多様化に対応した鑑定評価業務の信頼性の向上

不動産鑑定評価基準によらない価格等調査業務の適正な実施

官民の役割分担による実施

鑑定評価の質の向上／依頼者・利用者に信頼される鑑定評価を実現 5

不動産鑑定評価基準によらない価格等調査業務の適正な実施



価格等調査ガイドラインとは

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

価格等調査・・・不動産の価格等を文書等に表示する調査(鑑定評価・周辺業務含む)

成果報告書・・・価格等調査の成果を書面に示したもの(鑑定評価書・価格調査書・意見書含む)

- 不動産鑑定評価法 → 鑑定評価を行うにあたっての制度的指針
- 不動産鑑定評価基準 → 鑑定評価を行うための技術的指針・実践理論
- 価格等調査ガイドライン → 業務の実施方法を示す手続的指針

価格等調査ガイドラインは、基準に則った鑑定評価であるか否かにかかわらず、価格等調査を行う場合は必ず遵守しなければならない

不動産鑑定評価法(制度)

価格等調査ガイドライン(手続)

鑑定評価基準(技術)

法・基準・ガイドラインの概念整理

鑑定評価法	鑑定評価等業務(法第3条)	
	法第3条第1項の業務(鑑定評価業務)	法第3条第2項の業務(隣接・周辺業務)
	不動産の経済価値を判定し、 その結果を価額に表示すること (独占業務)	不動産の客観的価値に作用する諸要因に関して調査もしくは分析を行い、又は不動産の利用、取引若しくは投資に関する相談に応じること (非独占業務)

ガイドライン適用範囲	価格等調査業務		価格等調査以外の調査
	鑑定評価基準に則った鑑定評価	鑑定評価基準に則らない価格等調査	
	鑑定評価基準のすべての内容に従って行われる価格等調査	鑑定評価基準に則った 鑑定評価以外の価格等調査	
	経済価値を判定する 価格等調査	経済価値を判定しない 価格等調査	
	成果報告書の名称は「(不動産)鑑定評価書」	成果報告書の名称は「(不動産)鑑定評価書」 以外の名称を使用 例: 調査報告書、価格調査書、意見書	

← 不当な鑑定評価等業務(法第40条)の処分対象 →

- ①対象となる不動産を特定しているか
- ②当該不動産の価格または賃料を文書またはデータで表示しているか

▶①②ともに「はい」ならそれは「価格等調査」＝ガイドライン適用

ガイドラインⅠ. 総論 3(抜粋)

・・・また、国又は地方公共団体が依頼する地価公示、都道府県地価調査、路線価、固定資産税評価等、別に法令等に定めるものは、当該法令に従うものとし、本ガイドラインは適用しない

適用範囲外

- ・地価公示
- ・都道府県地価調査
- ・路線価
- ・固定資産税評価
- ・時点修正において、価格を表示しない(価格・賃料を表示していない)
- ・地域の賃料水準を求める場合(不動産が特定されていない)

⚠ 依頼者の属性(公的機関か民間企業かなど)により異なるものではない

⚠ ガイドライン適用外だからといって法(処分)の対象外になるわけではない 9

適用範囲(まとめ)

具体例	適用範囲か否か
公的機関から依頼される公共用地の取得のための標準地評価	適用範囲
市役所や税務署から依頼される公売評価において、鑑定評価書の中に対象不動産の価格が表示される場合	適用範囲
市役所から依頼される時点修正において、意見書の中に時点修正後の対象不動産の価格が表示される場合	適用範囲
鑑定評価手法を適用しない机上調査において、意見書の中に対象不動産の価格が幅で表示される場合	適用範囲
市役所から依頼される時点修正において、意見書の記載は時点修正率にとどまり、かつ、前回評価の鑑定評価額の転記はあるものの、当該時点修正率を求める過程においても今回調査の対象不動産の価格が表示されない場合	適用範囲外 (価格・賃料をしめていない)
対象となる不動産を特定せず、特定の地域のAクラスオフィスビルの賃料水準を求める場合	適用範囲外 (不動産を特定していない)

ガイドライン(案)制定時に パブリックコメントを行った際の意見・回答(抜粋)

