

国家制度としての鑑定評価を 契約からひもとく

～訴訟での位置づけ、価格等調査ガイドラインの理解、Q&A～

2025年3月6日 研修会

不動産鑑定士 光岡正史(一般社団法人近畿不動産鑑定士協会連合会会長)

一般社団法人 近畿不動産鑑定士協会連合会

本パートの海図

問題： ガイドラインが複雑で理解しがたい。
何が重要なかわからない。
そもそも本当に重要なのかもわからない。

目標： 大枠とその重要さを理解して頂く。
できれば具体的運用方法も。

着目点： 一般法（民法）；委任契約
法律；鑑定評価に関する法律
次官通知；鑑定評価基準・ガイドライン

本パートの海図

内容：

ガイドラインを二方向から説明。

契約の観点 + 内部と外部の観点

から書類化の重要性・概念の整理・原則例外を説明。

業務適正化

鑑定評価基準	ガイドライン
(不動産鑑定を行うための統一的基準) 不動産鑑定士	(価格等調査を行うための業務の実施方法) 不動産鑑定士 不動産鑑定業者
技術的な指針	手続的な指針
事務次官通知	事務次官通知
不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準	
※ 法律的な観点からの理解	
↓↓	↓↓
チェックリスト	チェックリスト

委任契約の自由度 ⇔制度としての鑑定評価

鑑定評価のあり様	契 約
記載事項のうち鑑定評価額を除くものは千差万別であり、必ずしもその成果を依頼者その他に納得させるに足るものとばかりはいいがたいものがあった(昭和58年不動産鑑定法解説)	必ずしも契約書を作成しなかった

鑑定評価業務に係る契約の法的解釈

～鑑定評価業務の法的性格と訴訟での位置づけ～

(一社)宮城県不動産鑑定士協会

不動産鑑定士/弁護士

伊藤定幸

第1

「契約」と依頼書兼承諾書、 確認書等の法的位置づけ

第1 「契約」と依頼書兼承諾書, 確認書等の法的位置づけ

1. 契約とは

- 「申込」と「承諾」によって成立する。
- 当事者が, 合意内容に法的に拘束されることを約する。
(「法的に」…履行する義務→債務不履行責任)。

第1 「契約」と依頼書兼承諾書, 確認書等の法的位置づけ

2. 各書面・手続の法的位置づけ

(1) 依頼書兼承諾書

正式名称「価格等調査業務依頼書兼承諾書」

「価格等調査業務標準委託約款に基づき, 下記の通り価格等調査業務を依頼します。」

約款第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。

第1 「契約」と依頼書兼承諾書, 確認書等の法的位置づけ

(2) 確認書

双方が契約内容を確認するための書面

確認書の正式名称

『業務の目的と範囲等の確定に係る確認書』

- ⇒ 双方が業務の目的と範囲について確認した内容を書面に記載することで理解を共通化する。
- ⇒ 事後的なトラブルを避ける。

第1 「契約」と依頼書兼承諾書，確認書等の法的位置づけ

確認書は，双方が，申込と承諾によって鑑定業務の目的と範囲として確定した内容を記載するものである。ガイドラインでは，契約の締結までに確認書を交付するものとされている。

もっとも，調査確認等業務を通じて，鑑定士が確認書の内容を変更すべきと判断した場合は，鑑定士が確認書を再交付することも認められる

H26.9「価格等調査ガイドライン」の取扱いに関する実務指針P18

第1 「契約」と依頼書兼承諾書, 確認書等の法的位置づけ

依頼書兼承諾書は, 価格等調査業務の契約書
(約款第2条)
確認書は, 契約内容の一部を明記した書面



どうして2つに分けるのか。



第1 「契約」と依頼書兼承諾書, 確認書等の法的位置づけ



鑑定委任契約の性質上, 調査確認等業務の過程で契約当初想定していた業務内容に変更が生じることがある(対象不動産の確認・確定など)。

調査確認等業務を通じて, 鑑定士が確認書の内容を変更すべきと判断した場合は, 鑑定士が確認書を再交付する。

☛ 敢えて「確認」という言葉を使っている意味

第1 「契約」と依頼書兼承諾書, 確認書等の法的位置づけ

- ・価格等調査業務は, はじめから契約内容を明確に取り決めることが難しいと想定されている。

- ・また, 契約内容変更の要否・可否は, 基本的に鑑定士のイニシアティブで決められることを想定している。

[土地売買契約や建物建築請負契約はどうだろうか?]

第1 「契約」と依頼書兼承諾書, 確認書等の法的位置づけ

(3) その他書面(社会一般での使用を想定)

① 仕様書

発注者サイドが, 受注者に対して要求する
製品・サービスの質・量などを記載する書面。

⇒法律的には, 申込の手前の段階

第1 「契約」と依頼書兼承諾書, 確認書等の法的位置づけ

② 請書

注文書に対して発行される注文請書は, まさに申込を承諾した意味を持つ書面。

注文請書が契約書代わりに使われることも多い。

③ 承諾書

発注者の依頼に対する承諾であれば, 契約の要件としての承諾の意思表示を示す意味を持つ書面。

第1 「契約」と依頼書兼承諾書, 確認書等の法的位置づけ

④ 予定価格積算のための参考見積

一般的には, 発注者サイドにおいて, 業務の適正価格を把握するための情報収集として行われる。
見積書徴収自体は, 法的には意味を持たない。

⑤ 相見積もり(見積もり合わせ)の依頼

例えば, 発注者があらかじめ信頼する業者を複数選定して, 見積書を取得し, その中から仕様・金額等が最も適応する業者に発注する場合, 法的に発注者による見積もり合わせの依頼は「申込」にあたる可能性がある。

第2

鑑定委任契約の性質に ついての考察

(2) 委任契約の特徴 ➡ 受任者を重んじる契約

- 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。
- 報酬の対価は受託者の事務処理そのものであり、仕事の完成(成功)ではない。
- 事務処理の方法は、受託者の専門的知識・経験に委ねられており、事務処理に当たって受託者には裁量が存する。
- その代わり、善管注意義務が課されている。

(3) 委任契約、準委任契約の例

- 弁護士業務 • 医療行為

3 請負契約

(1) 定義

当事者の一方(請負人)がある仕事を完成させることを約束し、相手方(注文者)がその仕事の結果に対して、報酬を与えることを約束する契約。

(2) 主な例

• 建築工事などの物の制作, クリーニングなどの物の加工

(3) 請負契約の特徴 モノを重んじる契約

・請負人は、「約束した仕事を完成する」という結果に対して責任を負う。(中間検査, 完了検査)

