

## ユーザーから見た鑑定評価制度の現状・問題点

---

国土交通省 土地・建設産業局

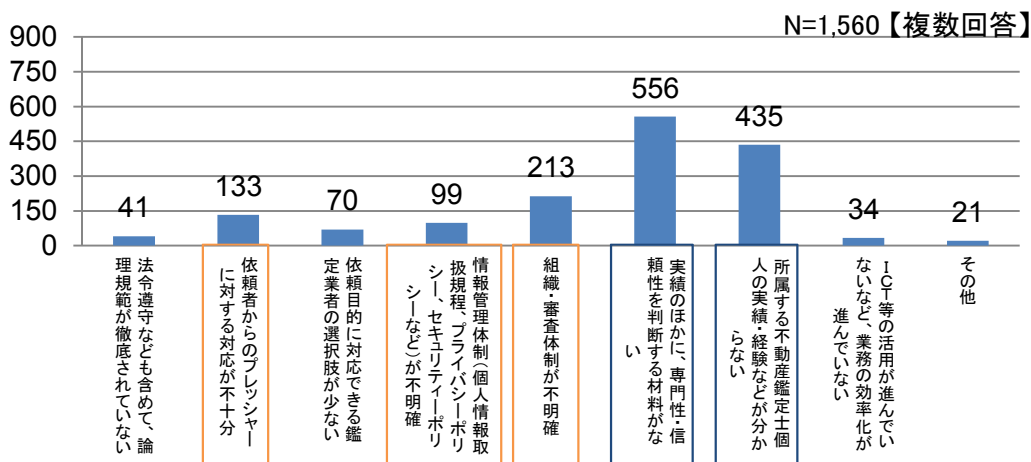
地価調査課

平成29年2月

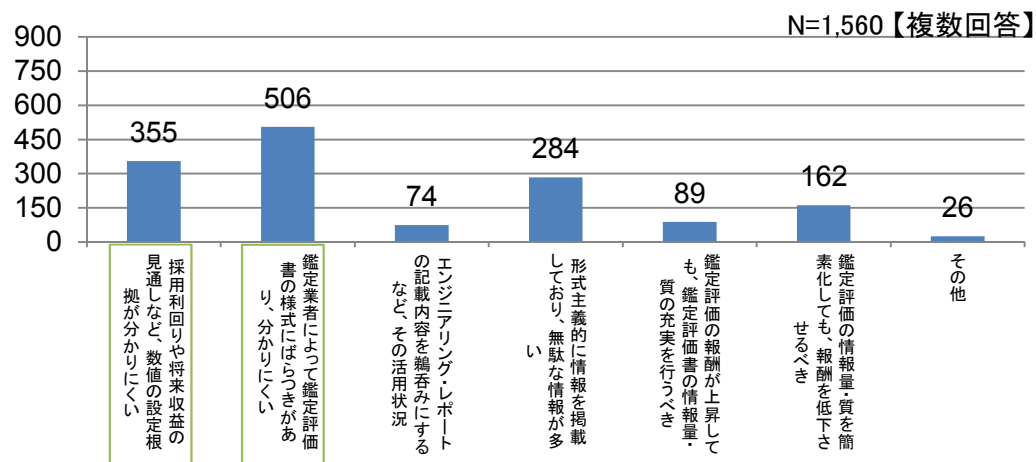
# 依頼者・利用者からの利便性向上に関するニーズ

- 「実績のほかに、専門性・信頼性を判断する材料がない」などの回答が多い。【情報】
- 「鑑定業者によって鑑定評価書の様式にばらつきがあり、分かりにくい」などの回答が多い。【理解】
- 「組織・審査体制が不明確」「依頼者からのプレッシャーに対する対応が不十分」などの回答が多い。【信頼性】

