

平成 29 年 8 月 17 日

「価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針」の改正趣旨について

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会  
業務委員会

## 1. 改正の内容

### <業務指針>

- ・契約書作成に関する基本指針を修正。根拠となっている国土審議会の不動産鑑定評価部会報告書を冒頭に記載。
- ・標準モデルの差入方式以外に、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留意事項として記載。

### <約款>

- ・「交付しない場合がある」条項を削除。
- ・（業務の完了）を（請求の時期）に変更して、内容も変更。

なお、文中の「委託」「受託」は第9-2を除き、全て「委任」「受任」とする。約款名も価格等調査業務標準委任約款とする。

### <依頼書兼承諾書>

- ・特記事項を削除

なお、委託、受託については同上。

## 2. 改正の理由

かねてより価格等調査業務とりわけ鑑定評価業務は準委任契約と解され、当会は内外に主張してきています。その方向性を明確にする上で、「価格等調査業務の契約書作成に関する業務指針」、依頼書兼承諾書、価格等調査業務標準委託約款のなかの用語や表現等を統一し、「請負」との誤解を生じかねない表現を改め、より誤解のない明確な用語、表現に改めます。以下にその改正趣旨を述べます。

委任契約は一定の目的に従って事務を処理すること自体を目的とし、必ずしも仕事の完成を目的としないものであり、また、受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意を

もって、委任事務を処理する義務を負うこととなり（民法第 644 条）、受任者にはある程度の自由裁量が認められており、事務処理をする過程が重視されています。そして、一般的に委託者が受託者の専門的知識、経験、技術等を信頼して何らかの事務処理を委託するものがあります。

また依頼者側の事情による時間的又は資金的な理由からの調査の制約により価格形成に重大な影響を与える要因が明らかでない場合などの謝絶義務のほか、「不当な鑑定評価等に係る処分の考え方について」における謝絶義務、依頼者プレッシャー通報制度における謝絶義務など、仕事の完成を目的としない委任業務の仕事のあり方が示されています。

こうした業務のあり方に対して、現行の「価格等調査業務標準委託約款」では鑑定評価書等の成果報告書を交付することにより業務が完了するとなっているため、「本件業務は、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」（約款第 10 条）とされていることは、同業務の目的は、当該鑑定評価書等の作成という仕事の完成であるのか疑義が生じ、請負との混同を招きかねない表現であると指摘されています。また法律やガイドライン上、「交付」という言葉が使用されているにもかかわらず、「納品」という言葉を用いることも請負契約との誤解を受けかねません。

以上の理由により、成果報告書等の交付により業務完了とする記載を改めます。何をもちて業務が完了（委任事務を履行）したかは個別の契約に委ねられるべきものであります。同時に用語や表現等を統一し、より誤解のない明確な用語、表現に改めます。

以上