

価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針（改正案対照表）

改正案	現行	備考
<p>4 契約書作成に関する基本指針</p> <p><u>国土審議会の不動産鑑定評価部会報告書において、鑑定評価の依頼者と鑑定業者の間の契約時における、書面による契約の取り交わしは原則として行われるべきとされている。</u></p> <p><u>これを受けて、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しなければならないことになったが、これと併せ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。</u></p> <p><u>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、「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」はそれらを含んだ内容となっており、契約内容の一部を「業務の目的と範</u></p>	<p>4 契約書作成に関する基本指針</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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」はそれらを含んだ内容となっている。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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</u></p>	

<p><u>困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、これを包含して契約書を作成することの合理性も認められるところである。</u></p>	<p><u>書を取り交わすものとする。</u></p>	
<p>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、<u>交付時期</u>、報酬額とその支払方法、秘密保持、契約解除、損害賠償、再<u>委任</u>、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。</p> <p>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</p>	<p>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、<u>納期</u>、報酬額とその支払方法、秘密保持、契約解除、損害賠償、再<u>委託</u>、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。</p> <p>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</p>	<p>鑑定法第 39 条には「交付」とあるのに、「納期」となっている。またこれは請負契約を想起させる。</p> <p>なお鑑定法 3 条 2 項業務のうち、価格等の表示を行うものについては法 3 条 1 項に定める鑑定評価業務に当たらないためより包括的な内容を指示する「交付等」も考えられるが、鑑定法が価格に表示することに重きを置いたうえで「交付」としていることから、価格等の表示を行うものを「交付」とすることは法の趣旨と合致すること、また一般的な用語としても「交付」が使われることから「交付」で差しさわらないと思われる。</p>

<p>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。</p> <p><u>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が、依頼書兼承諾書は当該確認書の内容を含んで申込及び承諾を証するものであり、双方の整合性に留意するとともに、一体として契約の効力を有することに留意する必要がある。</u></p> <p>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。</p>	<p>規定を定めなければならない。</p> <p><u>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。</u></p> <p>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。</p>	<p>変更もしくは削除理由。削除理由。「これらの事項」は契約書に記載すべき事項と読めるが、そうであれば「契約書（に記載すべき事項）の一部については、確認書として別途交付することになっているため、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」となり、日本語として読みづらく理解を困難にする恐れがあるし、契約内容の概念が不明瞭になる。</p> <p>もし書くのであれば、「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が、依頼書兼承諾書は当該確認書の内容を含んで申込及び承諾を証するものであり、双方の整合性に留意するとともに、一体として契約の効力を有することに留意する必要がある。」</p>
<p>(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</p>	<p>(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</p>	

<p>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。</p> <p><u>なお契約当事者双方が1つの契約書に記名・押印し、それを2部作成する手続きも一般に多く行われており、了解を得やすい場合もあるので、これを妨げるものではない。</u></p>	<p>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。</p>	
<p>(4) 標準モデル</p> <p>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、再委任、交付時期、委任報酬、支払方法、交付部数、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任約款」から構成される。</p> <p>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。</p>	<p>(4) 標準モデル</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>鑑定評価業務は委任契約と解される以上、価格等調査による文書の交付によって業務が終了するものではない。「業務納期」の用語は請負を想起させるし、委任契約の本旨を没却させる恐れがある。</p>
<p>(5) 「依頼書兼承諾書」による契約手続きの流れ</p>	<p>(5) 「依頼書兼承諾書」による契約手続きの流れ</p>	<p>ガイドライン上「交付」となっている。</p>

