

検査済証のない建築物に係る建築基準法適合状況調査 委任契約による重要事項説明書

1.総則

この重要事項説明書は、依頼者からアール・イー・ジャパン株式会社が検査済証のない建築物に係る指定確認調査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドラインに基づく調査（以下「調査」といいます。）を受託するに際し、業務規程に基づき依頼者から提出された図書および書類に基づき、これに関する調査を引受け、契約することについて建築物の建築基準法適合状況調査業務約款（以下「約款」といいます。）第2条第3項の規定により以下のとおり説明いたします。

この説明を受けたことを証するために、依頼者の署名及び押印を求めさせていただきます。

2.証明書の記載事項

受託者は、以下の項目を証明書に記載し、依頼者に提示するものとします。

- (1) 受託者の氏名、住所もしくは所在地および連絡先
- (2) 調査を実施しようとする住宅（以下「調査対象建築物等」といいます。）の別
- (3) 調査対象建築物等の所在地
- (4) 調査対象建築物等の概要
- (5) 申請代理人の氏名、住所もしくは所在地および連絡先
- (6) 調査した機関名（所在地、連絡先、指定確認検査機関の指定年月日および指定番号）、
- (7) 調査を行った者の氏名、資格および免許等の番号ならびにその写し
- (8) 調査資料
- (9) 現地調査日
- (10) 調査個所、調査方法など特記すべき事項
- (11) 法適合状況調査報告書は、規定ごとに次の区分なります。
 - ア 適合
 - イ 現行法適合（一部の減築または小規模な修繕もしくは模様替等により適合に至ったもの）
 - ウ 既存不適格（改正前の法律のみに適合しているもので、その状態のまま存続しているもの）
 - エ 不適法
 - オ 不明（アからエのいずれにも該当しないもの、または(4)により調査ができなかった部分）
 - カ 調査の結果において主要構造部等に著しい劣化または損傷など重要な事象が確認された部分

3.依頼者が受託者に開示する、調査を実施しようとする住宅の基本的情報

依頼者は、調査対象建築物等の以下の基本的情報を依頼書に記載することにより提出していただきます。

- (1) 調査対象建築物等の別
- (2) 調査対象建築物等の所在地
- (3) 調査実施を希望する期間
- (4) 調査対象建築物等に管理者が別に存在する場合は、調査実施に関する承諾書または誓約書（任意の書式）
- (5) 依頼者の氏名、住所または所在地および連絡先
- (6) (9)の準備について依頼者から依頼された建築士（昭和 25 年法律第 202 号）の氏名、資格、建築士事務所の所在地および連絡先
- (7) 調査実施時に受託者と立会う者の氏名および連絡先
- (8) この法適合状況調査報告書を建築確認図書の一部として活用するため、確認申請を提出する建築主事または指定確認検査機関（確認申請を提供する機関が受託者の場合は除きます。）との議事録（任意の書式でかまいません。）
- (9) 調査を実施するための次の図書および書類（引受時に不足する場合は、調査実施の日までにそろえていただくことになります。）
 - ア 全ての確認済証確認済証（平成 5 年 2 月 15 日以前のもは確認通知書 以下単に「確認済証」といいます。）（計画変更の確認を受けている場合も含まれます。）の写しまたは特定行政庁が交付する台帳証明書の謄本（原本）
 - イ アの添付図書（建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第 1 条の 3 または第 2 条の 2 の規定の適用を受けるものとします。）または竣工図（これがない場合は、(6)が行う現況調査に基づき復元した図面）を提出いただきます。
 - ウ 中間検査合格証（平成 11 年 5 月 1 日以降に確認申請が受理されたもので、かつ、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号 以下「法」といいます。）第 7 条の 3 第二号に該当するものに限ります。）の写しまたは特定行政庁が交付する台帳証明書の謄本（原本）を提出いただきます。
 - エ 調査に当たり参考となる図書および書類で次に掲げるものを提出いただきます。
 - (i) 法第 12 条第 1 項から第 4 項までの定期調査・検査報告書もしくは同条 5 項の規定に基づく報告書
 - (ii) 建築士法第 20 条第 2 項の規定に基づく工事監理報告書、または非破壊調査または破壊調査の実施状況報告書（実施状況の写真を含みます。))
 - (iii) 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 8 条第 1 項の規定に該当する建築物の場合は、同法第 8 条の 2 の 2 に規定する定期点検報告書
 - (iv) 旧住宅金融公庫の公社分譲住宅購入資金、優良分譲住宅購入資金、都市居住再生購入資金または市街地再開発等購入資金に係る住宅等の募集パンフレット等がある場合はその資料
 - (v) 旧住宅金融公庫の一般住宅（マイホーム新築）建設等資金、建売住宅購入資金融資、財形住宅（建設または購入）資金融資における書類（現場審査に関する通知書（一般住宅または建売住宅）、適格認定に関する通知書（一般住宅または建売