依頼者にもガイドラインについての研修受講を義務づけるべきである

ガイドラインの円滑な施行のためには、依頼者の理解が必要となりますので、鑑定士・鑑定業者とともに、国土交通省でも依頼者の理解促進に努めます

鑑定士側の事務処理が多すぎて現実の事務に適合しない

ニーズに積極的に応えていくためにはルールを定めてその信頼性を向上させることが必要

ノウハウの蓄積や様式を統一的に作成し事務負担を抑制

施行状況について必要に応じて随時検討を加え、必要な措置を講じる

国又は地方公共団体が発注する鑑定評価業務等で、契約書で予め業務内容・仕様が明確化された業務等は、本ガイドラインの適用除外という理解でよい

予め業務内容・仕様が明確化された業務等が一般的に適用除外になるわけではありません

作業期間や報酬の制約、調査の制限、価格等を一定のレンジで示すことを求められる・・・本ガイドラインを厳密に適用するとこれら様々なニーズに対応できないケースが生ずるのではと危惧する

ご指摘にあるようなニーズも含めた多様なニーズに対応するため・・・信頼性向上の観点から・・・最低限のルールとして定めたもの

■不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合にも遵守すべき事項

不動産鑑定評価基準に則ることが原則だが、以下のいずれかに該当する場合は則らない価格等調査も可。ただし、この場合、右欄の記載事項を報告書に記載する必要がある

則らない価格等調査とできる要件	報告書への記載事項
①依頼者の内部使用にとどまる	利用者の範囲
②公表、開示、提出される場合でも利用者の判断に大きな影響を与えない	判断した理由
③調査価格等が公表されない、かつ全ての開示・提出先の承諾が得られた	その旨
④不動産鑑定評価基準に則ることができない	合理的な理由
⑤その他、不動産鑑定評価基準に則らない合理的な理由がある	合理的な理由

不動産鑑定士が依頼者に確認し確定させる作業が必要

■鑑定評価及び則らない価格等調査両方についての手続き (不動産鑑定評価基準と記載が共通なものが多い)

○業務の目的と範囲等の確定に係る確認書の交付 → 交付されていない事例が多い

ガイドラインⅡ. 業務の目的と範囲等の確定

価格等調査の業務の目的と範囲等の確定を担当する不動産鑑定士は、契約の締結までに、以下の事項を依頼者に確認した上で確定するものとする。

不動産鑑定業者は以下の事項を明記した文書等を契約の締結までに依頼者に交付するものとする。

<以下の事項>

1. 依頼目的、利用者の範囲等
2. 利害関係等
3. 価格等調査の基本的事項
4. 価格等調査の手順



また、契約の締結後に当該文書等に記載された事項を変更する場合には、確定担当不動産鑑定士は変更について依頼者に確認した上で確定し、不動産鑑定業者は、成果報告書の交付までに、変更を明記した文書等を依頼者に交付するものとする。

不動産鑑定士は、文書等に記載された内容に従って価格等調査を行うものとする。

ガイドラインⅡ. 業務の目的と範囲等の確定

<確認事項>

1. 依頼目的、利用者の範囲等

(1) 価格等調査の依頼目的及び依頼が必要となった背景

▷ 売買の参考のための調査 ▷ 訴訟に使用するための調査 など

単に「売買」「担保評価」だけでなく、できるだけ依頼の背景を含めて詳細に把握

(2) 利用者の範囲

▷ 依頼者以外に提出、開示されるか、されるなら誰か、公表されるか など

基準に則るか否かの重要な判断材料

(3) 事後の利用者の範囲の拡大の際の承諾の必要性

▷ 公表予定が無かったが、後に公表することになった場合の鑑定士の承諾 など

基準に則っていない場合、利用者が拡大した際の誤解を防ぐ

(4) 開示・提出先の承諾

▷ 基準に則らないことに関して関係者の承諾があるか

ガイドラインⅡ. 業務の目的と範囲等の確定

<確認事項>

2. 利害関係等

- (1)不動産鑑定士及び不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等
- (2)依頼者と不動産鑑定士及び不動産鑑定業者との間の関係
- (3)開示・提出先と不動産鑑定士及び不動産鑑定業者との間の関係
- (4)依頼者と証券化関係者との関係

▷鑑定士が依頼者の議決権を有している ▷依頼者と鑑定業者に資本関係がある など

支配的な影響を及ぼすことができる関係かどうか

鑑定士(業者)が業務の実施にあたり依頼者の直接の利害を特に考慮する立場にないかどうか

ガイドラインⅡ. 業務の目的と範囲等の確定

<確認事項>

3. 価格等調査の基本的事項

(1) 対象不動産

▷対象となる土地、建物、権利

(2) 価格等調査の条件

▷対象確定条件 ▷想定上の条件 ▷調査範囲等条件

条件設定が(依頼目的・利用範囲等と照らして)合理的かどうかを検証

(3) 価格等調査の時点

▷現在時点 ▷過去時点 ▷将来時点

将来時点は不確実なので原則としておこなうべきではない

(4) 価格等を求める方法又は価格の種類

▷正常価格 ▷限定価格 ▷特定価格 など

(5) 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点及びその妥当性

▷基準に則らない場合、相違点と合理的な理由

成果報告書に記載すればOK(確認書に記載する必要はない)