・逆に言えば、仕事を完成すれば(注文通りの結果を残せば)、業務の過程とは無関係に報酬請求権が発生する。

委任契約は, 業務遂行を委託⇒受託者に注目
請負契約は, モノの完成を委託⇒モノに注目

4 鑑定委任契約

(1) 性格

- ① 一定の目的に従い、鑑定士に事務処理を任せる。
事務処理の方法は、鑑定士に委ねられている。
発注者に作業内容を指示される性質を有しない。

⇒たとえば、種別・類型・標準宅地の設定・同一需給圏・近隣地域の設定、評価手法の採用の可否などの選択は、鑑定士の専権事項である。

- ② それゆえ、業務方針を含め、事務処理は鑑定士に全面的に委ねられる。

第2 鑑定委任契約の性質についての考察

③ 鑑定士には専門職業家としての高度な知見が要求される。

④ 鑑定士は、自らの事務処理に対して善管注意義務を負う。

⇒ 民法が定める典型契約の中では、
委任(準委任)契約の性質が非常に色濃い。

第2 鑑定委任契約の性質についての考察

- 地方自治法施行令第167条の2第1項第2号
- 「性質又は競争入札に適しないもの」
- ☞ 特殊な技術・技能・実績・経験を要する
- ☞ モノよりヒトが重視される契約
- ☞ 納税者・住民にとって最大の利益は？
- ☞ 裁判所の目線

(2) 鑑定委任契約についての裁判所及び 国税庁の見解

① 裁判所の見解

ア 最高裁第2小法廷 平成24年4月23日判決
(平成22年(行ヒ)第136号)

② 国税局の見解

平成22年2月17日（東局課一審2-25）

東京国税局 課税第一部

『不動産鑑定業者が行う価格等調査業務の「依頼書兼承諾書」に係る印紙税の取り扱いについて』
（一部抜粋）

ア 依頼書兼承諾書の性質

依頼書兼承諾書は、契約当事者間における意思の合致、契約の成立を証する目的で作成される文書として、

契約書に該当します。

第2 鑑定委任契約の性質についての考察

価格等調査業務である不動産の鑑定評価は、鑑定法第2条第1項に「不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいう」と定められており、契約時においてあらかじめ鑑定評価額が特定されているのではなく、専門家としての鑑定士の鑑定評価によって初めて不動産の適正な価格を判定し、その結果を表示することが可能となるものです。

また、隣接・周辺業務においても、鑑定士の持つ高い専門性に期待した業務であるものと解されます。

第2 鑑定委任契約の性質についての考察

このように、委託者は、鑑定士の専門的知識、経験、技術等を信頼し、それに裏打ちされた適正な手法による不動産の価格等の調査が行われることを期待して本件業務を遂行するための方法、内容等がその鑑定士の持つ専門性に委ねられていることからすれば、鑑定士にはある程度の自由裁量が認められていると解されることから、価格等調査業務は、不動産の適正な価格等を調査するという事務処理の過程が重視されているものと考えられます。

第2 鑑定委任契約の性質についての考察

また、鑑定業者は、原則として依頼者に対して鑑定評価額その他国土交通省で定める事項を記載した鑑定評価書を交付しなければならないと規定されており、鑑定評価書の交付は、鑑定評価業務の一環として交付されるものであって、鑑定業者の義務であると解されていることからすると、**鑑定評価書の完成そのものに対して報酬を支払うものとは言えません。**

第2 鑑定委任契約の性質についての考察

したがって、価格等調査業務は、仕事の結果、すなわち鑑定評価額があらかじめ特定されている性質のものではなく、不動産の適正な価格等の調査という事務処理を委託することを目的とするものですので、**民法上の委任契約に該当するものと考えられ..(中略)..ます。**

第2 鑑定委任契約の性質についての考察

(3) 小括

- 裁判所は, 断定こそしていないものの, 鑑定契約は委任としての性質が強いものとの見解を示唆している。
- 国税局は, 鑑定評価書作成業務を含む価格等調査業務が, 委任契約に該当すると考えられるとしている。



以上より, 民法上の委任契約であるとの見解が公的にも認容されている。

第3 さいごに

- ・ 鑑定業者の価格等調査業務委託契約は, 委任契約。
【地方自治法施行令167の2との関連】
- ・したがって, 受任者の属性は無視できない。
【契約当事者双方の責務】
- ・鑑定士は, 評価業務(実体面)のみならず, 手続面をも留意する必要がある 【手続的適正】
- ・ご依頼者にも, 手続きの適正にご協力いただく必要がある。
【変更可能性などについてのご理解】

委任契約の自由度⇔制度としての鑑定評価

【鑑定評価編】

鑑定評価基準 第8章第10節	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する（不動産鑑定士） 必要記載事項が決められている
不動産の鑑定 評価に関する 法律 第39条	不動産鑑定業者は、不動産の鑑定評価の依頼者に、鑑定評価額その他国土交通省令で定める事項を記載した鑑定評価書を交付しなければならない。 必要記載事項が決められている

綱紀懲戒の対象となる

委任契約の自由度⇔制度としての鑑定評価

【鑑定評価編】

鑑定評価基準 第8章第10節	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する（不動産鑑定士）
<ol style="list-style-type: none">1. 決定できないときがある。2. 謝絶義務の存在 <p>① 合理的推定：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には、想定上の条件を付加した上での鑑定評価や客観的な推定を行った上での鑑定評価を行うことを検討することとなるが、これもできない場合は鑑定評価としての依頼は謝絶すべきである。</p>	

委任契約の自由度⇔制度としての鑑定評価

【鑑定評価編】

鑑定評価基準 第8章第10節	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する（不動産鑑定士）
-------------------	--

2. 謝絶義務の存在

②「不当な鑑定評価等に係る処分の考え方」（国交省）：

- ・ 自らの能力・経験に鑑み、的確に実施できる業務か（例：同様の業務の経験が全くないこと、不動産鑑定士以外の専門家から必要な協力が得られないこと等により、的確な実施が困難と認められるような業務ではないか。）。
 - ・ 当該類型の業務として行うことが最適か（例：鑑定評価を行うべきではなかったか等）。
- ・ 組織、人員、能力、経験等に鑑み、的確に実施することが困難と認められる業務
- ・ 依頼者又は対象不動産等との間に利害関係、縁故関係等がある場合等で、当該業務を受注することにより、不動産鑑定業者の社会的信頼を損なう危険のある業務
- ・ 業務を的確に実施することが困難になるような著しい低価格での受注