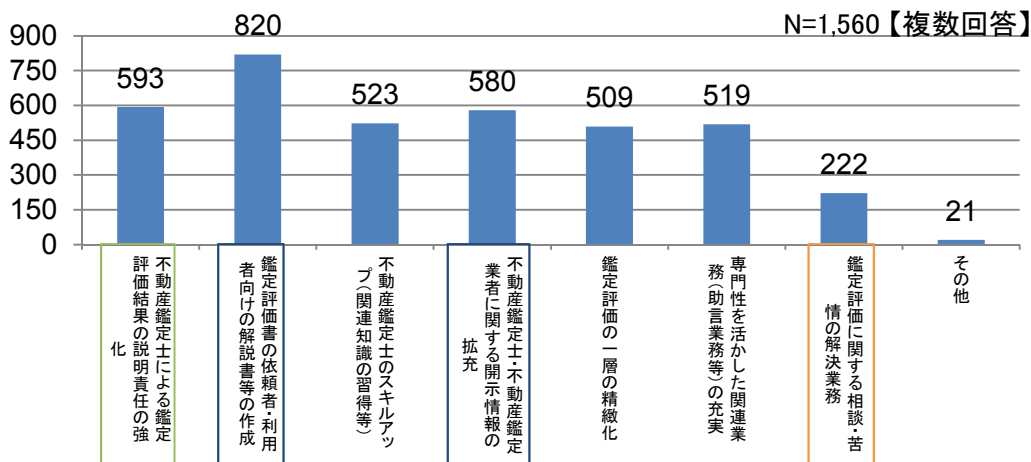
## 不動産鑑定業者についての課題



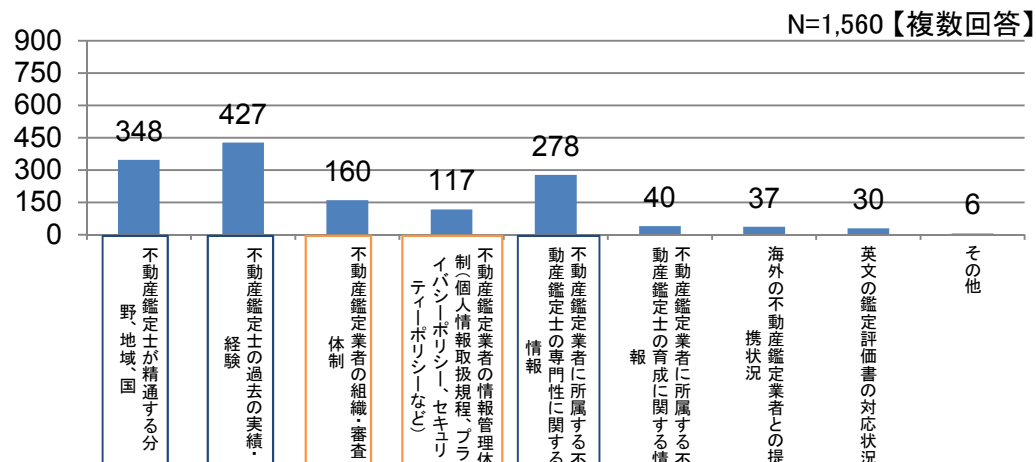
## 鑑定評価書の記載について課題



## 依頼者・利用者の利便性向上に資する取組



## 情報開示として有効と思われる内容



# 【情報】不動産鑑定業者・不動産鑑定士における検索システム

- 国土交通省では、不動産鑑定業者の事務所の所在地、名称などの基本情報のほか、事業実績の概要を公開している。
- 日本不動産鑑定士協会連合会では、会員不動産鑑定士の氏名、勤務先名、研修受講履歴などの情報を公開している。

## 国土交通省

国土交通省HPより

**▲ 不動産鑑定業者情報**

■ 事務所の所在地で検索する場合  
(不動産鑑定業者(事務所)の情報) 都道府県検索

■ 商号又は名称で検索する場合  
(不動産鑑定業者の情報) 商号・名称検索

**！ 情報提供の趣旨**

不動産鑑定評価の透明性・信頼性の向上のため、不動産鑑定業者に関する客観的な信頼できる情報として事業実績の開示が重要であることから、その閲覧の環境の改善等を検討すべきとされております。

これを踏まえ、国土交通大臣登録鑑定業者については、平成22年度から本サイトにおいて業者情報の提供を実施しており、また、平成23年分事業実績報告から様式等の内容を見直しました。

平成24年度から都道府県知事登録鑑定業者についても都道府県と連携して、合わせて全鑑定業者について不動産の鑑定評価に関する法律第28条の規定により提出された書類等から作成した情報を提供しています。

**！ 対象業者**

国土交通大臣登録または都道府県知事登録の不動産鑑定業者

### 【基本情報】

事務所の所在地、大臣・都道府県知事区分、登録番号、不動産鑑定業者の名称又は商号、本支店区分、事務所番号、代表者役職、代表者氏名、事務所名称、初回登録年月日、専任の不動産鑑定士、事務所の所在地、電話番号、従事する不動産鑑定士数、基準日、従事する不動産鑑定士、不動産鑑定評価業以外の業務、業務提携・共同業者、公的土地評価等の業務、基本情報年月日、実績報告期間

### 【事業実績の報告】

1. 不動産の鑑定評価
  - (1) 依頼目的別  
売買、担保、補償、証券化、財務諸表、資産評価、その他、賃料
  - (2) 依頼先別  
国・独立行政法人等、地方公共団体等、金融機関、不動産関連事業法人等、その他民間法人、個人
2. 不動産鑑定評価の隣接・周辺業務
  - (1) 依頼目的別  
市場調査・需要予測等の調査、不動産の利活用の調査、事業に伴う補償等の調査、固定資産の時点修正率等の調査、その他
  - (2) 依頼先別  
国・独立行政法人等地方公共団体等、金融機関、不動産関連事業法人等、その他民間法人、個人

## 日本不動産鑑定士協会連合会

日本不動産鑑定士協会連合会HPより

### 会員検索

会員検索には、3つのモードがあります。

1. 各種条件（キーワード）を指定して、[個人会員を検索](#)
2. 各種条件（キーワード）を指定して、[業者会員を検索](#)
3. 不動産鑑定協会が主催している[研修を受講し、単位を取得した個人・業者会員を検索](#)  
(目的の研修を特定した後に受講者を検索します)

不動産鑑定士の検索
▶
不動産鑑定業者の検索
▶
受講した研修から検索

検索したいキーワードの項目に文字を入力して下さい。

氏名 (姓)  (名)  入力例：鑑定 太郎

氏名よみ (姓)  (名)  入力例：かんでいたろう

勤務先名

勤務先所在地 都道府県 ▼

勤務先電話番号

勤務先FAX番号

[検索](#) [リセット](#)

### 会員検索

会員検索には、3つのモードがあります。

1. 各種条件（キーワード）を指定して、[個人会員を検索](#)
2. 各種条件（キーワード）を指定して、[業者会員を検索](#)
3. 不動産鑑定協会が主催している[研修を受講し、単位を取得した個人・業者会員を検索](#)  
(目的の研修を特定した後に受講者を検索します)

