

既存住宅状況調査業務委託契約書

委託者は下記の住宅について、第一面から第四面の内容で既存住宅状況調査業務を委託し、受託者はこれを受託した。
 契約書締結日 令和〇〇年〇〇月〇〇日

調査対象の住宅	所在地	(住居表示) <u>東京都台東区〇〇-〇〇 〇〇マンション</u>	
	概要	(用途) <u>集合住宅</u> (構造) <u>鉄筋コンクリート造</u> (規模等) <u>地上6階建</u>	
調査業務の内容	標準業務	① 本契約による調査業務は、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4項に規定する既存住宅状況調査とし、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「方法基準」という)に規定する方法及び基準に基づき、方法基準に定める「既存住宅状況調査 調査報告書」及び「既存住宅状況調査の結果の概要」(以下「調査報告書等」という。)各1部の提出。 ② 本件調査業務の容認事項については第四面に記載の通りとする。	
	オプション業務	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 設備配管 (<input checked="" type="checkbox"/> 給水・給湯管 <input checked="" type="checkbox"/> 排水管 <input type="checkbox"/> 換気ダクト) <input checked="" type="checkbox"/> 給排水設備 <input type="checkbox"/> 電気設備 <input type="checkbox"/> ガス設備 <input type="checkbox"/> その他の調査項目 (.....)	
	専門調査特別な測定機器	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 専門調査 (<u>リバウンドハンマーによる圧縮強度調査</u>) <input type="checkbox"/> 特別な測定機器 (.....)	
	共同住宅	<input type="checkbox"/> 非該当 <input checked="" type="checkbox"/> 住戸型調査 (<u>〇〇〇号室、専有面積〇〇.〇〇㎡</u>)、 <input type="checkbox"/> 住棟型調査	
	履行期限	契約締結の日 から 令和〇〇年〇〇月〇〇日まで	
業務報酬	報酬額	¥..... (内、消費税額) ¥.....	
	報酬に含まれる業務及び経費	① 調査業務費 <u>上記オプション業務、専門調査又は特別な測定機器のうち、チェック又は測定器の使用料を含む。ただし、小規模住宅の基礎における鉄筋探査の費用は別途</u> ② 補助者が必要な場合の補助者の調査業務費。 ③ 本件住宅の所在地までの往復交通費、通信連絡費、写真等の印刷費等 なお、上記オプション業務、専門調査又は特別な測定機器の使用料等のうちチェック又は記載のないものの費用は別途とする。	
	支払の時期	委託者は「調査報告書等」の受領後〇日以内に受託者の指定口座へ振込により支払う。	
本業務に従事する建築士	建築士登録番号	(氏名) <u>建築太郎</u> (一級) 建築士 <input checked="" type="checkbox"/> 大臣登録 <input type="checkbox"/> (.....) 知事登録 第 <u>〇〇〇〇〇〇</u> 号	
	既存住宅状況調査技術者登録番号	(講習を受講した機関名) <u>一般社団法人 〇〇〇〇〇〇〇</u> (修了証明書番号) <u>第〇〇〇〇〇〇〇号</u> (有効期限) <u>令和〇〇年〇〇月〇〇日</u>	
受託者中立性に関する情報	① 所在地建物取引業者として営業を営んでいる → <input type="checkbox"/> 該当する <input checked="" type="checkbox"/> 該当しない ② 所在地建物取引業者として営業を営む、リフォーム工事を受託予定である → <input type="checkbox"/> 該当する <input checked="" type="checkbox"/> 該当しない ③ 所在地建物取引業者として営業を営む、リフォーム工事を請け負う建設業者等と資本関係がある → <input type="checkbox"/> 該当する <input checked="" type="checkbox"/> 該当しない	④ 修了証明書記載の機関名・登録番号等を記入	

委託者	住所	<u>東京都台東区〇〇-〇〇 〇〇マンション 〇〇〇号室</u>	
	氏名又は名称・代表者氏名	<u>委託 一郎</u> ㊟	
受託者	住所	<u>東京都中央区〇〇-〇〇</u>	
	建築士事務所登録	(一級) 建築士事務所 (東京都) 知事登録 第 <u>〇〇〇〇〇</u> 号 株式会社〇〇建築設計事務所 代表取締役 <u>建築太郎</u> ㊟ (受託者は調査対象の住宅の売主ではありません。)	

