

株式会社西日本住宅評価センター 既存住宅状況調査業務約款

(趣旨)

第1条 依頼者（以下「甲」という。）及び株式会社西日本住宅評価センター（以下「乙」という。）は、既存住宅状況調査技術者講習登録規程（平成29年国土交通省告示第81号。以下「登録規程」という。）、既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第82号。以下「調査基準」という。）並びにこれらに基づく命令その他関係法令等を遵守し、この約款（依頼書及び引受承諾書を含む。以下同じ。）に定められた事項を内容とする委任契約（以下「この契約」という。）を履行する。この契約は、甲が乙に依頼書を提出（電磁的記録に変換してインターネット等で電子データを送信する場合を含む。以下「電子データ」と言う。）し、乙が甲に引受承諾書を交付した日（電子データを含む。以下「引受日」という。）に締結されたものとする。

(用語の定義)

第2条 この契約における用語の定義は、別段の定めのある場合を除き、次のとおりとする。

- 「既存住宅」とは、登録規程第2条3項に規定する新築住宅以外の住宅をいう。
- 「既存住宅状況調査」とは、登録規程第2条3項に規定する既存住宅の構造耐力上主要な部分等の状況の調査をいう。（以下「調査」という。）調査は、歩行その他の通常的手段により移動できる位置において、対象部位のうち少なくとも移動が困難な家具等により隠蔽されている部分以外の部分を原則として非破壊で行う。
- 「既存住宅売買瑕疵保険」とは、特定住宅瑕疵担保責任の履行に関する法律（平成19年法律第66号）に基づき指定された住宅瑕疵担保責任保険法人が業務として行う既存住宅の売買に係る住宅瑕疵担保責任保険契約をいう。（以下「保険」という。）
- 「長期優良住宅化リフォーム推進事業」とは、国土交通省住宅局住宅生産課による制度のことをいう。（以下「長期リフォーム」という。）
- 「対象住宅」とは、調査の対象となる既存住宅のことをいう。
- 「報告書」とは、対象住宅の既存住宅状況調査の結果の概要（重要事項説明用）及び調査報告書のことをいう。

(責務)

第3条 甲は、次の各号を含む、依頼書及び対象住宅に関する図面、写真、関係図書、その他情報等（電子データを含む。以下「提出書類」という。）を乙に提出しなければならない。

- ① 甲の氏名、住所及び連絡先
 - ② 付近見取図、平面図若しくはそれに代わる提出書類
 - ③ 対象住宅の所在地、階数、延べ面積、構造などの情報がわかる提出書類
 - ④ 調査を希望する日時
 - ⑤ 調査当日に立ち会う者の氏名及び連絡先
 - ⑥ 保険の申し込みの有無
- 甲は、乙が提出書類のみでは業務を行うことが困難であると認めて追加書類を請求した場合は、乙の業務の遂行に必要な範囲において、すみやかに提出しなければならない。
 - 甲は、乙が調査を行う際に、対象住宅、対象住宅の敷地に立ち入り、業務上必要な調査を行うことができるよう協力しなければならない。
 - 甲は、対象住宅の所有者が甲と異なる場合においては、対象住宅の所有者及び居住者から調査について事前に書面で承諾を得て、その書面を乙に提出しなければならない。承諾を得られない場合、乙は調査を実施しない。
 - 甲は、対象住宅について管理組合並びに管理会社はその住宅の管理を担っている場合においては、調査について事前に書面で承諾を得て、その書面を乙に提出しなければならない。承諾を得られない場合、乙は調査を実施しない。
 - 甲は、引受承諾書に記載された額の料金を、乙に支払わなければならない。
 - 乙は、調査基準に従い、公正、中立の立場で、厳正かつ適正に、業務を行わなければならない。
 - 乙は、善良なる管理者の注意義務をもって、第4条に定める業務を完了する期日（以下「業務期日」という。）までに、調査基準で定められた報告書を作成しなければならない。
 - 乙は、甲から乙の業務の方法について説明を求められたときには、これに応じなければならない。

(業務期日と営業日)

第4条 乙の業務期日は、第9条における調査の実施日から10営業日を経過した日とする。

2 乙の営業日及び営業時間は、次の各号に定める休日を除く午前9時から午後5時40分までとする。

① 土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律に規定する休日

② 12月29日から翌年の1月5日までの日

3 乙は、乙の責に帰すことができない事由により、業務期日までに業務を完了することができない場合には、甲に対してその理由を明示の上、業務期日を延長することができる。