不動産鑑定士の検索
▶
不動産鑑定業者の検索
▶
受講した研修から検索

**プロフィール**

氏名		
勤務先		
勤務先所在地		
勤務先電話番号		
勤務先FAX		

**研修受講履歴**

最近三年間の受講による取得単位数

年度	2014年度	2015年度	2016年度
取得単位数	27/15	59/15	11/15

**義務的研修の受講履歴**

初期画面には直近三年分の履歴しか表示されません

研修名	受講の有無
平成27年度倫理研修(パート1)～平成26年度国土交通省立入検査結果(通称：鑑定評価モニタリングの検査結果)において「改善を要すると認める内容」について～	×

# 【情報】不動産鑑定業者のホームページ

○A社では、所属する不動産鑑定士の学歴、代表者の職歴、著書・論文、賞罰などの情報を公開している。  
 ○B社では、評価等の実績や所属する資格者の種類・人数などの情報を公開している。  
 ○C社では、専門チームごとに不動産鑑定士等1～2名の顔写真、インタビューなどの情報を公開している。

## A社

**役員**

代表取締役 (不動産鑑定士 FRICS)  
 略歴: 経歴経歴 著書、論文等・賞罰

取締役 (不動産鑑定士)  
 金城学院大学英文学科卒業

取締役 (不動産鑑定士)  
 一橋大学法学部卒業  
 米国スタンフォード大学客員研究員  
 東京地方裁判所民事調停委員  
 東京地方裁判所調停係 副幹事長  
 明治大学大学院グローバル・ビジネス研究科兼任講師  
 一般財団法人民間都市開発推進機構 ガザン支援事業審査委員会  
 Jリート投資委員会外部委員

取締役 (不動産鑑定士)  
 慶應義塾大学法学部法律学科卒業  
 同大学院法学研究科前期博士課程修了  
 国土交通省地価公示・東京都地価調査分科会幹事  
 東京都固定資産評価審議会委員  
 独立行政法人国際協力機構地方財政改善プロジェクト国内支援委員  
 成蹊大学法科大学院兼任講師  
 早稲田大学大学院会計研究科兼任講師  
 武蔵野大学客員教授

**資格所員** (不動産鑑定士)  
 東京大学経済学部経済学科卒業  
 不動産証券化協会認定マスター、再開発プランナー、宅地建物取引士  
 測量士補(未登録)、行政書士(未登録)

■ 著書

2007年	「新・要説不動産鑑定評価基準」(共著) 住宅新報社
2000年	「ヨーロッパ統一固定資産評価基準」(共訳) 東京市井出版
1998年	「ヨーロッパにおける不動産評価の理論と実務」(共訳) 東京市井出版 本書は平成10年度 日本不動産学会 実著作賞受賞
1995年	「世界30都市の地価 住宅価格 実資料」(共著) 住宅新報社
1989年	「借地借家制度の研究」(共著) (財)日本住宅総合センター

■ 論文

不動産鑑定2006年9月	「新鑑定士試験と実務改善」
調停時報2005年12月	「サブリース契約資料の評価をめぐる留意点」 日本調停協会連合会発行
調停時報2004年3月	「改正された不動産鑑定評価基準」

ほか23種

## B社

**実績**

当社は、創業以来、日本の発展と共に数多くの事業、企業、団体等と密接に関わってまいりました。

**評価等**

通常の評価はもとより、以下の特殊な評価も手がけ、多彩なご要望にお応えしております。

価格評価	財団評価	工場財団、鉄道財団、観光財団等
事業収支を前提とした評価	レジャーホテル、結婚式場、パチンコ店、温泉施設、スタジアム、アリーナホール、テーマパーク、スキー場、ゴルフ場、カジノ、リンスランド、商業施設等	
インフラ施設	空港施設、鉄道施設、有料道路、鉄道等	
特殊な権利	借家権、空中権、温泉権、地役権等	
特殊な用途	溜池、墓池、庭園、地熱発電用坑井(再生可能エネルギー施設関連)	
資料評価	特殊用途の継続資料評価(フィットネスクラブ、シネマコンプレックス等) 建物増築に際しての限定地代評価 公共買収施設設置に伴う地代増減額の査定	

**資格者(平成29年2月1日時点)**

資格者の種類	資格者の概要	人数
不動産鑑定士	「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく資格	69名
一級建築士	「建築士法」に基づく資格	4名
二級建築士	「建築士法」に基づく資格	2名
技術士	「技術士法」に基づく資格	2名
宅地建物取引士	「宅地建物取引業法」に基づく資格	7名
測量士補	「測量法」に基づく資格	1名
情報処理技術者	経済産業省が行う日本の情報処理に関する資格	2名
補償業務管理士	補償コンサルタント協会が用地補償業務従事者のために認定する資格	9名
再開発プランナー	再開発コーディネーター協会が都市再開発事業に必要な企画・事業計画の作成及び権利調整などに関する知識や技術を有する者を認定する資格	16名
証券化マスター	不動産証券化協会が不動産証券化に関する基礎知識と実務能力を有していることを認定する資格	11名
管理業務主任者	マンション管理適正化法に基づき定められた国家資格	1名