1. 委託者の義務

- (1) 委託者は、受託者に対し、調査実施日までに調査の立会人を通知する。
- (2) 委託者と本件住宅の所有者又は居住者が異なる場合、委託者は調査実施日までに、本件住宅の所有者又は居住者より調査の実施の承諾を得る。

2. 説明・報告、書面の作成、調査報告書等の保管

- (1) 受託者は本件業務が終了するまで、委託者の求めがある場合、本契約書に定める業務に付き、業務の内容、進捗状況等を委託者に説明・報告しなければならない。ただし、業務完了時における「調査報告書等」の内容の説明は、委託者に対して一度行えば足り、その他第三者への説明等は業務に含まない。
- (2) 委託者及び受託者は、本契約書に定める業務を行うにあたり、協議等によって決定した事項については、原則として本契約書の「10. その他」に記載するか、別途、書面を作成する。
- (3) 受託者は本件住宅に関する調査報告書等を業務完了後5年間保存する。

3. 業務の追加、変更、中断、中止

- (1) 委託者は、本契約書に定める業務の内容について必要と認めるときは、受託者に通知して当該内容の追加、変更又は業務自体の中断をすることができる。
- (2) 受託者は、前項の場合において、必要と認められる履行期間の変更、及び業務報酬額の変更を請求できる。また前項により損害を受けているときは、当該損害の賠償を委託者に対して、その理由を明示のうえ請求することができる。
- (3) 受託者は、本件業務が不可能、もしくは十分な履行が確保できない場合は、委託者と協議して、実情に適するように調査内容を変更し、又は調査を中止する。

4. 受託者・委託者の債務不履行責任

- (1) 委託者は、受託者がこの契約に違反した場合において、その効果がこの契約に定められているもののほか、委託者に損害が生じたときは、受託者に対し、その賠償を請求することができる。ただし、受託者がその責めに帰することができない事由によることを証明したときは、この限りでない。
- (2) 委託者は、「調査報告書等」の交付を受けたのちに、その業務について契約と不適合な部分があることを発見した場合、及び当該部分の存在によって損害が発生した場合には、受託者に対して、追完及び損害の賠償を請求することができる。ただし、損害賠償の請求については、その債務不履行が受託者の責めに帰すことができない事由に基づくものであることを受託者が証明したときは、この限りでない。
- (3) 受託者は、委託者がこの契約に違反した場合において、その効果がこの契約に定められているもののほか、受託者に損害が生じたときは、委託者に対し、その賠償を請求することができる。ただし、委託者がその責めに帰すことができない事由によることを証明したときは、この限りでない。

5. 解除に関する事項

- (1) 委託者又は受託者が、本契約書に定める事項に違反した場合、相手方が、書面をもって、相当の期間を定めて催告してもなお解消されないときは、相手方は、本契約書による合意を解除することができる。
- (2) 前項に定めるほか、委託者又は受託者が、以下の各号の一にあたる時、相手方は書面をもって通知のうえ、本契約を解除することができる。
 - ① 役員等（委託者又は受託者が個人である場合にはその者を、委託者又は受託者が法人である場合にはその役員又は営業所等の代表者をいう。以下この項において同じ。）が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下この項において「暴力団員等」という。）であると認められるとき。
 - ② 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この項において同じ。）又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - ③ 役員等が暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- (3) 委託者又は受託者は、第1項における契約解除によって損害を受けている場合において、それぞれ相手方に帰責事由があると認められるときは、その損害の賠償を相手方に対して請求することができる。また、前項における、契約解除によって損害を受けている場合、その損害の賠償を相手方に対して請求することができる。

6. 再委託

- (1) 受託者は、委託者に対し書面により説明し、委託者の承諾を得て、業務の一部を再委託することができる。
- (2) 受託者は、前項により業務の一部について、再委託した場合、再委託先に対し、方法基準に定められたとおり行うよう依頼し、再委託先からの調査報告について、方法基準に基づき実施されたことを確認する。