⇒主に業務受注時であるが、場合によっては業務実施後に発生する。

委任契約の自由度⇔制度としての鑑定評価

【鑑定評価編】

不動産の鑑定評価に関する法律 第39条	不動産鑑定業者は、不動産の鑑定評価の依頼者に、鑑定評価額その他国土交通省令で定める事項を記載した鑑定評価書を交付しなければならない。
<p>1. 交付しないときがある（交付義務の免責）※</p> <p>交付規定は依頼者保護の観点から設けられているため、以下のように依頼者が必要としない場合には交付しないでもよい。</p> <p>① 依頼者が特に鑑定評価書を必要としない旨を明らかにした場合</p> <p>② 依頼者が鑑定評価書以外の書面による成果の提出を希望した場合</p> <p>※ 交付は鑑定評価の重要な帰結だが、 それでもって終わるものではないし、交付しないときがある。</p> <p>※ 納品ではなく、交付</p>	

委任契約の自由度⇔制度としての鑑定評価 【鑑定評価編】

注意を要する例

- 法や鑑定評価基準が要求する必要記載事項がない鑑定評価
- 形式的過ちが簡単にみつかる鑑定評価
- 適正な鑑定評価制度の運用環境にない場合の鑑定評価
鑑定士の判断事項を制限・誘導する契約形態



訴訟リスクが高まっているため、適正な制度運用の環境作り

鑑定評価書のチェックリスト公開へ

委任契約の自由度⇔制度としての鑑定評価 【ガイドライン編】

鑑定評価のあり様	契約内容
<p>記載事項のうち鑑定評価額を除くものは千差万別であり、必ずしもその成果を依頼者その他に納得させるに足りるものとばかりはいいがたいものがあった(昭和58年 不動産鑑定法解説)</p>	<p>必ずしも契約書を作成しなかった</p>

委任契約の自由度⇔制度としての鑑定評価 【ガイドライン編】

委任契約	必ずしも契約書を必要としない。あるいは簡便なものも多い。※
↓	
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(国交省)	不動産鑑定士は、 <u>契約の締結までに</u> 、以下の事項(次頁)を依頼者に確認した上で確定するものとする。 不動産鑑定業者は以下の事項を明記した文書等を <u>契約の締結までに</u> 依頼者に交付するものとする。

※ 地方公共団体の一般の契約では契約金額が少額の場合において、契約書の作成を省略している場合が多い。契約書の省略について法令がないため、市町村の財務規則等によって規定されている。

○○市長 様

業務の目的と範囲等の確定に係る確認書

(株) ○○不動産鑑定事務所
代表取締役 ○○ ○○

本確認書は、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」に基づき、業務の目的と範囲等に関して下記のとおり確定し、契約の締結までに交付するものです。

なお、契約の締結後に当該文書に記載された事項に変更があった場合には、成果報告書の交付までに、変更を明記した文書を再交付します。

記

1 価格等調査の種類： 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価

2 依頼目的、利用者の範囲等

(予定や未定の場合を含む。この場合、可能性があれば属性等を記載。)

① 依頼目的：	普通財産の売り払いの参考として		
② 依頼の背景：	普通財産の売り払いの参考として鑑定評価が必要となったため		
③ 依頼者：	○○市○○課		
④ 依頼者代理人：	—		
⑤ 鑑定評価書の提出の有無：	<input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	(提出先)
⑥ 鑑定評価額の開示の有無：	<input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	(開示先)
⑦ 鑑定評価額の公表の有無：	<input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	(公表方法)

(※)依頼者の代理人からの依頼の場合

(注) 業務終了後に、上記の内容を変更して公表・開示・提出する場合や提出先・開示先が広がる場合には、不動産鑑定業者及び作成担当不動産鑑定士の承諾が必要であるため、あらかじめ当社宛文書等にてご照会願います。

3 鑑定評価の基本的事項

① 対象不動産：

	権利	所在及び地番、家屋番号等	地目、建物の構造・用途	数 量
土地	所有権	〇〇市〇〇区〇〇3丁目〇番〇	宅地	登記簿 *, ***. ** m ²
建物				m ²

② 類型等：

更地

③ 鑑定評価の条件

対象確定条件：

・対象不動産の現実の利用状況を所与とした鑑定評価

想定上の条件：

調査範囲等条件：

下記の内容の条件を設定する。

【調査範囲等条件に関する事項】

a 対象となる価格形成要因： 土壌汚染の有無及びその状態

b 鑑定評価書の利用者の利益を害しない理由

☐ 「依頼者等による当該価格形成要因に係る調査、査定又は考慮した結果に基づき、鑑定評価書の利用者が不動産の価格形成に係る影響の判断を自ら行う場合」に該当するため

☒ 「不動産の売買契約等において、当該価格形成要因に係る契約当事者間での取扱いが約定される場合」に該当するため

☐ 「担保権者が当該価格形成要因が存する場合における取扱いについての指針を有し、その判断に資するための調査が実施される場合」に該当するため

☐ 「当該価格形成要因が存する場合における損失等が保険等で担保される場合」に該当するため

☐ 「財務諸表の作成のための鑑定評価において、当該価格形成要因が存する場合における引当金が計上される場合、財務諸表に当該要因の存否や財務会計上の取扱いに係る注記がなされる場合その他財務会計上、当該価格形成要因に係る影響の程度について別途考慮される場合」に該当するため

☐ その他（ ）

c 調査の範囲： 法令上の規制の有無及びその内容の調査のみを行う

d 鑑定評価上の取扱い： 価格形成要因から除外して鑑定評価を行う

(注) 「法令上の規制の有無及びその内容の調査」とは、「不動産鑑定評価基準に関する実務指針（公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会）」に定める「対象不動産に係る土壌汚染対策法及び関連条例による指定の有無や文化財保護法による指定の状況、ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法及び関連条例によるPCBに関する届け出等」に関する調査をいいます。

④ 価格時点： 平成○年○月○日

⑤ 価格等の種類： 正常価格

4 鑑定評価の手順

連合会で用意している確認書です(HP参照)。別の書式であってもガイドライン上の項目を満たす必要があります。

① 調査スケジュール（予定）

☐ 別途提出する処理計画を参照

☒ 右記 実地調査：平成○年○月○日 中間報告：平成○年○月○日 交付：平成○年○月○日

② 実地調査の有無及びその方法

a 実地調査の有無：☒ 有 ☐ 無

b 実地調査の範囲：敷地内及び境界部分並びに建物の内覧を行う。

c 立会いの有無：☒ 有 ☐ 無（立会人）○○課担当者様

d その他特記事項：

③ 資料の収集及び整理の方法

ご提示資料及び独自調査によって資料の収集及び整理を行う。

④ 適用する鑑定評価の手法

対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した複数の鑑定評価の手法のうち、適用可能な鑑定評価の手法は全て適用する。