## C社

**物流施設チーム**

**商業施設チーム**

**ホテルチーム**

**ヘルスケアアセットチーム**

**海外不動産評価チーム**

**翻訳チーム**

**建築チーム**

**土壌チーム**

**システム評価/開発**

**補償コンサル**

**物流施設チーム 鑑定・証券化部**

不動産鑑定士

不動産鑑定士として、お客様と接するときに心掛けていることはどんなことですか？

お客様に対する真摯な対応を心掛けております。特に、私が専門チームの一員として担当する物流施設は、今後も私生活への導入が控えている等、益々なる取引市場の拡大・成熟が見込まれます。今後も拡大する市場の中で、お客様のビジネスパートナーとなる日々を精進に努めてまいります。

物流施設を評価する際に留意すべき点を教えてください。

特に立地、規模に留意して評価を行います。立地については、物流施設は、10の拠点性や、高速道路の整備に伴い需要が高まる特徴があるため特に留意する必要があります。近郊では圏央道を中心に首都圏の物流施設開発が進んでおり、その整備状況が注視されています。また、規模については、従来の物流施設に比べ、物流施設の大規模化が進んでおり、ランプウェイや各種のトラックパースの設置等、近年開発された大規模物流施設と従来の物流施設との差は歴然としております。これらの差に留意して、需要者、ニーズが異なることから、物流施設の特性を十分に理解したうえで、評価に反映さ



# 【情報】他資格における検索システム

- 日本弁護士連合会では、氏名、事務所名などの基本情報を公開（「弁護士情報検索」）しているほか、各弁護士の自己申告に基づき、学歴、法曹以外の資格、重点取扱業務などの任意情報も公開（「ひまわりサーチ」）している。
- RICS(英国)では、氏名、登録番号などの基本情報のほか、事務所名、学歴、得意分野などの任意情報も公開している。

## 日本弁護士連合会(ひまわりサーチ)

日本弁護士連合会HPより

### 東京の弁護士情報提供サービス

この弁護士情報提供サービスでは、東京の弁護士会所属の弁護士情報を検索することができます。ただし、この情報提供サービスへの登録は任意であり、**東京の弁護士会所属の全ての弁護士が当サービスに登録しているとは限りません。**

本サービスによって提供される情報は、各弁護士の自己申告に基づくものであり、本サービスを通じてある弁護士のことを知り、その弁護士との間で相談又は法律問題に関する事件処理を依頼された場合におきましても、当会は、その弁護士情報の内容に関しましては、何らの責任を負うものではありません。

また、当サービスは、東京の弁護士会が特定の弁護士を推薦するものではありません。弁護士情報の内容に関しましては、ご自身で直接その弁護士本人に確認される等、十分ご注意ください。

なお、弁護士が様々な事情によって事件の依頼や相談をお受けできない場合があります。また、弁護士によっては、紹介者のない事件の依頼や相談をお断りする場合がありますので、あらかじめご了承ください。

本弁護士情報提供サービスは、システムの制約から氏名などを類字で表記する場合があります。

上記の内容に同意いただける場合は、以下の「同意する」ボタンを押してください。

東京の弁護士会以外の地域の弁護士を検索する場合は、地域選択画面から地域を選択してください。

[地域選択画面へ](#)

### 検索条件入力

※ 複数の項目を選択した場合は「AND検索」になります。(ただし、フリーワードについては、「OR検索」も設定できます。)

「取扱業務」又は「重点取扱業務」からの検索が可能です。以下のボタンを押して検索方法を指定してください。

なお、「取扱業務」「重点取扱業務」の両方を同時に検索条件とすることはできません。

以下の項目からも検索が可能です。取扱業務、重点取扱業務と合わせて検索することもできます。

氏名	<input type="text"/>	かな	<input type="text"/>
会員区分	<input type="text" value="選択せず"/>		
事務所名	<input type="text"/>	所在地(都道府県)など	<input type="text" value="選択せず"/>

### 検索条件入力 重点取扱業務

[氏名・事務所名等から検索を行う場合はこちらへ](#)

■ 重点取扱業務 [重点取扱業務とは？](#)

※ 検索条件に加えたい小分類をチェックしてください。複数の項目をチェックした場合は「AND」検索になります。

大分類	小分類(大分類の各項目をクリックしていただくと該当の小項目の詳細説明がご覧いただけます)
不動産関係	<input type="checkbox"/> 不動産取引一般 <input type="checkbox"/> 借地・借家 <input type="checkbox"/> 建築紛争・欠陥住宅(消費者側、業者側を問わず) <input type="checkbox"/> マンション法に関する紛争 <input type="checkbox"/> 交通事故 <input type="checkbox"/> 訴訟事故/民事訴訟 <input type="checkbox"/> 刑事事故(金融犯罪)

## RICS(Royal Institution of Chartered Surveyors)

RICS HPより

# 【情報】他資格の検索システムとの比較

○他資格においては、資格者の得意分野・取扱分野などの任意情報を公開している団体もある。

凡例：○必須登録事項(基礎情報)、●任意登録事項(任意情報)