<p><b>【依頼の申し込み】</b> 合意した内容を記載した「依頼書兼承諾書」（以下「依頼書」という。）に依頼者が記名・押印のうえ依頼の申し込みを受ける（<b>受任者</b>欄未記入、依頼書の原本は不動産鑑定業者が保管）。</p> <p><b>【依頼の承諾】</b> 依頼書をコピーのうえ、当該コピーに不動産鑑定業者が記名・押印した文書（以下「承諾書」という。）を依頼者に提出する（不動産鑑定業者は承諾書のコピーを保管）。また、当該提出をもつて契約が成立する。</p> <p>なお、承諾の際に、併せて「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」も<b>交付</b>することとなる。</p>	<p><b>【依頼の申し込み】</b> 合意した内容を記載した「依頼書兼承諾書」（以下「依頼書」という。）に依頼者が記名・押印のうえ依頼の申し込みを受ける（<b>受託者</b>欄未記入、依頼書の原本は不動産鑑定業者が保管）。</p> <p><b>【依頼の承諾】</b> 依頼書をコピーのうえ、当該コピーに不動産鑑定業者が記名・押印した文書（以下「承諾書」という。）を依頼者に提出する（不動産鑑定業者は承諾書のコピーを保管）。また、当該提出をもつて契約が成立する。</p> <p>なお、承諾の際に、併せて「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」も<b>提出</b>することとなる。</p>	
---	---	--

価格等調査業務依頼書兼承諾書（改正案）

改正案	現行	備考
価格等調査業務標準 <u>委任</u> 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。	価格等調査業務標準 <u>委託</u> 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。	
( <u>委任者</u> 甲)	( <u>委託者</u> )	
3 業務の目的と範囲等の確定 <u>受任者</u> 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 <u>委任者</u> に別途 <u>交付</u> すること。	3 業務の目的と範囲等の確定 <u>受託者</u> 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 <u>委託者</u> に別途 <u>提出</u> すること。	法律上の用語は交付。
4 再 <u>委任</u> <input type="checkbox"/> 再 <u>委任</u> は行わないこと。 <input type="checkbox"/> 再 <u>委任</u> を行う場合には、再 <u>委任</u> 先、再 <u>委任</u> 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。	4 再 <u>委託</u> <input type="checkbox"/> 再 <u>委託</u> は行わないこと。 <input type="checkbox"/> 再 <u>委託</u> を行う場合には、再 <u>委託</u> 先、再 <u>委託</u> 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。	
<u>7 交付予定</u> <input type="checkbox"/> 平成〇年〇月〇日 <input type="checkbox"/> その他(現地調査日から2週間)	<u>5 業務納期</u> <input type="checkbox"/> 平成〇年〇月〇日 <input type="checkbox"/> その他(現地調査日から2週間)	納期は請負を想起させる。また法律上の用語は交付。
<u>5 委任報酬</u>	<u>6 委託報酬</u>	
<u>6 支払方法</u> <input type="checkbox"/> 銀行振込による 支払条件 (着手時〇〇万円、 <u>委任事務履</u>	<u>7 支払方法</u> <input type="checkbox"/> 銀行振込による 支払条件 (着手時〇〇万円、 <u>業務完了時</u>	

行時残金)	残金)	
8 交付部数	8 発行部数	法律上の用語は交付。
<p>上記のとおり、承諾致します。</p> <p>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、<u>交付予定</u>の延長又は報酬の変更の可能性あることをあらかじめ了承願います。</p>	<p>上記のとおり、承諾致します。</p> <p>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、<u>業務納期</u>の延長又は報酬の変更の可能性あることをあらかじめ了承願います。</p>	法律上の用語は交付。
(受任者 乙)	(受託者)	

価格等調査業務標準委任約款（改正案対照表）

改正案	現行	備考
<p>価格等調査業務標準<u>委任</u>約款</p>	<p>価格等調査業務標準<u>委託</u>約款</p>	
<p>第1条 本業務<u>委任</u>約款は、<u>委任者</u>（以下「甲」という。）及び<u>受任者</u>（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。</p>	<p>第1条 本業務<u>委託</u>約款は、<u>委託者</u>（以下「甲」という。）及び<u>受託者</u>（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。</p>	
<p>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。）<u>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。）」</u>記載の内容で本契約が成立する。</p>	<p>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。</p>	<p>確認書は申込及び承諾の実質的な内容であるため、それを明確化。</p>
<p>第3条 乙は、甲に対し、本契約締結<u>までに、確認書</u>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</p>	<p>第3条 乙は、甲に対し、本契約締結<u>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</u></p>	<p>ガイドライン上の文言に合わせる。</p>



