

価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針



公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会

目 次

1	目的	1
2	適用範囲及び用語の定義	1
3	契約書作成の意義	1
4	契約書作成に関する基本指針	2
5	価格等調査業務の契約に係る法的解釈	2
6	契約書の作成時期	3
7	契約書に記載すべき事項	3
8	不当廉売に関する独占禁止法の規定	3
9	適用時期	4
	(参考) 標準モデルの提供について	5
	(別紙) 価格等調査業務依頼書兼承諾書	7

1 目的

本業務指針は、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」（以下「価格等調査ガイドライン」という。）に基づき、不動産鑑定士が価格等調査に関する業務（以下「価格等調査業務」という。）を行うに際し、当該不動産鑑定士が所属する不動産鑑定業者が依頼者と取り交わす契約書の作成に関する業務上の指針として示すものである。

2 適用範囲及び用語の定義

本業務指針の適用範囲及び用語の定義は、価格等調査ガイドラインと同様とする。

なお、本業務指針は、不動産鑑定士が行う価格等調査業務以外の業務及び不動産鑑定業者（他の業種を兼業している場合を含む。）に所属する不動産鑑定士以外の者が行う業務は対象としていないものの、当該業務の依頼者等に対して、不動産鑑定士が行う価格等調査と誤解されることがないように留意する必要がある。

3 契約書作成の意義

一般的に、契約とは、書面であるか口頭であるかにかかわらず、相対立する意思表示の合致によって成立する法律行為であり、契約書とは、名称の如何にかかわらず、契約当事者間において契約の成立を証明する目的で作成される文書をいうものである。

価格等調査業務の契約については、従来から、国や地方公共団体等の公共依頼については、依頼者が提供する契約書に基づき契約を締結して業務が行われてきたものの、民間依頼については、口頭又は差入方式の依頼書の受領のみによって事実上契約が成立し業務が行われてきた場合が多かった。

しかしながら、昨今の価格等調査業務にかかる社会的ニーズの多様化に伴い、例えば不動産の証券化や財務諸表作成の目的の鑑定評価においては、その結果が投資家をはじめとする不特定多数の者に開示され投資等の判断材料として利用されるなど、その利用者が拡大している。また、鑑定評価書と鑑定評価書以外の調査報告書等の成果物における業務内容の相違の理解不足なども見受けられる。

したがって、契約当事者の誤解や紛争の発生を未然に防ぐためにも、契約書の取り交わしを促進することが重要となってきた。このことは、依頼者が安心して価格等調査業務を依頼できる環境を整備するとともに、不動産鑑定業者及び不動産鑑定士を不測の事態等から守ることに繋がるものと考えられる。

なお、依頼者プレッシャーがあった場合において、価格等調査業務を適正に遂行することが困難と判断したときには、依頼書兼承諾書の規定に従い、当該依頼を謝絶しなければならない。

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^{*1}や妥当性を欠く評価条件の設定の強要等をいう。

4 契約書作成に関する基本指針

価格等調査ガイドラインにおいて、不動産鑑定業者は、業務の目的と範囲等を確定した文書等（以下「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」という。）を価格等調査業務の契約の締結までに依頼者に交付することが義務づけられたところである。

一般的な業務委託契約書においては、業務の目的や内容は当然に契約書において定めるべき事項であり、この「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」はそれらを包含した内容となっている。

そもそも契約行為は、書面で行われることが義務づけられているものではないが、事実上、契約内容の一部を「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」として作成することが義務化されることから、これと併せて契約書を作成することの合理性が認められるところである。

したがって、不動産鑑定士が価格等調査業務を行うに当たっては、当該不動産鑑定士が所属する不動産鑑定業者は、原則として依頼者と契約書を取り交わすものとする。

5 価格等調査業務の契約に係る法的解釈

価格等調査業務は、不動産の鑑定評価に関する法律に定める法律行為をなすものであり、医師、弁護士、公認会計士等の職業専門家の業務と同様、一定の行為について責任を負うものである。したがって、その仕事の結果が必ずしも依頼者の意図に沿わないこともあるため、建築請負のように仕事の完成が目的となる請負契約にはなじまないと考えられる。

また、印紙税法上、「不動産の鑑定評価契約は、委任契約に該当することから請負に関する契約書（第2号文書）その他いずれの課税物件にも該当しないため印紙税の課税義務はない。（「書式500 例解印紙税（税務研究会出版局）」第180例参照）」とされている。

したがって、鑑定評価業務を含む価格等調査業務は、有償委任契約と解することができる。

¹ 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。

6 契約書の作成時期

業務の目的や内容、契約当事者双方の責任範囲等は、業務開始前に契約当事者が了解しておく事項であるため、価格等調査業務に関する契約書は、当該業務の開始に先立って作成されなければならないと考えられる。

