

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「本件委任業務」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。

(委任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、乙が本件委任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、本件委任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。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、本件委任業務が証券化対象不動産に係る場合であって、甲がエン지니어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、本件委任業務を、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、本件委任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委任業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、本件委任業務の内容、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、本件委任業務の特性を鑑み、次に掲げる事項について了承する。

- 1) 法令及び監督官庁の定めるガイドライン（国土交通省の定める「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」を含む）並びに鑑定士協会連合会の規程等によって本件委任業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、登記記録及び同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、その他地下または建物内部に存在する瑕疵等の問題事項については、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) 本件委任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、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。

(委任業務の種類の変更)

第7条 乙は、本件委任業務開始後の調査等により必要が生じた場合、甲の事前の承諾を得て、本契約の本件委任業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、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、本件委任業務の全部（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、本件委任業務の一部を第三者に再委任するときは、再委任の詳細を示して、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、製本等の軽微な事務を外注する場合には、適用しない。

(委任報酬の支払い)

第10条 本件委任業務の委任報酬は、確認書の交付後に確定する本件委任業務の内容によって、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11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、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12条 乙は、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、本件委任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) 本契約第9条に基づき、再委任を行ったとき。
 - 6) 本契約第13条に規定する不動産鑑定業者又は不動産鑑定士への調査等において、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13条 甲は、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適正な鑑定評価等業務の実施に向けて定めた次の各号の規程等に基づいて、鑑定士協会連合会が行う調査等について、また、不動産鑑定業者又は不動産鑑定士が行う資料提供等について、鑑定士協会連合会に協力する。

- 1) 懲戒規程
- 2) 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
- 3) 鑑定評価品質管理委員会規程
- 4) 不動産取引価格情報提供制度による事例資料の管理・閲覧・利用に関する規程及び資料の収集・管理・閲覧・利用に関する規程
- 5) その他、鑑定士協会連合会が適正な鑑定評価等業務の実施に向けて定めた規程

(個人情報取扱)

第14条 乙は、本件委任業務に関して知り得た個人情報を、本件委任業務以外に使用してはならない。

(乙による解約)

第15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委任業務の履行ができないとき。
- 2) 対象不動産の確認が困難な場合等、本件委任業務の履行ができないとき。
- 3) 甲の行為により本件委任業務の履行が著しく困難となったとき。
- 4) 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）等の法令及び監督官庁の定めるガイドライン並びに鑑定士協会連合会の定める規程等に抵触する委任業務の履行を求められたとき。

2 乙は、本件委任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、本件委任業務の終了した部分に相応する委任報酬を請求することができる。

(契約の解除)

第16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きには、本契約を解除することができる。

(損害賠償)

第17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、乙が本件委任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、本件委任業務の委任報酬額の2倍をその責任限度額とする。

(損害保険の付保)

第18条 乙は、本件委任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19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20条 甲及び乙は、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（本件委任業務を執行する社員、取締役、執行役員又はこれらに準ずる者をいう。）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、書面でも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21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（令和2年3月改正）