4 対象住宅に劣化事象等が生じていて、非破壊検査又は再調査が必要な場合については、業務期日を延長することができる。

5 第1項から第4項に定めのない事象が発生した場合においては、甲及び乙が協議の上、定める。

(再委託)

第5条 乙は、自己の責任において、業務の一部を第三者（以下「再委託先」とする。）に委託することができる。

2 乙及び再委託先は、委託した業務の一部を更なる第三者に再委託させてはならない。

3 乙は、業務遂行のために必要な範囲において、秘密情報及び個人情報を再委託先に開示ことができ、甲に対して乙が負うものと同様の義務を負わせて遵守させる。

(料金の支払)

第6条 甲の業務に係る料金の支払いは、引受承諾書に記載された業務期日を期日とする。（以下「支払期日」という。）

2 甲は引受承諾書に定めた料金を現金にて、乙の指定する銀行口座に振り込む方法にて支払う。支払いに要する費用は甲の負担とする。

3 甲は前1項に規定するほか、乙が承認する場合においては、支払期日を変更することができる。

4 甲が支払期日までに料金の支払いを実施できなかった場合には、甲は支払期日の翌日より完済日までの期間に対して年14.6%の割合の延滞金を加算して支払う。

5 乙は、第1項に定める支払期日までに料金の支払いを確認出来なかった場合には、報告書を作成しない。

(約款の変更)

第7条 乙は甲の事前の承諾を得ることなく、本約款を随時変更できるものとする。本約款が変更された場合、変更後の本契約の提供条件は、変更後の約款に従うものとする。

2 乙は前項の変更を行う場合は、14日以上予告期間を置いて、変更後の約款の内容を甲に通知およびホームページ上に通知するものとする。ただし、変更が軽微で甲に特に不利益にならないと乙が判断した場合は通知しないものとする。

3 甲が変更後の約款に同意できないときは、甲は前項に定める予告期間中に乙に対してその旨書面により通知することにより、次条とは別に本契約を解除することができるものとする。

(契約の解除)

第8条 甲は、乙が業務を完了するまでの間、乙に書面をもって依頼を取り下げ旨を通知してこの契約を解除することができる。

2 乙は、甲がこの契約の違反したことにつき、相当の期間を定めて催告してもなお是正されない場合、書面をもって通知してこの契約を解除することができる。

3 乙は、甲の提出書類に虚偽の記載があることその他の事由により、適切な業務を行うことができなかった場合は、この契約を解除することができる。

4 前各項における契約解除があった場合、乙は、料金が既に支払われているときはこれを甲に返還しない。また、当該料金が未だ支払われていないときは、これの支払いを甲に請求することができる。

5 甲は、乙がこの契約の違反したことにつき、相当の期間を定めて催告してもなお是正されない場合、書面をもって通知してこの契約を解除することができる。

6 前項における契約解除があった場合、乙は、料金が既に支払われているときはこれを甲に返還する。

(業務の内容)

第9条 乙は、次の各号に掲げる対象住宅の構造の区分に応じ定められた構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止

する部分の状況の調査を行う。

- ① 木造 調査基準第5条及び第6条の規定による調査
 - ② 鉄骨造 調査基準第7条及び第8条の規定による調査
 - ③ 鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造 調査基準第9条及び第10条の規定による調査
 - ④ 前3号に掲げる構造以外の構造 その構造に応じて前3号に定める調査に準じる調査
- 2 調査した結果の報告書を作成し、電子データに変換してインターネット経由で送付する。但し、長期リフォームにおけるインスペクションの実施を含む依頼において、報告書は長期優良住宅化リフォーム推進事業評価室事務局及び長期優良住宅化リフォーム推進事業実施支援室が定めた現況検査チェックシートを用いることとする。
 - 3 調査に必要な電気、水道、瓦斯の使用について、乙は事前に甲の承諾を得る。
 - 4 調査中に発見した劣化事象等のうち、乙が非破壊検査又は再調査を必要と判断した場合、その内容と別途発生する手数料について説明を行い、甲の承諾を得てから実施する。
 - 5 乙は、この契約における書類の写しを、調査の実施日より1年間保管する。
 - 6 調査を実施した日から1年以内に対象住宅の売買等が行われる場合、乙は甲の求めに応じて調査結果の再説明を行うものとする。但し、甲から許諾を得た場合を除き第三者への説明等は行わない。また再説明を実施した場合、乙は甲に手数料を請求する。