	不動産鑑定士	弁護士		公認会計士	税理士	弁理士	建築士	AI(米国)	RICS(英国)
協会加盟の義務	×	○		○	○	○	×	×	×
システム名	会員検索	弁護士 情報検索	ひまわりサーチ (任意登録制)	公認会計士等 検索システム	税理士情報 検索サイト	弁理士ナビ	専攻建築士 検索システム	Find an Appraiser	Find a Member
システム 運営主体	日本不動産 鑑定士協会 連合会	日本弁護士 連合会	日本弁護士 連合会・ 弁護士会	日本公認 会計士協会	日本税理士会 連合会	日本弁理士会	日本建築士会 連合会	Appraisal Institute	Royal Institution of Chartered Surveyors
氏名	○	○	○	○	○	○	○	○	○
生年月日	×	×	●(生年のみ)	×	●(生年のみ)	×	×	×	×
登録番号	×	○	○	○	○	○	×	×	○
登録年月日	×	×	●	×	○	○	×	×	○
所属協会	×	○	○	×	○	×	×	×	●
事務所名	○	○	○	○	○	○	●	●	●
事務所所在地	○	○	○	○	○	○	●	●	●
出身地	×	×	●	×	×	×	×	●	×
性別	×	○	○	×	●	×	×	×	×
得意分野 取扱分野	×	×	●取扱業務、 重点取扱業務	×	●主要取扱業種、 主要取扱業務	●専門分野、 技術分野	○専攻領域、 専門分野	●	●
他に保有する 資格	×	×	●	×	×	●	×	×	×
学歴	×	×	●	×	×	●	×	×	●
研修受講 履歴	○	×	●	×	×	○	×	×	×
その他			●民事法律 扶助の取扱 の有無等			●訴訟経験等	●建築業務に 対する考え方		

# 【理解】他資格における依頼者向けの解説

○他資格においては、「依頼する場合のポイント」や「よくある質問」などを公表している団体もある。

## 弁理士に依頼する場合のポイント(日本弁理士会)

日本弁理士会HPより

### 弁理士に依頼するには

多岐にわたる弁理士の専門分野。自分のニーズにあった弁理士に依頼するためのポイントと、費用とがわかります。

#### ▶ 弁理士に依頼する場合のポイント

産業財産権制度は、最初に特許庁に出願したものに権利を与える主義を採用しています。発明や技術の開発に成功したら一日も早く出願することが大切。できれば開発に着手した時点で開発のコンサルタントとして弁理士に相談することをお勧めします。

技術内容を弁理士に説明するときは、説明書、図面、製品の写真など、できるだけ多くの関係資料を揃えましょう。出願業務を依頼する場合、特に重要なのは、発明の内容をきちんと弁理士に伝え、理解してもらうことです。そのためには、弁理士の専門性や十分なコミュニケーションをとってくれるかどうかなど、弁理士選定も大切なポイントとなります。

#### ▶ 無料相談のご案内

日本弁理士会では、「特許・意匠・商標なんでも110番」として無料特許相談を開催しています。特許・意匠・商標を取得したいときはもちろん、製品デザインや商品のネーミングの考案、トラブルが生じたときなども弁理士が無料で相談に応じています。お気軽にご利用ください。

#### ▶ 無料特許相談を活用する

#### ▶ 弁理士ナビ

身近な弁理士を検索できます。

#### ▶ 弁理士検索システム「弁理士ナビ」

#### ▶ 無料特許相談のご案内(特許・意匠・商標なんでも110番)

#### ▶ 弁理士に依頼・相談する場合の7つのポイント

#### ▶ 弁理士の費用(報酬)について

弁理士の費用については、一般的な「定価」「標準価格」のようなものではありません。したがって、特許事務所ごとに料金の設定は異なります。標準料金表を備えている特許事務所もありますが、仕事の難易度等によっても変わってきますので、最終的には、依頼者と弁理士の合意により決定することになります。

その他、出願時や登録料納付時、特許料(年金)納付時などの各時点で、特許庁に納付する印紙代がかかります。

#### ▶ 弁理士の費用(報酬)アンケート

#### ▶ 相談の前に「よくある質問」

「出願の仕方がわからない」「特許と実用新案の違いは？」など、無料相談会に寄せられた相談のなかから「特許出願」に関するよくあるご質問をQ&A形式で掲載しています。

### 弁理士に依頼する場合のポイント

#### 技術開発に成功したら一刻も早く相談する

ほとんどの国の産業財産権制度は先願主義(最初に特許庁に出願したものに権利を与える主義)を採用していますから、一日も早く出願することが大切です。出願前に公表したり、関係先に実施化の話をしたり、販売したりすると、原則として権利化できないこととなりますから、その前にまずご相談下さい。

#### 弁理士の守秘義務

弁理士法は、「秘密漏洩又は盗用の罪」を規定して、弁理士に依頼者の秘密を守る義務を課しています(弁理士法第30条、77条)。

#### 必要に応じて調査をする

前もって過去に出願された技術や似たような技術の調査を行うことをお勧めします。弁理士は調査依頼を受けると、調査結果をみて特許や登録の可能性があるかどうかを判断します。

#### できるだけ資料をそろえる

技術内容を弁理士に説明するときは、説明書、図面、製品の写真など、できるだけ多くの関係資料をそろえて下さい。

#### 技術の説明は従来技術と対比して

従来技術、周辺技術と対比させながら客観的に説明して下さい。特徴的な部分とそうでない部分とを区別して詳しく説明して下さい。

弁理士は説明を基に技術を理解し、発明、考案として組み立てていきます。また、どうしたら広く強い権利がとれるかアドバイスし、場合によっては不足のデータを指摘します。

#### 発明を生かすも殺すも明細書しだい

発明・考案の技術的範囲は、明細書(特許庁に出願するための書類)によって決まります。ですから、明細書の最終原稿は依頼者自身がチェックして下さい。特に「請求の範囲」が重要です。