7 契約書に記載すべき事項

契約書に記載する事項を一概に定めることはできないが、専門職業家である不動産鑑定士としての責務や依頼者を含む利用者保護の観点から、価格等調査業務の契約書に記載する事項としては、対象となる不動産、業務の目的、業務の内容、契約当事者の責務、納期、報酬額とその支払方法、秘密保持、契約解除、損害賠償、再委託、管轄裁判等に関する事項のほか、不動産鑑定士の独立性が担保されるべき旨や損害賠償保険の付保等が考えられる。

また、評価主体に依頼者プレッシャーをかけないこと、依頼者プレッシャーがあったときには依頼を謝絶する場合があること、鑑定士協会連合会に通報又は調査請求若しくは調査票への回答を行う義務があること及び鑑定士協会連合会（法第 48 条に規定する届出団体）による依頼者プレッシャーに関する調査について依頼者が協力することに関して事前了解規定を定めなければならない。

一方、これらの事項の一部については、「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」として別途依頼者に交付することとなっているため、契約書に記載する事項については、これとの重複に留意する必要がある。

なお、継続的な取引関係にある依頼者との間においては、上記の内容のうち、共通事項を基本契約として定め、案件ごとの個別事項を個別契約として定める方法も考えられる。

8 不当廉売に関する独占禁止法の規定

不公正な取引方法は、「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（いわゆる独占禁止法）」第 19 条で禁止されている行為であり、「自由な競争が制限されるおそれがあること」、「競争手段が公正とはいえないこと」、「自由な競争の基盤を侵害するおそれがあること」といった観点から、公正な競争を阻害するおそれがある場合に禁止されている。

この不公正な取引方法については、「不公正な取引方法（昭和 57 年 6 月 18 日公正取引委員会告示第 15 号）」においてその内容を指定しているが、不当廉売については、同第 6 項において「正当な理由がないのに商品又は役務をその供給に要する費用を著しく下回る対価で継続して供給し、その他不当に商品又は役務を低い対価で供給し、他の事業者の事業活動を困難にさせるおそれがあること」と規定している。

独占禁止法の目的は、公正かつ自由な競争を維持・促進することであり、事業者が創意工夫により良質・廉価な商品を提供し一般消費者の利益を確保するものである。

したがって、不動産鑑定業者が効率性によって達成した低価格（報酬）を提供することは望まれるものの、採算を度外視した低価格（報酬）を設定することで他の不動産鑑定業者の活動を妨げることは、正常な競争手段とはいえず、独占禁止法上禁止されていると考えられるため、十分に留意する必要がある。

附 則

本業務指針は、平成 22 年 1 月 1 日以降に契約を締結する価格等調査業務から適用する。ただし、当該日以前から適用することを妨げない。

附 則（平成 24 年 6 月一部改正）

本業務指針の改正は、平成 24 年 7 月 1 日以降に契約を締結する価格等調査業務から適用する。ただし、当該日以前から適用することを妨げない。

(参 考) 標準モデルの提供について

(1) 標準モデルの作成目的

契約書に記載される内容は、基本的には、契約当事者双方による交渉を踏まえて合意されるものであるが、不動産鑑定業者ごと又は案件ごとに、それぞれ異なる契約書が作成されることは、その内容の確認や合意手続き等、契約当事者双方の事務手続きがはなはだ非効率になることが想定される。

したがって、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。）においては、本業務指針で示された内容が適切に実務で運用されるために、弁護士による確認を踏まえ、専門職業家としての責務、依頼者保護の観点、従来からの実務慣行等を総合的に勘案した標準モデルを提供することとした。

(2) 標準モデルの位置づけ

標準モデルは、前記のとおり契約当事者双方の事務手続きが効率的に行われることを目的として鑑定士協会連合会が推奨するものであるため、多くの不動産鑑定業者が利用することが望ましいと考えられる。

ただし、必ずしも標準モデルの利用を義務づけるものではないため、当該標準モデルを加工して契約当事者双方が記名・押印する形式の契約書を作成すること、継続的な取引関係にある依頼者との間において基本契約書と個別契約書を分けて作成すること、別途依頼者から提供された契約書によって契約を行うこと等を妨げる趣旨ではないことに留意する。

なお、標準モデルは、価格等調査業務以外の業務には対応していないものの、当該業務を行う場合には、当該標準モデルを参考に適宜契約書を作成することが望ましいと考えられる。

(3) 標準モデルの作成方針

契約書は、合意すべき内容を記載した書面に契約当事者双方が記名・押印のうえ、1部ずつ持ち合うという形式が一般的であるが、以下の点を考慮して、「依頼書の受領—承諾書の提出」という形式を標準とした「依頼書兼承諾書」（別紙「価格等調査業務依頼書兼承諾書」参照）としてモデルを作成することとした。