(免責)

- 第10条 乙は、調査の実施にあたり、住宅の建て方（隣家等との距離）、床下・小屋裏点検口が無い場合、容易に移動させられない家具等ある場合または積雪時など引受日から予測不可能な状況により、調査が不可能若しくは不適切であった場合は、甲の許諾を得た上で、実情に適するように調査の内容を変更、または中止する。
- 2 乙は、提出書類に虚偽の記載があることその他の事由により、調査結果に責任を負わない。
 - 3 乙は、調査を実施したことにより、対象住宅の瑕疵がないことを保証しない。
 - 4 乙は、調査の完了時点からの時間経過による変化並びに経年による通常の劣化が一切ないことを保証しない。
 - 5 乙は、対象住宅の建築基準関係規定の違反の有無、建築基準関連法令等の適合性を判定しない。
 - 6 乙は、対象住宅の劣化事象等に対する修繕、リフォーム工事等の計画、斡旋は行わない。
 - 7 乙は、対象住宅が保険の契約の対象となること並びに加入したことを証しない。
 - 8 乙は、第3条第4項及び第5項における書面が提出されなかった場合、調査を実施しない。
 - 9 乙は、第9条の報告によって甲に生じた損害について、乙はその賠償の責めに任じないものとする。

(秘密保持)

- 第11条 乙は、この契約に定める業務に関して知り得た秘密を漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。
- 2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合には適用しない。
 - ① 公的な機関から開示を求められた場合
 - ② 既に公知の情報である場合
 - ③ 甲より、秘密情報でない旨を書面又は口頭で確認した場合

(個人情報の取扱い)

- 第12条 乙は、個人情報の保護に関する法令を遵守し、甲から提供された個人情報を、業務の遂行及び報告書その他関係書類の保存に必要な範囲を超えて利用してはならない。
- 2 乙は、次の各号に該当しない場合、甲から提供された個人情報を第三者に提供してはならない。
 - ① 個人情報の保護に関する法律の規定により、あらかじめ本人の同意が不要で、第三者提供の制約を受けない場合
 - ② 外部機関等による監査を受ける場合

(反社会的勢力の排除)

- 第13条 甲及び乙は、相手方が次の各号における反社会的勢力による被害を防止するための指針における反社会的勢力（以下「反社会的勢力」という。）に該当する場合、何ら催告を要することなくこの契約を解除できる。
- ① 甲又は乙が、反社会的勢力である場合
 - ② 甲又は乙の役員、実質的に経営権を有するもの（以下「役員等」という。）が反社会的勢力である場合
 - ③ 甲又は乙の役員等が反社会的勢力と社会的に避難されるべき関係を有している場合

- ④ 甲又は乙の役員等が反社会的勢力と知りながら何らかの取引や業務の提携を行っている場合
- 2 前項の規定によりこの契約を解除した場合、相手方に対し損害の賠償を請求することができる。

(損害賠償)

- 第14条 天災その他自然的又は人為的事象であつて、甲又は乙のいずれの責めに帰すことのできない事由（以下「不可抗力」という。）によって調査を完了できなくなったときは、乙は甲にすみやかにその状況を通知する。不可抗力によって生じた損害については、甲及び乙が協議の上、負担方法及び負担の割合を定めるものとする。
- 2 成果物の瑕疵に起因して甲が損害を被ることがあつても、損害賠償の責めを負わないものとする。但し、乙に故意又は重過失がある場合はこの限りではない。
- 3 乙が前項の損害賠償の責めを負う場合、その損害賠償額は引受承諾書に定めた料金を上限とする。

(統計処理)

- 第15条 乙は、この契約における業務で得た情報を、個人のプライバシーを侵害しない範囲で統計処理を行うことができる。

(準拠法及び裁判管轄)

- 第16条 この契約の成立、解釈にあつては日本法を準拠法とする。
- 2 この契約に関して裁判上の紛争が生じた場合は、大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(別途協議)

- 第17条 この契約に定めのない事項及びこの契約の解釈につき疑義を生じた事項については、甲及び乙は信義誠実の原則に従い、協議の上、定めるものとする。

以上