5 利害関係等

① 不動産鑑定士及び不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等：

無

② 依頼者と不動産鑑定士及び不動産鑑定業者との間の関係：

無

③ 開示・提出先と不動産鑑定士及び不動産鑑定業者との間の関係：

無

上記の内容を確定し、次のとおり確認しました。なお、上記記載内容に疑義が有る場合には、当社まで可及的速やかに申し出を行ってください。

確認した日：	平成○年○月○日
確認を行った相手方：	○○市○○課 ○○ ○○様
確定担当不動産鑑定士：	○○部○○課 ○○ ○○

委任契約の自由度⇔制度としての鑑定評価 【ガイドライン編】

ガイドライン (国交省)	「業務の目的と範囲等の確定に係る確認書」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
↓	
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)	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」はそれらを包含した内容となっている。 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、 <u>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</u> 、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 <u>契約書を取り交わすものとする。</u>

委任契約の自由度⇔制度としての鑑定評価 【ガイドライン編】

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)

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、契約書を取り交わすものとする。



標準モデルとして「依頼書兼承諾書」を用意した。

価格等調査業務依頼書兼承諾書

〇〇不動産鑑定事務所
代表取締役 〇〇 〇〇 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。

〇年〇月〇日
(委託者 甲) 〇〇市〇〇区〇〇丁目〇番〇号
〇〇〇〇株式会社 印
〇〇部長 〇〇 〇〇

記

1 業務の種類	<input checked="" 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（ 収益還元法による価格調査 ）		
2 対象不動産 の概要	<input checked="" type="checkbox"/>	所在・地番	〇〇市〇〇区〇〇3丁目〇番
	土	地目	宅地
	地	数量	###, ###. ## m ²
	<input checked="" type="checkbox"/>	家屋番号	同所所在 家屋番号〇番〇
	建	構造・用途	〇〇造〇階建 〇〇
	物	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交付すること。		
4 再委託	<input type="checkbox"/> 再委託は行わないこと。 <input checked="" 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 委託報酬	<input checked="" type="checkbox"/> 貴社見積もりに基づき〇〇〇,〇〇〇円（税込み）＋ 実費 <input type="checkbox"/> その他（別途提出の貴社報酬基準による）
6 支払方法	<input checked="" type="checkbox"/> 銀行振込による 支払条件（着手時〇〇万円、 <u>委任事務履行時残金</u> ） 支払時期（検収後月末〆翌月払い） <hr/> <input type="checkbox"/> その他（
7 <u>交付予定</u>	<input checked="" 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）
8 <u>交付部数</u>	<input checked="" type="checkbox"/> 正本 1 部 <input checked="" type="checkbox"/> 副本 2 部 <input checked="" type="checkbox"/> その他（PDFファイル）
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、交付予定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。

〇〇年〇月〇日
 （受託者 乙） 〇〇市〇〇区〇〇丁目〇番〇号
 〇〇不動産鑑定事務所
 代表取締役 〇〇 〇〇

印

委任契約の自由度⇔制度としての鑑定評価 【ガイドライン編】

○依頼書兼承諾書と、確認書の関係 (鑑定契約の特殊性)

鑑定評価の契約内容が作業を開始してからでないことを確認、確定されない性格があるため、確認書が依頼書兼承諾書と別になっている。

確認書は、双方が、申込と承諾によって鑑定業務の目的と範囲として確定した内容を記載するものである。ガイドラインでは、契約の締結までに確認書を交付するものとされている。

もっとも、調査確認等業務を通じて、鑑定士が確認書の内容を変更すべきと判断した場合は、鑑定士が確認書を再発行することも認められる。

委任契約の自由度⇔制度としての鑑定評価 【ガイドライン編】

注意を要する例

- 受託後に対象不動産、条件などの変更ができない契約
- 受託後に謝絶できない契約
- 確認書が要求するレベルに満たない仕様書
条件、妥当性、目的、開示範囲
- 鑑定士の判断事項を阻害する恐れのある依頼
宅地見込地、山林、思い込みによる条件など
適正な公金支出の環境作り



訴訟リスクが高まっているため、適正な制度運用の環境作り

ガイドラインのチェックリスト公開へ

ここまでの復習



鑑定評価業務は委任なので自由裁量が認められるが



制度として重要なので

待と業者に枠(鑑定法、鑑定評価基準:必要記載事項、交付義務など)をはめた
だから一般の商品のように誤解されてしまいがち



しかし鑑定評価の特性から、制度として固有の決まりごとや流れがある
(法、基準:交付義務の免責、謝絶義務、評価業務の手順など)
:一般の商品ではないことがわかる。

その鑑定評価の
重要さと特性を
下敷きにして、
ガイドラインを考
えないとわからな
い。



まず、制度の重
要さから契約の
あり方を重視
特性を没却する
ような契約のあ
り方は問題



これらの理解を踏
まえた上で、
では鑑定評価業務
の契約において、
何に留意すればい
いか。

そこで、ガイドラインは制度の重要性を背景に、
さらに枠(鑑定評価とそれ以外の区別、鑑定評価が原則などなど)を整備していく。

価格等調査ガイドラインの概念整理

不動産の鑑定評価に関する法律	法第3条第1項(鑑定評価業務)
	不動産鑑定士は不動産の 鑑定評価 を行う ＝不動産の経済価値を 判定 し、その結果を 価額に表示 すること
もともとの注解 (昭和58年 不動産鑑定法解説)	鑑定評価に関連する行為として、価額に表示しない行為や、価額でないもの(評点、指数等)で表示する行為もあるが、これらは価額表示を伴わないので、規制の対象としない。それは、 <u>法律の目的が土地等の適正な価格の形成に資するところにあり、その目的の障害となる行為である価額表示を面を取り締まれば必要かつ十分だからである。</u>

価額に表示することの重要性



隣接・周辺業務が拡大していくが、位置づけや
タイトルが曖昧に・・・責任の所在も不明確に

不動産の鑑定評価に関する法律	法第3条第2項(隣接・周辺業務)
	不動産鑑定士は不動産の客観的価値に作用する諸要因に関して調査若しくは分析を行い、又は不動産の利用、取引若しくは投資に関する相談に応じることを業とすることができる
注解 (平成16年 改正不動産鑑定評価法等の解説)	鑑定評価の隣接・周辺業務で不動産鑑定士が業務を行うことについて法律上何ら位置づけがない。一方、この分野で信頼を裏切るサービスの提供があれば、中心業務である鑑定評価への信頼を蝕み、ひいては鑑定制度の機能不全につながりかねない。そこで法定した。

