

平成24年7月1日から 「依頼者プレッシャー通報制度」 が適用となります。

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、「鑑定協会」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鑑定協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の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、資料を添えて鑑定協会に**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

※不当な働きかけとは、依頼者プレッシャーと同義で、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。

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回の調査票の提出

公益社団法人
日本不動産鑑定士協会連合会

都道府県不動産鑑定士協会

(現に起きつつある場合)

関与鑑定士、関与鑑定業者、
通報者からの事情聴取

鑑定評価監視委員会は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

【(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宛てに次の内容を通知
・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旨
・「事実確認のお尋ね」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

(既に起きた場合)

【(4)事実関係の調査及び公表に向けた必要諸手続きの実施】

- 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最終調査結果の通知
- ・不当な評価を行なった鑑定士の処分（懲戒請求・措置要求）
- ・依頼者の監督官庁（依頼者が公的機関の場合にはその上位機関）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)