

価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針(改正案)に対するご意見とその回答

整理番号	意見箇所	頁	ご意見	回答
1	業務指針 (5)「依頼書兼承諾書」による契約 手続きの流れ	6	<p><意見> (5)契約手続きの流れの中で、「依頼書兼承諾書」に関して確認書と報酬との関連に触れておくことが肝要だと考えます。 すなわち、鑑定評価の本来の手順(作業の本質)が確認書という手順を踏まえて初めて類型や評価内容・作業量(報酬)も確定するという意味です。</p> <p><理由> 旧来から、鑑定評価業務は請負ではなく委任であると主張してきましたので、用語をより明確にしたことは、この趣旨に沿った修正であること賛同します。 一方で、鑑定報酬について入札が横行することに対して、この「委任」であることを主張するだけでは、従来の域を脱せず、「鑑定評価の手順においても入札が馴染まない業務である」ことを明確にして、報酬は、鑑定評価の結果において初めて当該業務量・報酬が確定してくる仕組みとなっていることを契約時においても確認することが必要かと考えます。 現に昭和39年基準では、鑑定評価の手順において「予備調査」が明記されており、依頼があったら、予備調査という鑑定手順を経た後に、業務量・報酬が決まってくることを、鑑定評価業務の手順に組み込まれたものとなっていました。 このことは、その後の鑑定評価において当然に行われてきたことですが、入札制度を機に、鑑定評価業務の本質が損なわれはじめました。 すなわち、改正指針の契約の確認書において、事前調査を経て初めて鑑定評価作業の類型や条件・評価業務の量や報酬が決まってくることを鑑定評価の手順(基準でいえば第8章に該当)に織り込むことが必要であり、その一環・先駆けとしても今回改正の契約書において、「類型・評価内容・作業量(報酬)は、確認書の交付後に初めて確定する」すなわち「入札であらかじめ決められるものではない」という鑑定業務本来の性質の意図を示しておく必要があると考えます。</p>	6頁において注意書を付記しました。 価格等調査業務標準委任約款第11条第1項を修正しました。
2	業務指針 契約書に記載 すべき事項	3	3行目に <u>交付時期</u> とあるが、P7 依頼書兼承諾書では <u>交付予定</u> P8の約款(案)では <u>交付予定時期</u> となっているが、統一した方がいいのではないか。	交付時期に統一しました。
3	約款/依頼書兼 承諾書	7~8	これまで同様いずれも あくまで標準的なものとの位置づけで、各業者ごとに必要に応じ一部修正、加筆等行う事は可能と考えてよろしいですか。	結構です。なお契約書作成の意義や基本指針等を踏まえていただき、価格等調査ガイドラインの遵守にご留意ください。
4	依頼書兼承諾書	7	確認書雛形は「鑑定評価基準」→「不動産鑑定評価基準」の修正がなされたのに、今回の依頼書承諾書修正案では「鑑定評価基準」のままになっているので同様に修正されたらと思います。	統一しました。
5	依頼書兼承諾書	7	依頼者の提示資料が間違っていた事で資格者の責任が問題となった事例があり、同様の事は不動産鑑定士についても起きないとは言いきれません。 ですので、依頼書兼承諾書にも『依頼者が不動産鑑定士に提出する資料には利害関係者の意思決定を損ねるような重要な虚偽記載がない事を保証し、これに基づき鑑定評価(調査報告)の結論に影響があったとしても不動産鑑定士には一切の責任を負担させない事』の一文を追加できないものかと思えます。	価格等調査業務標準委任約款第4条第2項(1)において加筆しました。
6	全般		<p>依頼先から「不動産鑑定評価書」はいらないだけで、業務終了後、手渡すことが多い。 依頼先は、不動産鑑定士の意見と考え方を「業務」と考え、「不動産鑑定評価書」は、商品価値が低いような気がする。 その意味で、「委託」ではなく「委任」なのかもしれない。</p> <p>調停で弁護士の業務を考えると「準備書面」や「申立書」、「訴状」「回答書」等をみるが、それが業務ではあるが、委任の本旨は、依頼者の代理であり、依頼者の意向を相手側に伝えることである。 翻って、不動産鑑定士の業務を考えると、依頼者に「鑑(かがみ)」となって、真の不動産の「真偽」「価値」を気付かせることと思う。</p>	鑑定評価業務に関する契約は委任契約であり、業務内容は委任事務です。不動産の鑑定評価に関する法律上、交付を義務付けられているため、鑑定評価書が一般の商品と誤解される風潮がありますが、鑑定評価業務の一環として交付されるものであり、鑑定評価書の完成そのものに対して報酬が支払われるものではありません。