ガイドラインⅡ. 業務の目的と範囲等の確定

<確認事項>

4. 価格等調査の手順

(1) 調査スケジュール

▷ 処理計画

(2) 実地調査の有無及びその方法

▷ 敷地内 ▷ 境界部分 ▷ 内覧するかどうか

(3) 資料の収集及び整理の方法

▷ 依頼者提供資料を利用 ▷ 鑑定士が独自に調査 ▷ 他の専門家作成資料を活用 など

(4) 適用する価格等調査の手法

▷ 各手法の適用の有無 ▷ 他の手法を採用する

(5) 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価との主な相違点及びその妥当性

▷ 基準に則らない場合、相違点と合理的な理由

成果報告書に記載すればOK(確認書に記載する必要はない)

業務の目的と範囲等の確定に係る確認書

【参考資料1】業務の目的と範囲等の確定に係る確認書（鑑定（一般））

令和 年 月 日

様

業務の目的と範囲等の確定に係る確認書

本確認書は、国土交通省が定めた「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」に基づき、業務の目的と範囲等に関して下記のとおり確定し、契約の締結までに交付するものです。

なお、契約の締結後に当該文書に記載された事項に変更があった場合には、成果報告書の交付までに、変更を明記した文書を再交付します。

記

1 価格等調査の種類：

2 依頼目的、利用者の範囲等
(予定や未定の場合を含む。この場合、可能性があれば属性等を記載。)

① 依頼目的：

② 依頼の背景：

③ 依頼者：

④ 依頼者代理人： (※)依頼者の代理人からの依頼の場合

⑤ 鑑定評価書の提出の有無： ☐ 無 ☐ 有 (提出先)

⑥ 鑑定評価額の開示の有無： ☐ 無 ☐ 有 (開示先)

⑦ 鑑定評価額の公表の有無： ☐ 無 ☐ 有 (公表方法)

(注) 業務終了後に、上記の内容を変更して公表・開示・提出する場合や提出先・開示先が広がる場合には、不動産鑑定業者及び作成担当不動産鑑定士の承諾が必要であるため、あらかじめ当社宛文書にてご照会願います。

3 鑑定評価の基本的事項

① 対象不動産：

	権利	所在及び地番、家屋番号等	地目、建物の構造・用途	数 量
土地				m ²
建物				m ²

② 類型等：

③ 鑑定評価の条件

対象確定条件：

想定上の条件：

調査範囲等条件：

【調査範囲等条件に関する事項】

a 対象となる価格形成要因：

b 鑑定評価書の利用者の利益を害しない理由

☐ 「依頼者等による当該価格形成要因に係る調査、査定又は考慮した結果に基づき、鑑定評価書の利用者が不動産の価格形成に係る影響の判断を自ら行う場合」に該当するため

☐ 「不動産の売買契約等において、当該価格形成要因に係る契約当事者間での取扱いが約定される場合」に該当するため

☐ 「担保権者が当該価格形成要因が存する場合における取扱いについての指針を有し、その判断に資するための調査が実施される場合」に該当するため

☐ 「当該価格形成要因が存する場合における損失等が保険等で担保される場合」に該当するため

☐ 「財務諸表の作成のための鑑定評価において、当該価格形成要因が存する場合における引当金が計上される場合、財務諸表に当該要因の存否や財務会計上の取扱いに係る注記がなされる場合その他財務会計上、当該価格形成要因に係る影響の程度について別途考慮される場合」に該当するため

☐ その他 ()

c 調査の範囲：

d 鑑定評価上の取扱い：

④ 価格時点：

⑤ 価格等の種類：

4 鑑定評価の手順

① 調査スケジュール（予定）

☐ 別途提出する処理計画を参照

☐ 右記 実地調査： 中間報告： 納品：

② 実地調査の有無及びその方法

a 実地調査の有無： ☐ 有 ☐ 無

b 実地調査の範囲：

c 立会いの有無： ☐ 有 ☐ 無 (立会人)

d その他特記事項：

③ 資料の収集及び整理の方法

④ 適用する鑑定評価の手法

5 利害関係等

① 不動産鑑定士及び不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等：

② 依頼者と不動産鑑定士及び不動産鑑定業者との間の関係：

③ 開示・提出先と不動産鑑定士及び不動産鑑定業者との間の関係：

上記の内容を確定し、次のとおり確認しました。なお、上記記載内容に疑義が有る場合には、当社まで可及的速やかに申し出を行ってください。

確認した日：

確認を行った相手方：

鑑定担当不動産鑑定士：

以上

業務の受付

- 業務の目的と範囲等、契約内容に関する事前協議

契約締結

- 「業務の目的と範囲等の確定に関する確認書」の交付
- 契約書面の取り交わし

成果報告書の交付

- 契約締結後、当該「確認書」の記載事項に変更があった場合には、**成果報告書の交付までに、変更後の「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」の再交付**