この明細書が、権利書になるのです。



# 【理解】鑑定評価書等の様式の例

- 国土交通省では、証券化対象不動産の鑑定評価において、エンジニアリング・レポートの内容を鑑定評価に活用する際や、DCF法を適用する際の様式の例を不動産鑑定評価基準に規定している。
- 日本不動産鑑定士協会連合会では、鑑定評価書のひな形を作成し、記載例としてホームページで公開している。

## エンジニアリング・レポート活用、DCF法適用時の様式の例

不動産鑑定評価基準(国土交通省)より

別表1	不動産鑑定1	形式	形式	形式	形式	形式
エンジニアリング・レポートの基本的要件に関する事項						
エンジニアリング・レポートの基本的要件に関する事項	A	B	C	D		
別表2						
別表3						
別表4						
別表5						
別表6						
別表7						
別表8						
別表9						
別表10						
別表11						
別表12						
別表13						
別表14						
別表15						
別表16						
別表17						
別表18						
別表19						
別表20						
別表21						
別表22						
別表23						
別表24						
別表25						
別表26						
別表27						
別表28						
別表29						
別表30						
別表31						
別表32						
別表33						
別表34						
別表35						
別表36						
別表37						
別表38						
別表39						
別表40						
別表41						
別表42						
別表43						
別表44						
別表45						
別表46						
別表47						
別表48						
別表49						
別表50						
別表51						
別表52						
別表53						
別表54						
別表55						
別表56						
別表57						
別表58						
別表59						
別表60						
別表61						
別表62						
別表63						
別表64						
別表65						
別表66						
別表67						
別表68						
別表69						
別表70						
別表71						
別表72						
別表73						
別表74						
別表75						
別表76						
別表77						
別表78						
別表79						
別表80						
別表81						
別表82						
別表83						
別表84						
別表85						
別表86						
別表87						
別表88						
別表89						
別表90						
別表91						
別表92						
別表93						
別表94						
別表95						
別表96						
別表97						
別表98						
別表99						
別表100						

## 鑑定評価書の様式の例

日本不動産鑑定士協会連合会HPより

I. 鑑定評価額  
**金額 \*00,000円**

当該鑑定評価額は、後記III 2記載の条件を前提とするものです。

II. 対象不動産の表示  
 所在地及び地番 東京都〇〇区〇〇町〇丁目1番14 地 宅

III. 鑑定評価の基本的事項

1. 対象不動産の種別及び類型  
 (1) 種別 住宅地  
 (2) 類型 更地

2. 鑑定評価の条件  
 (1) 対象確定条件 対象不動産の現状を所与として鑑定評価を行う  
 (2) 地域要因又は個別的要因についての想定上の ない  
 (3) 調査範囲等条件 ない

（依頼者）  
 株式会社〇〇〇〇 様  
 （依頼者以外の提出先）  
 株式会社△△△△ 様

（注）依頼者以外へ提出する場合のみ記載。本文中に「提出先」として記載してもよい。

東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番〇号  
 株式会社〇〇不動産鑑定事務所  
 代表取締役 〇〇 〇〇  
 総括不動産鑑定士 〇〇 〇〇 印  
 不動産鑑定士 〇〇 〇〇 印

（提携：株式会社△△△不動産鑑定事務所）  
 不動産鑑定士 〇〇 〇〇 印

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。

・基準に則った鑑定評価の場合は省略可

備考：エンジニアリング・レポート：建築物、設備等及び環境に関する専門的知識を有する者が行った証券化対象不動産の状況に関する調査報告書  
 DCF法：連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価格に割り引き、それぞれを合計する方法

※公表資料等を基に国土交通省において作成





# 【信頼性】依頼者からの不当な要請がなされた事案

○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、ドラフトとして鑑定評価額等を依頼者に提示した後、合理的な理由なく鑑定評価の内容を大幅に変更するなど、不当な鑑定評価が行われた事案がある。

## 事案（平成23年8月）

依頼者からの要請に応じて、宿泊施設の売却に関連し、不動産鑑定士による不適切な鑑定評価がなされたもの。

### 【不動産鑑定士に対する行政処分】

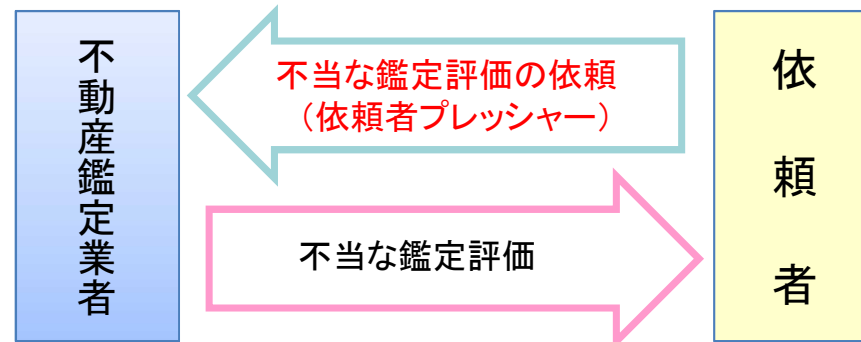
関与した4名の不動産鑑定士に対し懲戒処分を実施

（処分の内容）

- ・業務禁止 1名：3ヶ月
- ・戒告 3名

（処分の理由）

・重要な評価条件を鑑定評価書に記載しないことに加え、ドラフトとして鑑定評価額を依頼者に示した後、依頼者からの要請に応じて、合理的な理由なく鑑定評価の内容を大幅に変更するなど、不当な評価を行った。