価額に表示することの重要性を守るために隣接・周辺を規定

価格等調査ガイドラインの概念整理

不動産の鑑定評価に関する法律	法第3条第1項(鑑定評価業務)		法第3条第2項(隣接・周辺業務)
	不動産の経済価値を 判定 し、その結果を 価額に表示 すること		不動産の客観的価値に作用する諸要因に関して調査若しくは分析を行い、又は不動産の利用、取引若しくは投資に関する相談に応じること
	不動産鑑定士の署名が必要		
不動産鑑定評価基準	全て則ったもの	一部則ったもの～則らないもの 従っている内容により様々	一部則ったもの～則らないもの

価格等の表示	表示する		表示しない
鑑定士の判断の可否	必要	判断しない(例:算定業務)	様々



この境界部分の業務が拡大するとともに位置づけやタイトルが曖昧に・・・
責任の所在も不明確に・・・

価格等調査ガイドライン	価格等調査 不動産の 価格等 を文書等に 表示する 調査		
価格等の表示	表示する		
経済価値の判定	経済価値を判定する		表示しない 経済価値を判定しない
法律によって交付する 文書のタイトル	(不動産)鑑定評価書	意見書、調査報告書など (不動産)鑑定評価書ではない	
他の文書のタイトル	意見書、調査報告書など (不動産)鑑定評価書ではない		意見書、調査報告書など (不動産)鑑定評価書ではない
法律との関係	法第3条第1項(鑑定評価業務)		法第3条第2項(隣接・周辺業務)
鑑定評価基準との関係	鑑定評価基準に則った 価格等調査(鑑定評価)	鑑定評価基準に則らない価格等調査	

法律上は鑑定評価だが、タイトルは鑑定評価にならない

基準に則った鑑定評価 と 基準に則らない価格等調査

原則：鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う

不動産価格は社会や利用者に非常に重要である



従って鑑定評価は国の制度として制定・運用されている

価格の表示が利用者の判断や、公表・開示・提出先に
大きな影響を与える

大きなメルクマール



従って、その場合には鑑定評価とすべきである

基準に則った鑑定評価 と 基準に則らない価格等調査

原則：鑑定評価基準に則った鑑定評価を行う

例外：基準に則らない価格等調査となるケース

①内部における使用にとどまる場合

：売買等・担保差入などの内部意思決定の参考（開示しないこと）

②公表・開示・提出される場合でも利用者の判断に大きな影響を与えないと判断される場合

③調査価格等が公表されない場合ですべての開示・提出先の承諾が得られた場合

④不動産鑑定評価基準に則ることができない場合

⑤その他「Ⅱ. 1. 依頼目的、利用者の範囲等」等を勘案して不動産鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由がある場合

➤上記①から⑤のいずれの要件にも当てはまらない場合には、基準に則った鑑定評価を行わなければならない

基準に則った鑑定評価 と 基準に則らない価格等調査

②公表・開示・提出される場合でも利用者の判断に大きな影響を与えないと判断される場合 に関連して

Q 11. 「公表・開示・提出」の違い(定義)は？

A 11. 価格等調査ガイドラインにおいて、「公表・開示・提出」とは、調査価格(賃料)が不特定多数の者に広く公表されること、もしくは依頼者以外の者に開示されること、または成果報告書が依頼者以外の者に提出されることをいう、と定義されています。

➤「公表」とは、調査価格(賃料)が依頼者以外の者に示されること 価格の公表

➤「開示」とは、報告書を提示して内容を見せることや、報告書の
コピー・抜粋など報告書に何らかの手を加えたものを示すこと 書を開いて示す

➤「提出」とは、報告書そのものを依頼者以外に渡すこと 提 出

➤公表・開示・提出の有無は、鑑定評価基準に則らない価格等調査を行えるか否かに
当たって、極めて重要な事項

基準に則った鑑定評価とすべきもの（例示）

②公表・開示・提出される場合でも利用者の判断に大きな影響を与えないと判断される場合 に関連して

利用者の判断に大きな影響を与えると判断される場合

- (1) 資産の流動化に関する法律に係る特定資産評価
- (2) 投資信託及び投資法人に関する法律に係る特定資産評価
- (3) 会社法における現物出資財産証明の評価
- (4) 一般社団法人、一般財団法人関係の現物拠出財産の価額の証明の評価
- (5) 法定外証券化スキーム関係の不動産の取得時又は譲渡時の評価
- (6) 抵当証券の交付の申請に必要な担保不動産の評価

公表される第三者又は開示・提出先に大きな影響を与えると判断される場合

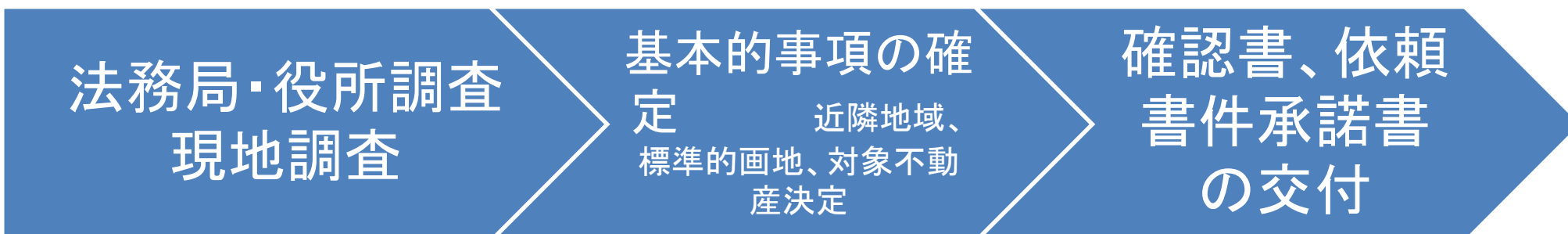
- (7) 倒産法制における売却時の適正価格の評価
- (8) 標準地における公共用地の取得、国有・公有財産の使用や処分に伴うもの。
cf)「公共用地の取得に伴う損失補償基準」(用地対策連絡協議会)、「国有財産評価基準」(財務省)、
「公有財産規則」(地方公共団体)
- (9) 担保評価(一定額以上の場合)
- (10) 関連会社間取引に係る適正価格証明の評価
- (11) 訴訟に使用するための評価
- (12) 会社更生法、民事再生法における財産評価