<p>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。</p>	<p><u>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</u>に基づき確定した「<u>業務の目的と範囲等の確定に係る確認書</u>（以下「<u>確認書</u>」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。</p>	
<p>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。      (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。</p>	<p>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。      (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。  <u>「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。」</u></p>	<p>ミス</p>
<p>(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<u>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、かつ第5条1項の免責事項に該当しないときは、</u>鑑定評価書等を作成し、甲又は甲</p>	<p>(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、<u>本件業務の成果として</u>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。</p>	<p>「業務の成果」は間違いではないが、委任契約上、鑑定評価書等が成果の全てではなく、またそのように誤解させないようにすることが好ましい。      また鑑定法 39 条の交付義務</p>

<p>の指定する者に対して交付しなければならない。</p>		<p>務については、法制度などの上から、種々の例外がありうることを明示しておかないと、交付義務は強行法規であると誤解し、いかなる場合でも商品（鑑定評価書などの文書は一般の商業活動による商品ではない）を完成・納品させる責任が生ずるとの誤解を生みかねない。また商品を完成・納品しないことによって不履行責任が発生すると誤解を防止するため。</p> <p>鑑定評価額が決定されたときは、鑑定評価報告書を作成するものとされている（鑑定評価基準）が、決定できないときがある。</p>
<p>第5条 <u>(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公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の規程等によって業務開始後であっても謝絶する場合があること。</u></p>		<p>合理的推定（鑑定評価基準）、「不当な鑑定評価等に係る処分の考え方」（国交省）、依頼者プレッシャー通報制度において謝絶義務の存在がある。</p>
<p><u>(2)</u></p>	<p><u>(1)</u></p>	
<p><u>(3)</u></p>	<p><u>(2)</u></p>	
<p><u>(4)</u></p>	<p><u>(3)</u></p>	
<p>（<u>交付予定時期</u>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<u>交付予定時期</u>を延期するこ</p>	<p>（<u>業務の納期</u>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<u>納期</u>を延期することがで</p>	<p>納期は請負を想起させる。また法律上の用語は交付。</p>

とができる。	きる。	
<p>(再委任)</p> <p>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任してはならない。なお、本件業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、甲の承諾を得なければならない。</p>	<p>(再委託)</p> <p>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。</p>	
<p>(請求の時期)</p> <p>第10条 <u>本件業務の委任事務を履行した後において、乙は甲に対して、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委任が途中で終了し、受任者がすでに処理した事務がある場合はこの限りではない。</u></p>	<p>(業務の完了)</p> <p>第10条 <u>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、本件業務の内容に対応する正当な問い合わせに対応しなければならない。</u></p>	<p>鑑定評価書等の交付は確かに委任事務の履行のうち大きな部分を占めるが、交付をもって完了するという文言は請負契約を想起させる。委任契約は仕事の完成を目的としていない。</p> <p>また交付は鑑定評価に関する法律上の義務であって、民法上から当然に導かれる責務でなく約款は私法上の取り決めであること、交付義務は免責される場合があること、実務上も様々な完了形態があること。</p>

<p>(<u>委任</u>報酬の支払い)</p> <p>第 11 条 本件業務の<u>委任</u>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、<u>委任</u>報酬を増減することができる。</p> <p>2 甲は、前項の<u>委任</u>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。</p>	<p>(<u>委託</u>報酬の支払い)</p> <p>第 11 条 本件業務の<u>委託</u>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、<u>委託</u>報酬を増減することができる。</p> <p>2 甲は、前項の<u>委託</u>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。</p>	
<p>(甲による合意解約)</p> <p>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<u>委任</u>報酬額を支払って、本契約を解約することができる。</p>	<p>(甲による合意解約)</p> <p>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<u>委託</u>報酬額を支払って、本契約を解約することができる。</p>	
<p>(乙による合意解約)</p> <p>第 17 条 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<u>委任</u>報酬を請求することができる。</p>	<p>(乙による合意解約)</p> <p>第 17 条 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<u>委託</u>報酬を請求することができる。</p>	
<p>(損害賠償)</p> <p>第 19 条 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過失がない場合は、前項の規定にかかわらず、本件業務の</p>	<p>(損害賠償)</p> <p>第 19 条 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過失がない場合は、前項の規定にかかわらず、本件</p>	

<u>委任</u> 報酬額の2倍をその責任 限度額とする。	業務の <u>委託</u> 報酬額の2倍をそ の責任限度額とする。	
----------------------------------	--------------------------------------	--