鑑定評価等業務の適正な実施の確保について徹底を図るため、社団法人日本不動産鑑定協会（当時）へ通知を发出

1. 以下の点について、貴協会会員等に周知、徹底されたい。

（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、評価条件の変更等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。

2. 以下の点について、貴協会において適切な措置をとられたい。

（2）いわゆる「依頼者プレッシャー」への対策を講じること。

（『鑑定評価等業務の適性な実施の確保について』（平成23年8月26日付け国土鑑第14号））＜抜粋＞

# 【信頼性】依頼者プレッシャーの発生を未然に抑止するための取組

○日本不動産鑑定士協会連合会において、依頼者プレッシャーの発生を未然に抑止するための対応策として、「依頼者プレッシャー通報制度」を実施している。

日本不動産鑑定士協会連合会HPより

## 依頼者プレッシャー通報制度とは

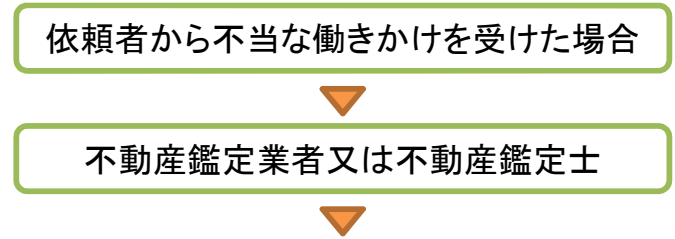
鑑定業者又は不動産鑑定士(関与したかどうかを問わない)から、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会への通報を義務化し、同会において審議のうえ、依頼者や監督官庁等にその旨を通知・通報する制度

## 依頼者プレッシャーの定義

項目	具体例
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>
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>

(※)ここでいう「誘導」とは、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。

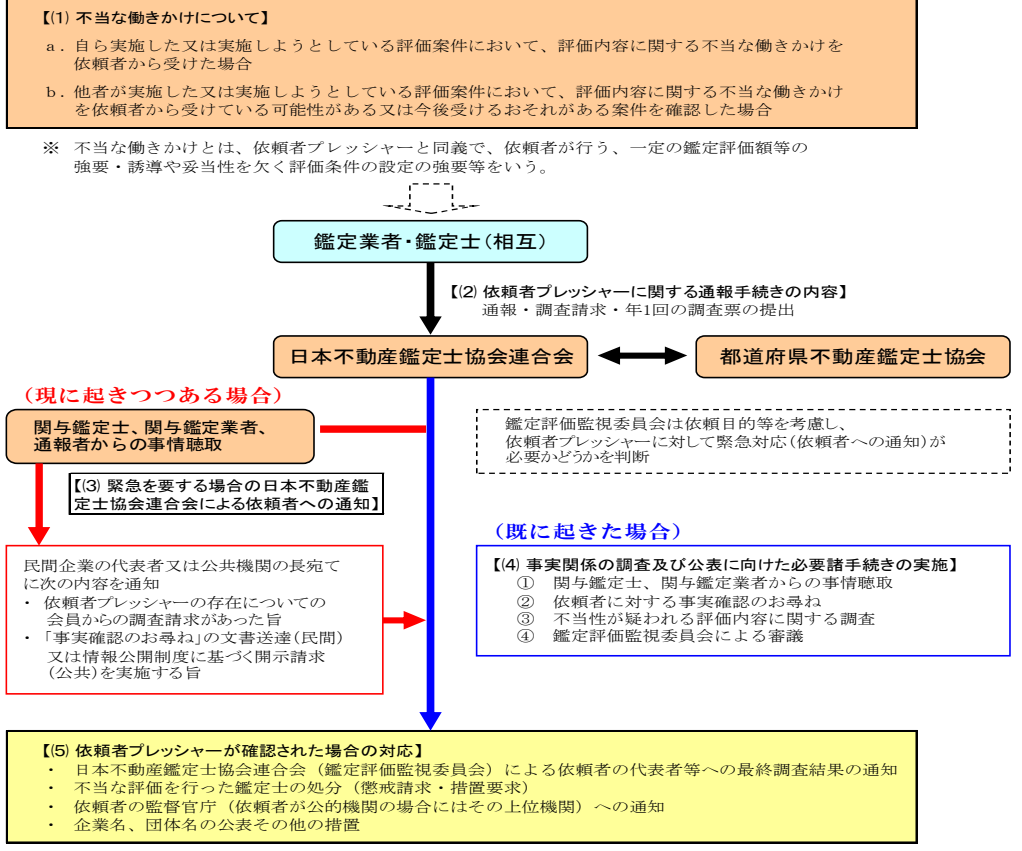
## 会員の通報・調査請求義務と年1度の報告義務



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

日本不動産鑑定士協会連合会事務局より



# 【信頼性】相談業務・苦情解決に関する取組

- 日本不動産鑑定士協会連合会等においては、各地に「不動産鑑定相談所」を設置し、定例の「無料相談会」を行っている。
- 都道府県の建築士事務所協会は、建築士法第27条の5の規定に基づき、建築主その他の関係者からの 建築士事務所が行った業務に関する苦情について相談業務を行っている。  
(苦情相談の申込みに当たっては、「建築士事務所業務に対する苦情の申出にあたっての注意事項」についての理解を求めている。)

