

平成 30 年 9 月

「価格等調査業務標準委任約款」の軽微な修正について

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
業務委員会

平成 30 年 1 月 1 日適用開始として公表いたしました「価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針」につきまして、「請負」との誤解を生じさせないために改正を行いました。本業務指針の中の「価格等調査業務標準委任約款」につきまして、その後会員や弁護士等から意見があり、検討を行った結果、下記のとおり軽微な修正等を行うことといたしました。

【修正箇所】

文中の「業務」をすべて「委任事務」としました。

そのほか、わかりやすいように文言の修正をしました。

【理由】

不動産鑑定士の鑑定評価にかかる契約は、印紙税法上、請負ではなく委任と解されています。

「業務」という表現では、「請負」の業務であるのか「委任」の業務であるのか判然としないので、「委任」であることを明確にするために「委任事務」と称することとしました。

従いまして、契約内容の実質的な変更ではなく、形式的な文言の修正を行ったものとご理解ください。

以上

価格等調査業務標準委任約款

(総則)

第1条 本業務委任約款は、委任者（以下「甲」という。）及び受任者（以下「乙」という。）が、乙が不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、以下「鑑定評価法」という。）第3条第1項又は第2項に定める業務として価格等調査業務（不動産の価格又は賃料を文書又は電磁的記録に表示する調査に関する業務をいう。以下「本業務委任事務」という。）を行うに当たり締結する契約（以下「本契約」という。）について必要な事項を定める。

(契約の成立)

第2条 甲が乙に対して依頼書を交付して依頼し、乙がそれを承諾したときに、依頼書兼承諾書（以下「本契約書」という。）及び国土交通省が定める「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」に基づき確定した「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書（以下「確認書」という。）」記載の内容で本契約が成立する。

(業務委任事務の目的と範囲等の確定)

第3条 乙は、甲に対し、本契約締結までに、確認書を交付しなければならない。なお、調査等により確認書記載の事項に変更が生じたときは、乙は、変更事項に対応して変更された確認書を再度交付する。

(責務)

第4条 甲及び乙は、日本国の法令を遵守し、信義を重んじ、誠実に本契約を履行する。

2 甲及び乙は、乙が本業務委任事務を遂行するにあたり、次の各号に掲げる責務を遵守しなければならない。

- 1) 甲は、乙に対して、本業務委任事務を遂行するために必要となる資料、情報等を遅滞なく提供し、現地調査が支障なく行われるよう協力しなければならない。提供する資料、情報等は虚偽を含んでおらず、提供すべき重要な事項又は誤解を生じさせないために必要な事実の提供を欠いていないものとする。また、本業務委任事務が証券化対象不動産に係る場合であって、甲がエンジニアリング・レポートを別途依頼する場合は、発注後遅滞なくその仕様を乙に開示しなければならない。
- 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。
- 3) 乙は、本業務委任事務を、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下「鑑定士協会連合会」という。）の会員であって、かつ、本業務委任事務が証券化対象不動産に係る場合には鑑定士協会連合会が実施する証券化対象不動産の鑑定評価に関する研修等を修了している不動産鑑定士に担当させなければならない。
- 4) 乙は、善良なる管理者の注意義務をもって本業務委任事務を遂行しなければならない。不動産鑑定士によって鑑定評価額が決定され、かつ本契約第5条1項の免責事項に該当しないときは、鑑定評価書等を作成し、甲又は甲の指定する者に対して交付しなければならない。
- 5) 乙は、本業務委任事務の内容、進捗状況等について甲から説明を求められた場合は、誠意をもって対応しなければならない。

(免責事項)

第5条 甲は、本業務委任事務の特性を鑑み、次に掲げる事項について了承する。

- 1) 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並びに鑑定士協会連合会の規程等によって業務本件委任事務開始後であっても謝絶する可能性があること。
- 2) 対象不動産の権利関係、契約関係の確認及び物の状況の調査は、登記記録及び付属地図並びに甲が乙に提供した資料に基づいて行われるものであり、その事実関係、内容等について乙が明示的又は黙示的に保証するものではないこと。
- 3) 対象不動産の確認は、目視の範囲において外観から調査するものであり、土壌汚染、地下埋設物、埋蔵文化財、アスベスト、建物内部に存在する瑕疵等については、鑑定評価書等に記載するもの以外はそれらが存在しないものとしていること、かつ、将来それらの存在が判明したとしても乙が責任を負うものではないこと。
- 4) 本業務委任事務の結論として提示する鑑定評価額等は、現実の取引価格及び将来において成立する取引価格等を保証するものではないこと。

(地位の承継)

第6条 甲は、あらかじめ乙の事前の承諾を得て、その地位を承継することができる。

(業務委任事務の種類の変更)

第7条 乙は、業務本件委任事務開始後の調査等により必要が生じた場合は、甲の事前の承諾を得て、本契約の業務本件委任事務の種類を変更することができる。

(交付時期の変更)

第8条 乙は、やむを得ない事由がある場合は、甲の承諾を得て交付時期を延期することができる。

(再委任)