依頼～評価の作業は上記のようにガイドラインを遵守する必要がある

ガイドラインⅡ. 業務の目的と範囲等の確定

誰の責任でおこなうのか

価格等調査の業務の目的と範囲等の確定を担当する**不動産鑑定士**は、契約の締結までに、以下の事項を依頼者に確認した上で確定するものとする。

- 依頼者に確認した上で確定させるのは「**不動産鑑定士**」

不動産鑑定業者は以下の事項を明記した文書等を契約の締結までに依頼者に交付するものとする。

- 確認書を交付するのは「**不動産鑑定業者**」

➡ **依頼者がおこなうものではない**

監督処分・モニタリング

不動産の鑑定評価に関する法律

(不当な鑑定評価等についての懲戒処分)

第40条 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。)を行つたときは、懲戒処分として、一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、第六条又は第三十三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つたときは**、懲戒処分として、**戒告を与え、又は一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 (略)

○不動産鑑定士は社会から信用されている

○不動産鑑定士の業務は経済活動に重大な意義を有する

➤ 不動産鑑定士に対する社会の信頼を保護

不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準

(1) 鑑定評価等業務のうち価格等調査に係る業務

基本的な考え方(抜粋)

不動産鑑定士が鑑定評価等業務(法第3条に規定する業務をいう。以下同じ。)のうち価格等調査に係る業務に関し、不当な鑑定評価等を行った場合には、次に掲げる価格等調査に関し遵守すべき基準その他の事項に照らしてその手順等の不当性の程度を判定するとともに、調査価格等…の乖離の程度も考慮し、…懲戒処分の内容を定めることとする。

- ① ガイドライン、ガイドライン運用上の留意事項
- ② 不動産鑑定評価基準及び不動産鑑定評価基準運用上の留意事項
- ③ その他価格等調査の実務に関し遵守すべきと認められる事項

手順の不当性の
程度を判定



価格の乖離の程度も考慮

不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準

表1 鑑定評価基準等に定める手順等に係る主な審査の事項及び視点
(省略)

表2 価格等調査ガイドライン等に定める手順等に係る主な審査の事項及び視点
(抜粋)

事項	視点
イ. 依頼目的、利用者の範囲等	…依頼者に確認し、明確にしているか
ロ. 利害関係等	…依頼者に確認した上で確定しているか
ハ. 価格等調査の基本的事項の確定 (イ)対象不動産 (ロ)対象確定条件 (ハ)価格等調査の時点 …	…依頼者に確認した上で確定しているか
ニ. 価格等調査の手順 (イ)調査スケジュール (ロ)実地調査の有無及びその方法 …	…依頼者に確認した上で確定しているか
ホ. 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と結果が異なる可能性がある旨	…依頼者に確認した上で確定しているか
ヘ. 業務の目的と範囲に関する成果報告書への記載事項	…記載事項を充足しているか …適切に記載がなされているか

ガイドラインⅡ
業務の目的と範囲等の確定
に業務の目的と範囲等の確定
するに業務の目的と範囲等の確定
こととされた文書を交付する

（不当な鑑定評価等に対する措置の要求）

第42条 不動産鑑定士が不当な鑑定評価等を行つたことを疑うに足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。

- 不動産鑑定士が不正・不当な業務を行うことは社会に及ぼす影響が大きい
- 監督官庁及び利害関係人のみでは不正・不当な業務を発見しがたい

不動産鑑定士を衆人監視の状況の下におく必要がある

よくある相談



付近の相場観とくらべて明らかに評価額が高い(低い)
意図的に都合のいい事例のみ採用しているので
指導・処分してほしい



A鑑定士と比べてB鑑定士の評価額が明らかに高い(低い)
A鑑定士が正しいと思うのでB鑑定士を指導・処分してほしい

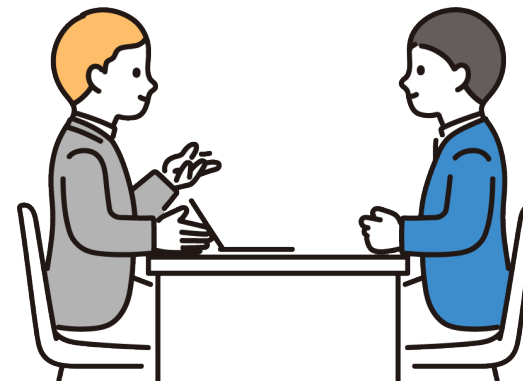
評価書というのは鑑定士の判断・意見を書面にしたものです
鑑定士(業者)に説明を求めてください
(説明できないというならその理由を聞いてください)