## 不動産鑑定相談所(無料相談会の実施)

『鑑定ひろば(No.197)』JAREA 会報誌より

平成28年10月 土地月間 無料相談会

- ・会場数: 196会場(47都道府県)
- ・相談人数: 1,686人
- ・相談員(延人数): 928人
- ・相談内容: 「価格について」が最も多く、次いで「税務について」の相談が多かった。



JR新宿駅西口イベントコーナー(東京)



大丸福岡天神店(福岡)

写真: 日本不動産鑑定士協会連合会事務局より

## 建築士事務所業務に対する苦情の申出にあたっての注意事項

日本建築士事務所協会連合会HPより

平成24年1月30日 社団法人日本建築士事務所協会連合会

建築士事務所業務に対する苦情の申出にあたっての注意事項

建築士事務所業務に対する苦情の申出にあたっては、必ず次の記載内容を理解したうえでお申出ください。

1. 建築士事務所協会では、建築士事務所業務に関する建築主その他の関係者からの苦情解決のお手伝いをしています。
  2. この苦情解決業務は、建築士法第27条の5の規定の範囲で行います。
  3. 建築士事務所協会の立場は、紛争解決について裁定を下すことではなく「相談に応じ、当事者間の解決が旨に行われるよう中立的立場で側面から助言すること」にあります。
  4. この苦情解決業務は、「当事者双方に対して」「裁判外」「裁定」「行政上の処分」権限を有するものではありません。「苦情解決」実現のためには双方の「歩み寄り」が前提となります。
  5. 申出にあたっては、「3. 個人情報等の取り扱いについて」の内容に対する同意が必要です。
1. 苦情解決業務について
 苦情解決業務は建築主等と建築士事務所の話し合いを促進するものです。建築士事務所協会が建築主等の代理人として建築士事務所と交渉したり、建築士事務所に対して一定の行為を命令したりすることはできません。現実的な解決が図られるよう当事者の歩み寄りが求められます。
  - 1) 相談
    - ①建築主等からの建築士事務所に対する苦情内容の半信半疑し、それらの事項についての対応方法等について必要なことを助言いたします。また、対象となる建築士事務所との関係者に対してその苦情内容を通知してその迅速な処理を求めます。
    - ②苦情解決について必要があると認められる場合は、対象となる建築士事務所の開設者に対し、文書もしくは口頭による説明を求め、または資料の提出を求めることがあります。
    - ③建築物の調査・鑑定業務は、建築士事務所協会としては行うことができませんが、建築物の調査・鑑定業務を行うにあつた建築士事務所の選定についてはご相談に応じます。

\*建築物の調査・鑑定業務は業務依頼主と建築士事務所が建築物の調査内容等の業務依頼事項及び業務報酬を確定し、業務委託契約を締結したうえで建築士事務所が業務を行うこととなります。

  - 2) あつて
    - ①建築主等と建築士事務所との話し合いが進まない場合に、双方があつてを希望することにより、当事者間の自主的な解決を促進するため当事者間に入って解決のために側面から支援します。
    - ②申出の内容が建築士事務所業務の技術的事項で解決の可能性のあるものに限られます。
    - ③申出人があつてを希望しても、対象となる建築士事務所があつてを希望しない場合は、あつては行えません。
2. 建築士事務所協会が取り扱わない苦情及び苦情解決業務の終了について
 次に掲げる事項に該当する場合は該当することが判別した場合は建築士事務所協会では交付を行わないかあるいは苦情解決業務を終了いたしますので予めご了承ください。
  - 1) 申出人が苦情の申出を取り下げたとき
  - 2) 申出人が建築主等以外の者であるとき

事務所が行った業務に関するものではないとき  
 裁判もしくは行政機関で対応することが適切であるとき  
 法令違反に關するものであるとき  
 当事者間の話し合いによる解決が望ましいものであるとき  
 当事者間の話し合いによる解決が望ましいものであるとき  
 建築士事務所及び建築士の行政処分その他公的権限が及ばないものである

進行必要となる面談及び資料提供等に協力しないとき  
 事務所から解決業務に必要な協力を得られなかったとき  
 対象業務であつて、申し込まない双方の間で申出に係る苦情について一切の  
 責任を負わないとき  
 申出人または苦情対象者からの同意が得られないとき  
 建築士事務所があつてを希望しなかったとき  
 苦情解決したとき  
 当事者間の話し合いの非難が理由なく、解決の見込みがないとき  
 又は個人情報提供の同意が得られなかったときは停止の求めがあつたとき

が相当であるとき  
 について  
 ことと致した建築士等の個人情報及び個人データは、建築士等との連絡の  
 苦情解決業務を実施するために必要な範囲で苦情対象となった建築士事務  
 所名、住所、苦情内容等の個人情報または個人データ及び申出内容に關す  
 る個人データ等による電磁的方法により提供することがあります。  
 前記1)の内容について予め同意していただく必要があります。  
 個人情報の提供の停止の申し出があつた場合は、苦情解決業務を終了させてい

る都道府県の建築士事務所協会  
 をお受けできない場合がありますので、予めご了承ください。  
 書により文書(Eメール含む)でご送付ください。(苦情相談申込書の人  
 の建築士事務所協会にお問い合わせください)  
 電話、議員質問等を利用した郵送物等は受けません。  
 よっては改めて申出方法を指定させていただくことがありますので、予め