価格等調査の依頼から提出まで

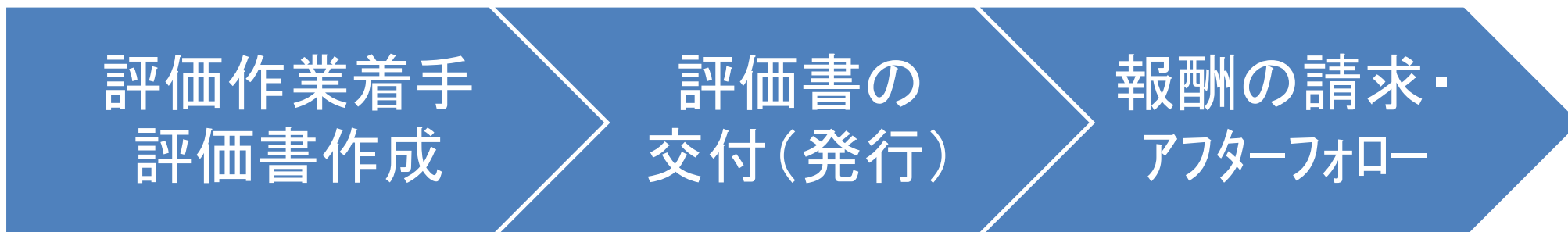
1 依頼及び受付時



2 鑑定士調査開始時



3 評価作業から評価書交付まで



Q 1. 価格等調査ガイドラインに従わないと不当鑑定や違反行為になるのか。例えば、確認書を交付していないことだけで監督官庁からの処分、または日本不動産鑑定士協会連合会の懲戒の対象となるのか。

A 1. 懲戒の対象となり得ます。

国交省の「不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準」において、「不動産鑑定士が鑑定評価等業務のうち価格等調査に係る業務に関し、不当な鑑定評価等を行った場合には、次に掲げる価格等調査に関し遵守すべき基準その他の事項に照らしてその手順等の不当性の程度を判定するとともに、調査価格等の乖離の程度も考慮し、法第40条第1項前段に規定する故意に不当な鑑定評価等を行った場合又は同条第2項に規定する相当の注意を怠り不当な鑑定評価等を行った場合の別に従い、不動産鑑定士に対する懲戒処分の内容を定めることとする。」とあります。

そして、「価格等調査に関し遵守すべき基準その他の事項」として、①価格等調査ガイドライン等、②鑑定評価基準等及び③その他価格等調査の実務に関し遵守すべきと認められる事項が挙げられています。また、連合会の倫理規定においても、価格等調査ガイドラインを遵守しなければならないとされているため、懲戒の対象となり得ます。

➤ 依頼者側にあってもコンプライアンス違反を誘発しないように留意してください。

1 依頼 及び 受付時

依頼(相談)の受付

依頼概要の把握・確認

依頼内容の確認、依頼

鑑定士に相談⇔鑑定士がガイド

Q 2. 一般の事業会社に不動産の価格を判定するサービスを業務として依頼すると問題があるか。

A 2. 問題があります。不動産の鑑定評価に関する法律第56条には鑑定業の登録をしていない人が鑑定業を営んだときには、1年以下の懲役又は100万円以下の罰金又はこれを併料するとあります。

・第2条に不動産鑑定評価とは不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することとあります。不動産鑑定業とは他人の求めに応じ報酬を得て、不動産の鑑定評価を業として行うこととあります。鑑定法第2条第2項の規定(不動産鑑定業とは、自ら行うと他人を使用して行うとを問わず、他人の求めに応じ報酬を得て、不動産の鑑定評価を業として行う。)に該当する業務を行う場合、鑑定法第24条の規定による登録を受けた「不動産鑑定業者」である必要があると考えられます。

Q 9. 早期に売却したいために鑑定評価書として依頼することは可能か。

A 9. 鑑定評価基準に則った価格等調査であれば、「鑑定評価書」のタイトルが付く書類の交付は可能です。しかし、早期売却を前提とした価格概念には「特定価格」しかありません。「特定価格」を求める場合、法令等による社会的要請が必要となります。法令等とは、法律、政令、内閣府令、省令、その他国の行政機関の規則、告示、訓令、通達等のほか、最高裁判所規則、条例、地方公共団体の規則、企業会計の基準、監査基準をいいます。

Q 10. 鑑定評価基準に則らない価格等調査で「限定価格」や「継続賃料」と表記することは可能か。

A 10. できません。鑑定評価基準に則らない価格等調査を行う場合、鑑定評価基準に規定された価格等の種類でなく、「価格等を求める方法」を明記・記載することとされています。

なお、限定価格を求める場合、「隣地との併合を前提に〇〇法を適用して求めた価格」という記載が考えられます、また、継続賃料を求める場合、「〇〇法及び〇〇法を適用して求めた賃料」という記載が考えられます。

Q 12. 確認書に最低限必要な記載事項は？

A 12. 「価格等調査ガイドラインⅡ. 業務の目的と範囲等の確定」に定められた以下の事項を明記する必要があります（なお、「明記」は確認書に書くこと、「記載」は成果報告書に書くこと、を意味します。）

1. 依頼目的、利用者の範囲等
2. 利害関係等
3. 価格等調査の基本的事項
4. 価格等調査の手順
5. 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価と結果が異なる可能性がある旨（不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査の場合に限る）

Q 13. 「確認した日」は確認書の交付日になるのか？

A 13. 違います。確認書の内容を面談、電話等により実際に確認した日となります。

○○市長 様

業務の目的と範囲等の確定に係る確認書

(株) ○○不動産鑑定事務所
代表取締役 ○○ ○○

本確認書は、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」に基づき、業務の目的と範囲等に関して下記のとおり確定し、契約の締結までに交付するものです。

なお、契約の締結後に当該文書に記載された事項に変更があった場合には、成果報告書の交付までに、変更を明記した文書を再交付します。

記

1 価格等調査の種類： 不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価

←事前打ち合わせで鑑定士が
判断し、着手後に最終確定

2 依頼目的、利用者の範囲等

(予定や未定の場合を含む。この場合、可能性があれば属性等を記載。)

① 依頼目的：	普通財産の売り払いの参考として		
② 依頼の背景：	普通財産の売り払いの参考として鑑定評価が必要となったため		
③ 依頼者：	○○市○○課		
④ 依頼者代理人：	—		
⑤ 鑑定評価書の提出の有無：	<input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	(提出先)
⑥ 鑑定評価額の開示の有無：	<input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	(開示先)
⑦ 鑑定評価額の公表の有無：	<input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有	(公表方法)

(※)依頼者の代理人からの依頼の場合

(注) 業務終了後に、上記の内容を変更して公表・開示・提出する場合や提出先・開示先が広がる場合には、不動産鑑定業者及び作成担当不動産鑑定士の承諾が必要であるため、あらかじめ当社宛文書等にてご照会願います。

事前打ち合わせや予備調査で、鑑定士が判断し、
着手後に鑑定士の作業・判断を待つて最終確定
←(専門知識・技術が必要)

3 鑑定評価の基本的事項

① 対象不動産：

	権利	所在及び地番、家屋番号等	地目、建物の構造・用途	数 量
土地	所有権	〇〇市〇〇区〇〇3丁目〇番〇	宅地	登記簿 *, ***. ** m ²
建物				m ²