- ① 契約当事者双方が1つの契約書に記名・押印する手続きは、契約当事者双方の社内決裁等で相当程度時間がかかることが予想され、一般的な価格等調査業務の実施期間を勘案すると非効率になる可能性があること。
- ② 差入方式の依頼書については、従来から実務上も行われており、このような実務慣行を可能な限り踏襲することが、依頼者及び不動産鑑定業者双方の契約事務において過度の負担増にならないと考えられること。

(4) 標準モデル

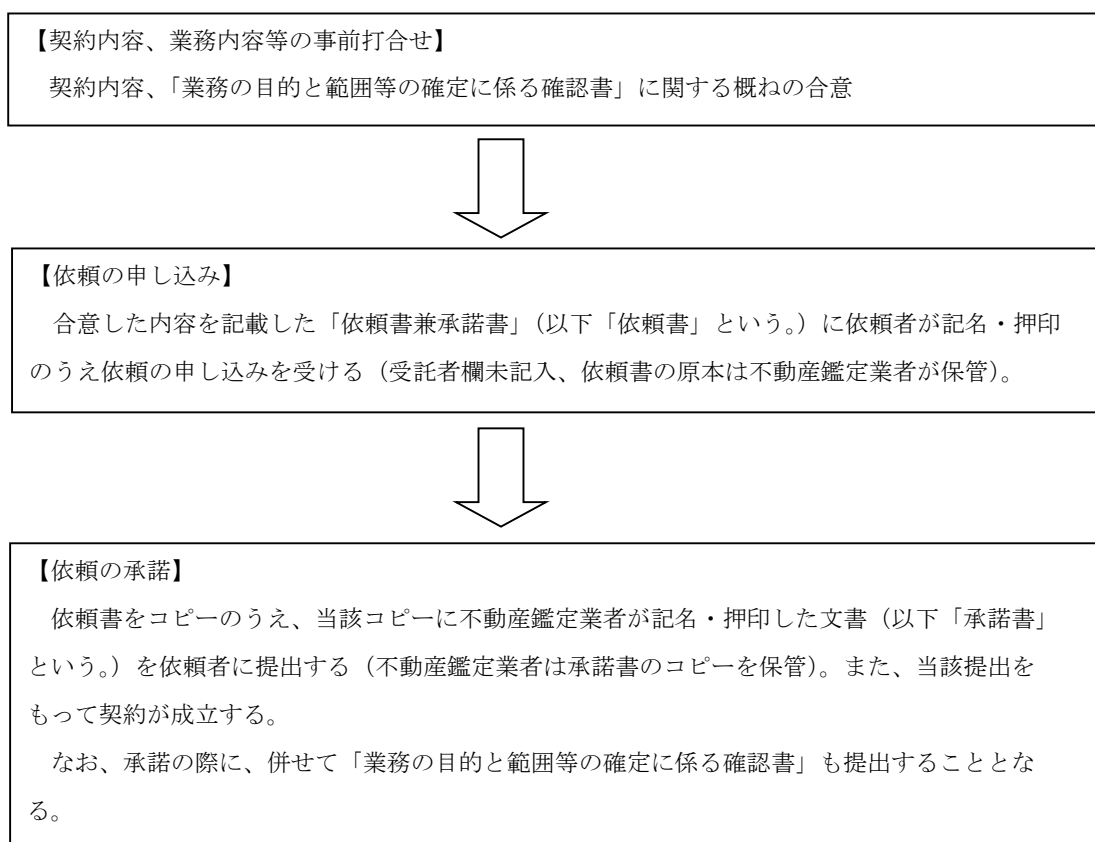
提供する標準モデルの「依頼書兼承諾書」は、①業務ごとの個別の内容（業務の種類、対象不動産の概要、「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」を別途提出する旨、再委託、業

務納期、委託報酬、支払方法、発行部数、特記事項)と②業務を行うに当たり契約当事者双方が遵守すべき共通事項としての「価格等調査業務標準委託約款」から構成される。

この「依頼書兼承諾書」については、事務手続き上の煩雑さ(複数枚にすることによる袋綴じ、割印等の手続き)を防ぐ観点からは、A3用紙1枚又はA4用紙両面コピー1枚で作成することが望ましいと考えられる。

(5) 「依頼書兼承諾書」による契約手続きの流れ

「依頼書兼承諾書」による契約手続きの流れは、以下のとおりである。



以 上

(別紙) 価格等調査業務依頼書兼承諾書

価格等調査業務依頼書兼承諾書

様

価格等調査業務標準委託約款に基づき、下記のとおり価格等調査業務を依頼します。

平成 年 月 日

(委託者)