住宅))がある場合はその資料

オ アからエまでに掲げるもののほか、依頼者の依頼によって、法適合状況調査報告書の使用の目的に応じて次に掲げる規定を加えることができます。

- (i) 建築基準法施行令(昭和25年政令338号以下「令」という。)第10条第三号もしくは第四号に掲げる建築物に該当する場合は、各号に列記した条以外の条の規定
- (ii) 令第9条各号(第二号を除く。)に掲げる法律の規定またはこれらの規定に基づく命令もしくは条例の規定(建築物の敷地、構造または建築設備に係るものに限る。)
- (iii) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年法律第91号)第14条第1項、第2項または第3項の規定
- (iv) 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第35条、第36条または第39条第1項の規定
- (v) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号)第11条第1項の規定
- (vi) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第25条の規定

4.調査対象建築物等の所有者および居住者が依頼者と異なる場合

依頼者は、調査の実施前に当該所有者および居住者から調査について承諾を得て、その書面を受託者に提出するものとし、依頼者が当該書面を提出できない場合には、受託者は当該調査を実施しません。

5. 依頼者の承諾事項

- (1) 調査対象建築物等は、確認済証の交付後遅滞なく着工されたものと推定して行います。
- (2) 調査を行う時間、休日または区域は受託者が別に定める建築検査業務規程第13条および、第14条の2によります。
- (3) 依頼者は、受託者の業務遂行に必要な範囲内において、調査対象建築物等の計画および工事監理の状況ならびに施工範囲および施工方法その他必要な情報を遅滞なく、かつ、正確に受託者に提供していただきます。
- (4) 依頼者は受託者の調査実施する日までに、敷地周辺住民(空き家または空地である場合は所有者または管理者)にも説明を行っていただき、万が一クレームが生じた場合は依頼者の対応となります。
- (5) 調査の方法は、図上調査または現地調査(目視または計測)により行い、また、依頼者が提出した図書および書類のみによる調査とし、現地調査方法は歩行その他の通常の手段により移動できる位置から行い足場(軽易な脚立は除く。)の設置は行いません。
- (6) 調査を実施するにおいて、受託者が足場(軽易な脚立は除く。)の設置が必要と認め

る場合は、依頼者の手配で設置をしていただきます。

- (7) 依頼者は、受託者が確認調査業務を行う際に、調査対象建築物等に立ち入り、業務上必要な調査を行うことができるよう協力するとともに、法適合状況調査の判定が困難である部分については、受託者の求める説明および追加の資料提出に応じていただきます。
- (8) 調査は依頼者が提出した 3.(9)に定める書類や 5.(3)における現地調査が可能な場所に限られる場合は、①その範囲での調査となること。②法適合状況調査の完成度が低くなること。③結果として調査結果を活用できる範囲も限定されることとなります。
- (9) 非破壊調査または破壊調査は、原則依頼者の手配でそろえていただきますが、依頼者との契約により、受託者がコア抜き等の破壊調査を行う場合は、構造上支障のない範囲で補修を行い、原則的に現況回復（例：鉄筋を破断した場合でも補強は行いますが、当該鉄筋の復旧はできません。）は行いません。なお、要望によってコア周辺部の充填等現況回復の依頼がある場合は見積り等行い努めますが、補修後の仕上げの方法においては完全に隠れるものではありません。
- (10) 建築設備等の調査において、機械的又は電氣的な動作確認を要するものを含む場合は、依頼者の手配をしていただきます。
- (11) 法適合状況調査報告書に係る留意事項について、依頼者の意向または調査結果にかかわらず、本契約に基づく以下の判定または保証は一切実施いたしません。
 - ア 調査対象建築物等の瑕疵の有無の判定
 - イ 調査対象建築物等に瑕疵がないことの保証
 - ウ 調査結果報告書の記載内容について、調査完了時点からの時間経過による変化または経年劣化がないことの保証
 - エ この調査結果が、調査済証の替わりにはなりません
 - オ 特定行政庁への報告はこの業務に含まれていません
- (12) 依頼者は、手数料（調査対象建築物等の所在地が、乙が別に定める調査業務等出張旅費規程に該当する場合は、規定の額も加算します。）収納をもって本約款に基づき契約が成立したものとし、調査を行います。
- (13) 前項にかかわらず、次に掲げる事項に該当する場合は契約しないことができます。
 - ア 調査実施に関する承諾書又は誓約書を提出できない場合
 - イ 第 2 項において形式的に不備がある場合又は明らかな瑕疵がある場合で補正の余地のないとき
 - ウ この重要事項証明書の署名及び捺印を拒んだとき