② 類型等：

更地

③ 鑑定評価の条件

対象確定条件：

・対象不動産の現実の利用状況を所与とした鑑定評価

想定上の条件：

調査範囲等条件：

下記の内容の条件を設定する。

4 鑑定評価の手順

連合会で用意している確認書です(HP参照)。別の書式であってもガイドライン上の項目を満たす必要があります。

① 調査スケジュール (予定)

☐ 別途提出する処理計画を参照

☒ 右記 実地調査： 年〇月〇日 中間報告： 年〇月〇日 交付： 年〇月〇日

② 実地調査の有無及びその方法

a 実地調査の有無： ☒ 有 ☐ 無

b 実地調査の範囲： 敷地内及び境界部分並びに建物の内覧を行う。

c 立会いの有無： ☒ 有 ☐ 無 (立会人) 〇〇課担当者様

d その他特記事項：

③ 資料の収集及び整理の方法

ご提示資料及び独自調査によって資料の収集及び整理を行う。

④ 適用する鑑定評価の手法

対象不動産に係る市場の特性等を適切に反映した複数の鑑定評価の手法のうち、適用可能な鑑定評価の手法は全て適用する。

5 利害関係等

① 不動産鑑定士及び不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等：

無

② 依頼者と不動産鑑定士及び不動産鑑定業者との間の関係：

無

③ 開示・提出先と不動産鑑定士及び不動産鑑定業者との間の関係：

無

上記の内容を確定し、次のとおり確認しました。なお、上記記載内容に疑義が有る場合には、当社まで可及的速やかに申し出を行ってください。

確認した日：	年〇月〇日
確認を行った相手方：	〇〇市〇〇課 〇〇 〇〇様
確定担当不動産鑑定士：	〇〇部〇〇課 〇〇 〇〇

Q 23. 「依頼書兼承諾書」に係る印紙税の取扱いについて東京国税局から回答があったようだが、今後は依頼者が公共か民間かを問わず、「依頼書兼承諾書」を使用しているか否かに関わらず、印紙を貼る必要は一切ないと考えてよいか。

A 23. 原則として、国税局からの回答のとおりと考えます。個々の鑑定評価業務については委任契約であり、印紙は不要という見解を得たものです。

• 鑑定評価の手順は (新)

基本的事項の確定、依頼者、提出先等及び利害関係等の確認、処理計画の策定、対象不動産の確認、資料の収集及び整理、資料の検討及び価格形成要因の分析、鑑定評価の手法の適用、試算価格又は試算賃料の調整、鑑定評価額の決定並びに鑑定評価報告書の作成の作業から成っており、

当該手順にしたがった委任事務の内容を踏まえて業務の範囲や量を特定することができ、それによって報酬を決めることができる。したがって最終的に確定した確認書の交付以降でなければ報酬額が確定されない性格を有する。と同時に、鑑定評価の手順を損なうような契約のあり方は鑑定評価の精度や判断を阻害する恐れが高いことに十分に留意しなければならない。

価格等調査業務依頼書兼承諾書

承諾書

日本不動産鑑定株式会社
代表取締役 日本太郎 様

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

(委任者 甲) 平成29年 月 日
東京市長 東京太郎



価格等調査業務を依頼します。

平成29年 月 日
東京市長 東京太郎



1 業務の種類	<input checked="" 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	<input checked="" type="checkbox"/> 所在地番 東京市〇〇 土地目 宅地 地数量 500 m ² <input type="checkbox"/> 家屋番号 建物 構造・用途 物数量 ()
3 業務の目的と範囲等の確定	受任者は、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任者に別途交付すること。
4 再委任	<input checked="" type="checkbox"/> 再委任は行わないこと。 <input type="checkbox"/> 再委任を行う場合には、再委任先、再委任業務の範囲等についてあらかじめ委任者の承諾を得ること。
5 委任報酬	<input type="checkbox"/> 貴社見積もりに基づき (税込) + 実費 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (業務完了後、業務に応じて報酬額を決める。 公共事業に係る不動産鑑定報酬規程による。)
6 支払方法	<input checked="" type="checkbox"/> 銀行振込による 支払条件 (委任事務履行時) 支払時期 () <input type="checkbox"/> その他 ()
7 交付予定	<input type="checkbox"/> () <input type="checkbox"/> その他 ()
8 交付部数	<input checked="" type="checkbox"/> 正本 1部 <input checked="" type="checkbox"/> 副本 1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、交付予定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。

(受任者 乙) 平成29年 月 日
日本不動産鑑定株式会社
代表取締役 日本太郎



現地調査等の結果により、業務の種類の変更、とをあらかじめ了承願います。

(受任者 乙) 平成29年 月 日
日本不動産鑑定株式会社
代表取締役 日本太郎



委任者側でも
押印してもらおう



1部を返送してもらおう

1部：委任者側に
1部：受任者側に

○契約書セット(一例)