印

記

1 業務の種類	<input type="checkbox"/> 鑑定評価基準に則った鑑定評価 <input type="checkbox"/> 鑑定評価基準に則らない価格等調査 ()		
2 対象不動産の概要	□ 土地	所在・地番	
		地目	
		数量	m ²
	□ 建物	家屋番号	
		構造・用途	
		数量	延 m ²
3 業務の目的と範囲等の確定	受託者は、業務の目的と範囲等の確定に係る確認書を、本依頼の承諾に際して委託者に別途提出すること。		
4 再委託	<input type="checkbox"/> 再委託は行わないこと。 <input type="checkbox"/> 再委託を行う場合には、再委託先、再委託業務の範囲等についてあらかじめ当社の承諾を得ること。		
5 業務納期	<input type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input type="checkbox"/> その他 ()		
6 委託報酬	<input type="checkbox"/> 円 (税込み) + 実費 <input type="checkbox"/> その他 ()		
7 支払方法	<input type="checkbox"/> 銀行振込による 支払条件 () 支払時期 ()		
	<input type="checkbox"/> その他 ()		
8 発行部数	<input type="checkbox"/> 正本 部 <input type="checkbox"/> 副本 部 <input type="checkbox"/> その他 ()		
9 特記事項			

上記のとおり、承諾致します。

なお、業務開始後において、提供された資料、現地調査等の結果により、業務の種類の変更、業務納期の延長又は報酬の変更の可能性があることをあらかじめ了承願います。

平成 年 月 日

印

価格等調査業務標準委託約款

(総則)

第1条 本業務委託約款は、委託者（以下「甲」という。）及び受託者（以下「乙」という。）が、乙が不動産の鑑定評価に関する法律第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い、以下「本件業務」という。）を行うにあたり締結する契約（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提出して依頼し、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。）記載の内容で本契約が成立する。

(業務の目的と範囲等の確定)

第3条 乙は、甲に対し、本契約締結時に、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。）」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、乙が本件業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、本件業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。「また、本件業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、本件業務を、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、本件業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件業務を遂行し、本件業務の成果として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、本件業務の内容、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、本件業務の特性を鑑み、次に掲げる事項について了承する。
- 1) 対象不動産の権利関係、契約関係の確認及び物理的状況の調査は、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。
 - 2) 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無いものとして、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。
 - 3) 本件業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、あらかじめ乙の承諾を得て、その地位を承継することができる。

(業務種類の変更)

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

(業務の納期の変更)

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

(再委託)

第9条 乙は、本件業務の全部（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託してはならない。「なお、本件業務の一部を第三者に再委託するときは、再委託の前に詳細を示して、甲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は、適用しない。

(業務の完了)

第10条 本件業務は、乙が甲に対して、鑑定評価書等の成果報告書を交付することにより完了する。ただし、業務完了後であっても、乙は、甲に対して、本件業務の内容に関する正当な問い合わせに対応しなければならない。

(委託報酬の支払い)

第11条 本件業務の委託報酬は本契約書に定める額とする。ただし、乙の業務遂行にあたって、本契約成立時に予測できない事情が生じた場合には、甲乙協議の上、委託報酬を増減することができる。

2 甲は、前項の委託報酬を、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、第3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、あらかじめ文書等で乙の承諾を得た場合は、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、本件業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) 第9条に基づき、再委託を行ったとき。
- 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等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、本件業務に関して知り得た個人情報、本件業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、本件業務の終了した部分に相応する委託報酬額を支払って、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件業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、本件業務の履行ができないと認められるとき。
- 3) 甲の行為により本件業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の履行を求められたとき。

2 乙は、本件業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、本件業務の終了した部分に相応する委託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時には、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、債務不履行により損害が生じた場合は、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、乙が本件業務を行うに当たって善意でかつ重大過失がない場合は、前項の規定にかかわらず、本件業務の委託報酬額の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、業務の遂行に当たり、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（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が、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。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（平成24年6月作成）

業務委員会・業務指針検討対応委員

(敬称略)

役 職	氏 名	勤 務 先 名
委員長	熊 澤 一 郎	(株) 財産プランニング研究所
副委員長	吉 村 真 行	(株) 吉村総合計画鑑定
委 員	大 植 隆	(株) 北海道アプレイザル・ファーム
	萩 野 和 伸	一般財団法人日本不動産研究所長崎支所
	深 澤 昌 治	(株) 資産管理協会
主任研究員	和 田 伸 也	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会

平成 27 年 1 月 19 日現在

本書の無断複写・転載は、著作権法の例外を除き、著作権侵害となります。