第9条 乙は、本業務委任事務の全部（対象不動産が複数ある場合には各対象不動産ごとに全部か一部かを判断する。以下同じ。）を一括して第三者に再委任してはならない。なお、本業務委任事務の一部を第三者に再委任するときは、再委任の前に詳細を示して、甲の事前の承諾を得なければならない。

2 前項の規定は、乙がコピー、ワープロ、印刷、製本等の軽微な業務を再委託しようとする場合を除き、適用しない。

(請求の時期)

第10条 乙は、甲に対して、本業務の委任事務を履行した後に、乙は甲に対して、委任報酬を請求できる。なお、受任者の責に帰すことができない事由により本業務委任事務が途中で終了し、受任者がすでに処理した本業務委任事務がある場合はこの限りではない。

(委任報酬の支払い)

第11条 本業務委任事務の委任報酬は、確認書の交付後に確定する本業務委任事務の内容によって、甲乙協議の上、定める額とする。

2 甲は、前項の委任報酬を、本契約書に定める時期に、乙の指定する方法で支払うものとする。

(鑑定評価書等の取扱い)

第12条 甲は、鑑定評価書等の全部又は一部を、本契約第2条で定める確認書に記載する目的及び利用方法以外に使用してはならない。ただし、あらかじめ文書等乙の事前の書面等による承諾を得た場合は、この限りではない。

(秘密保持)

第13条 乙は、不動産の鑑定評価に関する法律鑑定評価法第38条に基づき、甲の承諾がある場合又は正当な理由がある場合を除き、本業務委任事務を遂行するに当たって知り得た秘密（以下「本件秘密情報」という。）を第三者に漏らしてはならない。

- 2 前項の正当な理由には、次の各号の事項が含まれるものとする。
 - 1) 甲より開示されるまでに既に乙が本件秘密情報を保有していたとき。
 - 2) 本件秘密情報が甲より開示されるまでに既に公知であったとき。
 - 3) 乙が甲より本件秘密情報の開示を受けた後、乙の責めによらずに公知となったとき。
 - 4) 乙が法令により本件秘密情報を開示する義務を負うとき、又は法律上権限ある官公署により当該情報の開示を命じられたとき。
 - 5) 本契約第9条に基づき、再委任を行ったとき。
 - 6) 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不動産鑑定業者又は不動産鑑定士への調査において、当該鑑定士協会連合会からの求めに応じて本件秘密情報を提出するとき。

(鑑定士協会連合会による調査への協力)

第14条 甲は、不動産の鑑定評価に関する法律鑑定評価法第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。

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なう場合は、不動産鑑定業者又は不動産鑑定士が資料提供を行なうことについて、鑑定士協会連合会に協力する。

(個人情報の取扱い)

第15条 乙は、本業務委任事務に関して知り得た個人情報を、本業務委任事務以外に使用してはならない。

(甲による合意解約)

第16条 甲は、いつでも、甲乙協議の上、本業務委任事務の終了した部分に相当する委任報酬を支払って、本契約を解約することができる。

(乙による合意解約)

第17条 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) 天災その他不可抗力により本業務委任事務の履行ができないと認められるとき。
 - 2) 対象不動産の確認が困難な場合等、本業務委任事務の履行ができないと認められるとき。
 - 3) 甲の行為により本業務委任事務の履行が著しく困難となったとき。
 - 4) 甲が本契約の解約に同意したとき。
 - 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抵触する業務本件委任事務の履行を求められたとき。
- 2 乙は、本業務委任事務の開始後において、前項の規定により本契約を解約した場合は、本業務委任事務の終了した部分に相当する委任報酬を請求することができる。

(契約の解除)

第18条 甲又は乙は、相手方が本契約に違反し、その違反により契約の目的を達成できないことが明らかとなったと認められるときは、本契約を解除することができる。

(損害賠償)

第19条 甲又は乙は、債務不履行により相手方に損害が生じた場合は、その相手方に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

2 乙が前項の損害賠償責任を負う場合、乙が本業務委任事務を行うに当たって善意でかつ重過失がない場合は、前項の規定にかかわらず、本業務委任事務の委任報酬額の2倍をその責任限度額とする。

(損害保険の付保)

第20条 乙は、本業務委任事務の遂行に当たり、可能な限り賠償責任保険を付する。

(裁判管轄)

第21条 本契約に関する紛争については、日本法に準拠し、その専属的合意管轄裁判所は、地方裁判所とする。

(反社会的勢力の排除)

第22条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- 1) 自ら又はその役員（業務本件委任事務を執行する社員、取締役、執行役員又はこれらに準ずる者をいう。）、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
- 2) 本契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものでないこと。
- 2 甲及び乙は、反社会的勢力の排除に厳正に取り組んでおり、双方が相手方による前項の確約に依拠して本契約の締結及び履行をするものであることを確約する。
- 3 甲又は乙の一方について、第1項の確約に反する事実が判明した場合には、その相手方は、書面で通知を行うことにより何らの催告も行うことなく、本契約を解除することができる。
- 4 前項の規定により本契約が解除された場合には、解除された者は、その相手方に対し、解除により生じる損害について、一切の請求を行わない。

(その他)

第23条 本契約に定めのない事項は、法令、慣習に従い甲乙誠意をもって協議する。