6. 調査対象建築物等としないものは、次によります。

- (1) 大臣認定、型式部材等製造者認証または旧法 38 条による建設大臣の認定を受けた建築物
- (2) 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認が交付されたもの（建築確認年月日が不明である場合は、昭和 58 年 3 月 31 日以前に登記されたもの）
- (3) (1)または(2)に設置された昇降機またはその他の建築設備（し尿浄化槽または合併浄

化槽を含む。)

(4) 確認申請の履歴が確認できないもの（建築確認を要しない地域、増築、修繕、模様替もしくは用途変更を除きます。)

7.打合せどおりの調査が困難な場合

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通常の事前調査では予測不可能な状況により、打合せどおりの調査が不可能もしくは不適切であった場合は、依頼者が受託者と協議して、実情に適するように調査内容を変更し、または調査を中止することがあります。また、調査期間、調査手数料を変更する必要があるときは、依頼者と受託者が協議してこれを定めることとします。

8.権利および義務などの譲渡の禁止

依頼者および受託者は相手方からの書面による承諾を得なければ、この契約から生ずる権利または義務を第三者に譲渡することまたは継承させることはできません。また、受託者は依頼者からの書面による承諾を得なければ、調査報告書および調査を行ううえで得られた記録等を第三者に譲渡することもしくは貸与することはしません。

9.秘密の保持

受託者は、調査を行ううえで知り得た依頼者の秘密を第三者に漏らしてはならないものとしします。なお、受託者は、依頼者の承諾なく、調査報告書および調査を行ううえで得られた記録等を第三者に閲覧または謄写させてはならないものとしします。

10.第三者への損害および第三者との紛議

調査のため、第三者に損害を及ぼしたときまたは紛議を生じたときは、依頼者と受託者が協力して処理解決にあたるものとしします。それに要した費用は、受託者の責めに帰すべき事由による場合には、受託者の負担としします。なお、依頼者の責めに帰すべき事由による場合には、依頼者の負担としします。

11.不可抗力による損害

天災その他自然的または人為的事象であって、依頼者および受託者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、受託者は依頼者にすみやかにその状況を通知します。その場合に生じた損害について、依頼者および受託者が協議のうえ負担方法および負担の割合を定めるものとしします。

12.瑕疵がある場合の責任

調査結果または報告書の内容に瑕疵があり、これにより依頼者に損害が生じた場合は、受託者は損害賠償責任を負うものとしします。

13.調査内容の変更、一時中止または調査期間の変更

依頼者は、必要によって調査を追加、変更または一時中止することができるものとします。その場合に、受託者に損害を及ぼしたときは、受託者は依頼者に対してその補償を求めることができるものとします。さらに、受託者は、不可抗力その他正当な理由があるときは、依頼者に対してその理由を明示して、調査期間の延長を求めることができます。延長日数は、依頼者と受託者が協議して定めるものとします。

14.反社会的勢力の排除

依頼者と受託者は、相手方に次の各号の一つにあたる場合は、何らの催告を要することなく書面をもってこの契約を解除することができます。この場合解除した者は相手方に対して損害の賠償を請求することができます。

- (1) 役員等（依頼者または受託者が個人である場合にはその者を、依頼者または受託者が法人である場合にはその役員またはその支店もしくは事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）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員（以下この項において「暴力団員」という。）であると認められるとき。
- (2) 暴力団（暴力団員に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。以下この号において同じ。）または暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (3) 役員等が暴力団または暴力団員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。

15.再依頼

2.(11)のウからクまでの結果がある場合で、依頼者は修繕又は模様替を行ったうえで、この調査を改めて依頼することができます。

2 前項の再依頼は、約款第2条及び第3条を適用します。

16.特約

- (1) 調査に必要な電気・水道・ガスについては、お客さま宅のものを使用させていただきます。
- (2) 本調査は、見えない部分等の状況により、調査内容ならびに調査手数料等に予測できない変更が生じる場合がありますのでご了承下さい。

依頼者

平成 年 月 日

住所又は所在地

氏名 ⑩