鑑定評価モニタリングとは

不動産鑑定評価の信頼性の更なる向上のため

- ①不動産鑑定業者に対する**立入検査**
 - ②その結果についての第三者の視点を踏まえた**検証**
 - ③実務の改善に関する**指導・要請**
 - ④不動産鑑定士の団体による**研修**
- など必要な対応を行うもの。



経過

- 平成19年度～ 鑑定評価モニタリングを導入
- 平成20年度～ 証券化不動産を対象に立入検査、書面による実績調査、委員会開催等モニタリング実施
- 平成23年度～ 財務諸表に係る鑑定評価を対象に追加
- 平成25年度～ 資産評価に係る鑑定評価を対象に追加
- 平成26年度～ 書面審査のみによる検査を一部導入
- 平成30年度～ **公的機関からの依頼に係る鑑定評価を対象に追加**
- 令和元年度～ 担保評価に係る鑑定評価を対象に追加

拡大傾向

結果(令和5年度)

立入検査:71業者 46業者(鑑定士48名)に対し行政指導を実施
うち、公的機関からの依頼分は、26業者中18業者(鑑定士19名)に対し行政指導を実施

主な指導内容(令和5年度) 抜粋

○対象確定条件等について、依頼目的や対象不動産の現実の利用状況等を考慮し、適切に記載すること

(具体例)

対象確定条件、想定上の条件及び調査範囲等条件について、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が記載されていない

○依頼者以外の提出先等及び鑑定評価額の公表の有無について、確認した内容を適切に記載すること

(具体例)

鑑定評価書の依頼者以外の提出先等について記載がされていない
鑑定評価額の公表の有無について記載がされていない

○業務の目的と範囲等の確認を適切に行うこと

(具体例)

・依頼目的、利用者の範囲、利害関係、価格等調査の基本的事項及び手順等を明記した文書(確認書)が契約の締結までに交付されていない。(依頼者が公的機関の場合にも交付すべき)

ご存知ですか？

「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って何？

鑑定評価業務において、依頼者プレッシャーがあった場合

鑑定業者又は鑑定士（**関与したかどうかを問わない**）から、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下、「**本会**」という。）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）する制度のことです。

このほか、依頼者プレッシャーへの対応策として、「依頼書兼承諾書と鑑定評価書等への記載事項の追加」もあります。

※ 関与鑑定業者又は関与鑑定士以外の本会の会員からも行われることがある。

どこまでを依頼者プレッシャーとするの？

依頼者プレッシャーの定義

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。

（※）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線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。

会員の通報・調査請求義務と年1回の報告義務について

依頼者から不当な働きかけを受けた場合

不動産鑑定業者又は不動産鑑定士

速やかに、資料を添えて本会に**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、鑑定業者は年に1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**。

依頼者プレッシャー通報制度の流れ

【1 不当な働きかけについて】

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た可能性のある又は今後受けるおそれがある案件を通報した場合

※ 不当な働きかけとは、依頼者プレッシャーと関係なく、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含む。

鑑定業者・鑑定士（相互）

【2 依頼者プレッシャーに関する通報手続きの内容】
通報・調査請求：年1回の調査報告書の提出

公益社団法人
日本不動産鑑定士協会連合会

近畿府県不動産鑑定士協会

（例に基きつつある場合）

関与鑑定士、関与鑑定業者、
通報者からの事情聴取

【3 緊急を要する場合の公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会による依頼者への通知】

民間企業の代表者又は公共機関の長等にて次の内容を知り、依頼者プレッシャーの存在についての会員からの調査請求があった時
・「事業課題の明確化」の文書送達（民間）又は情報公開制度に基づく開示請求（公共）を実施する旨

（例に基きつつある場合）

【4 事実関係の調査及び公表に向けた必要手続きの実施】
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関係の把握
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による審議

【5 依頼者プレッシャーが確認された場合の対応】
・ 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）による依頼者の代表者等への調査結果の通知
・ 不当な評価を行なった鑑定士の処分（懲戒請求・懲罰要求）
・ 依頼者の監督官庁（依頼者が公的機関の場合はその上位機関）への通知
・ 企業名、団体名の公表その他の措置

お問合せ先

公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX TTビル 9F
TEL: 03-3434-2301（代）