7. 個人情報等の管理

- (1) 受託者は、本契約による業務を行ううえで知り得た委託者、本件住宅の所有者及び居住者の全ての個人情報、並びに本件住宅に関する情報につき、漏えい等しないように適切に管理しなければならない。
- (2) 受託者は、委託者の承諾なく、成果物、未完了の成果物並びに本契約による業務を行ううえで得られた記録等を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡してはならない。ただし、法令等に基づいて行う統計調査などの情報提供による場合を除く。
- (3) 前2項について、受託者が委託者に対して、事前に承諾を得た場合においてはこの限りでない。

8. 契約に定めのない事項

この契約に定めのない事項については、必要に応じて委託者及び受託者間で協議して定める。

9. 紛争の解決

委託者及び受託者は、本契約に関して紛争を生じたときは、訴えの提起又は民事調停法に基づく民事調停の申し立てをすることができる。また、仲裁合意書がある場合には仲裁の申し立てを行うことができる。

10. その他（特約事項等があればこの欄に記入する。）

- ①構造体コンクリートのリバウンドハンマーによる圧縮強度調査は、最下階及び最下階から数えて2の階の外壁を各一カ所を調査する。
- ②委託者は、管理組合より、調査の日までに、構造体コンクリートのリバウンドハンマーによる圧縮強度調査の承諾を得る。承諾を得られなかった場合は、この調査を実施しない。

容認事項

■建物状況調査の内容

本調査（以下、「本調査」という。）は、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）に適合する既存住宅状況調査であり、調査対象となる住宅について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握するものです。そのため、本調査では次の行為は行いません。

- ① 設計図書等との照合をすること
- ② 現行建築基準関係規定の違反の有無を判定すること
- ③ 耐震性や省エネ性等の住宅にかかる個別の性能項目について当該住宅が保有する性能の程度を判定すること
- ④ 劣化事象等が建物の構造的な欠陥によるものか否か、欠陥とした場合の要因が何かといった瑕疵の有無または原因を判定すること

■建物状況調査の結果の概要についての注意事項

1. 本調査結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものでもありません。
2. 本調査結果の記載内容について、調査時点からの時間経過による変化がないことを保証するものではありません。
3. 住宅には、経年により劣化が生じます。本調査結果の判定をもって、住宅の経年による通常の劣化が一切ないことを保証するものではありません。なお、住宅に生じている経年劣化の状態は過去のメンテナンスの実施状況等により異なります。
4. 本調査結果は建築基準関係法令等への適合性を判定するものではありません。
5. 本調査結果の一部または全部を、無断で複製、転載、加工、模造及び偽造することを禁じます。
6. 本調査結果を委託者に無断で第三者が利用することを禁じます。また、本調査の受託者は、既存住宅売買瑕疵保険の申請を目的として、本調査結果を委託者の承諾等を得て住宅瑕疵担保責任保険法人へ提出することがあります。
7. 本調査と付随して行われる業務およびサービス（仲介・媒介およびリフォーム工事等）に係る調査概要、費用の見積りならびに改修工事の方法等が提示される場合は、その内容と本調査結果とは関係ありません。
8. 本調査結果は、既存住宅瑕疵担保責任保険に加入したことを証するものではありません。既存住宅瑕疵担保責任保険の加入にあたっては、別途手続きが必要です。

■本調査結果についての注意事項

1. 調査対象となった住宅の売買、交換または賃借（以下「売買等」という。）を行う場合には、本調査結果を、当該売買等に係る宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条の規定による重要事項の説明等（以下「重要事項説明等」という。）に用いるため、委託者の了解を得て当該売買等を媒介する宅地建物取引業者に提供することがあります。
2. 委託者（承諾を得た者を含む）は、調査を実施した日から1年以内に調査対象となった住宅の売買等が行われる場合、重要事項説明等を補足する目的で、調査者に対し、本調査結果の再説明に関する依頼をすることができます。

■オプション業務、追加調査の取扱い

オプション業務、追加調査については、委託者と受託者が別途協議し、取り決めた内容等につき、書面で確認するものとします。