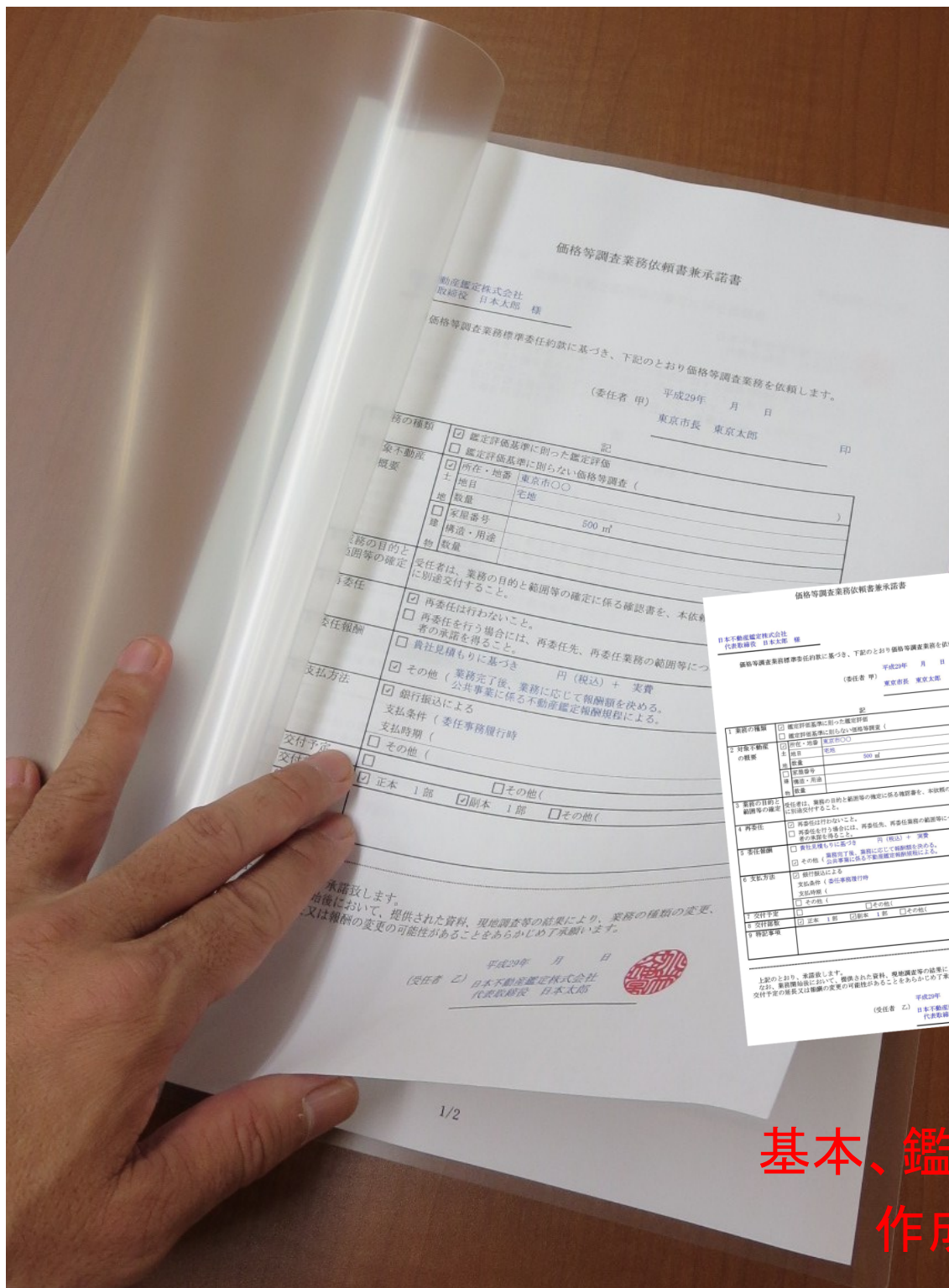
綴じ込めるクリアファイルに

- ・依頼書兼承諾書(自社押印)1部
- ・確認書(自社押印)1部
- ・約 款 1部

ファイルとは別に
依頼書兼承諾書(自社押印)1部

これに押印して返送してもらう

基本、鑑定士側で契約書を
作成しています。



価格等調査業務依頼書兼承諾書

日本不動産鑑定株式会社
代表取締役 日本太郎 様

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

(委任者 甲) 平成29年 月 日 東京市長 東京太郎 印

1 業務の種類	<input checked="" 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	<input checked="" type="checkbox"/> 所在地・地番 東京市〇〇 地目 宅地 地数 500 m ² 建物 構造・用途 数量
3 業務の目的と範囲等の確定	受任者は、業務の目的と範囲等の確定に係る確認書を、本依頼書に別途交付すること。
4 再委託	<input checked="" 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、再委任業務の範囲等についてあらかじめ委託者の承諾を得ること。
5 委任報酬	<input checked="" type="checkbox"/> 貴社見積りに基づき 円(税込) + 実費 <input type="checkbox"/> その他(業務完了後、業務に応じて報酬額を決める。公共事業に係る不動産鑑定報酬規程による。)
6 支払方法	<input checked="" type="checkbox"/> 銀行振込による 支払条件(委任事務履行時) 支払時期() <input type="checkbox"/> その他()
7 交付予定交付書類	<input checked="" type="checkbox"/> 正本 1部 <input type="checkbox"/> 副本 1部 <input type="checkbox"/> その他()
8 特記事項	

上記のとおり、承諾致します。
なお、業務開始前において、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、交付予定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29年 月 日
(受任者 乙) 日本不動産鑑定株式会社
代表取締役 日本太郎 印

価格等調査業務依頼書兼承諾書

日本不動産鑑定株式会社
代表取締役 日本太郎 様

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

(委任者 甲) 平成29年 月 日 東京市長 東京太郎 印

1 業務の種類	<input checked="" 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	<input checked="" type="checkbox"/> 所在地・地番 東京市〇〇 地目 宅地 地数 500 m ² 建物 構造・用途 数量
3 業務の目的と範囲等の確定	受任者は、業務の目的と範囲等の確定に係る確認書を、本依頼書に別途交付すること。
4 再委託	<input checked="" 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、再委任業務の範囲等についてあらかじめ委託者の承諾を得ること。
5 委任報酬	<input checked="" type="checkbox"/> 貴社見積りに基づき 円(税込) + 実費 <input type="checkbox"/> その他(業務完了後、業務に応じて報酬額を決める。公共事業に係る不動産鑑定報酬規程による。)
6 支払方法	<input checked="" type="checkbox"/> 銀行振込による 支払条件(委任事務履行時) 支払時期() <input type="checkbox"/> その他()
7 交付予定交付書類	<input checked="" type="checkbox"/> 正本 1部 <input type="checkbox"/> 副本 1部 <input type="checkbox"/> その他()
8 特記事項	

上記のとおり、承諾致します。
なお、業務開始前において、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、交付予定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29年 月 日
(受任者 乙) 日本不動産鑑定株式会社
代表取締役 日本太郎 印

鑑定評価の契約の内容は

○契約書セットを渡すときの注意書(一例)

- ① 確認書
- ② 依頼書兼承諾書
- ③ 価格等調査業務委任約款

から構成されます。①から③を一冊に綴じることができますが、鑑定評価に着手してから確認書の内容が変更される可能性があるため、便宜上、別冊としています。

お手数ですが、

② 依頼書兼承諾書:2部お送りしますので(委任者)欄に押印して、1部を弊社にご郵送ください。確認書はお手元に控え置きください。なお、確認書も実質的な契約の内容となりますので、双方の記名押印が望ましいところですが、弊社のみ記名押印としております。必要であれば、貴市の記名押印(国のガイドライン上は必要とされていません)も併せて記したものを用意できますのでご連絡ください。

契約は、

- ① 確認書によって鑑定評価の対象となる不動産や条件等を双方で確認
 - ② 確認書に基づいて、依頼と承諾が行われる。(依頼書兼承諾書)
- の流れとなっております。

このうち依頼書と承諾書はワンセット(依頼書兼承諾書)になっています。

依頼書兼承諾書を用いて契約できるならば、お願い申し上げます。

貴市で使用する規定の契約書が決められている場合、

その様式でも結構ですが、確認書のやりとりと内容を含んだものとしてください。

規定の契約書をご使用される場合は、依頼書兼承諾書は破棄していただいて結構です。

- ご静聴、ありがとうございました。