

建築基準法適合状況調査業務約款

制定 平成 29 年 9 月 20 日

(総則)

第 1 条 検査済証のない建築物に係る指定確認検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き、依頼者：建築物の所有者又はその承諾を得た建築物の購入予定者（以下「甲」という。）と受託者：アール・イー・ジャパン株式会社（以下「乙」という。）は、この調査において、日本国の法令等並びに建築基準法適合状況調査業務規程（以下「業務規程」という。）及びこの約款に定められた事項を遵守し、互いに協力し、信義を守り、誠実にこの委任契約（以下「本契約」という。）を履行する。

(契約の締結)

第 2 条 甲は、乙に対して、建築基準法適合状況調査（以下単に「調査」という。）を実施しようとする建築物又は建築設備並びにその敷地（以下「調査対象建築物等」という。）に係る以下の(1)から(9)までの基本的情報を依頼書（正本及び副本）に記載又は添付して提出する。

- (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又は誓約書（任意の書式）
- (5) 甲の氏名、住所又は所在地及び連絡先
- (6) (9)の準備について甲から依頼された建築士（昭和 25 年法律第 202 号）（以下「丙」という。）の氏名、資格、建築士事務所の所在地及び連絡先
- (7) 調査実施時に乙と立会う者の氏名及び連絡先
- (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又は指定確認検査機関（確認申請を提供する機関が乙の場合は除く。）との議事録（任意の書式）
- (9) 調査を実施するための次の図書及び書類（引受時に不足する場合は、調査実施の日までにそろえること。）
 - ア 全ての確認済証確認済証（平成 5 年 2 月 15 日以前のものには確認通知書 以下単に「確認済証」という。）（計画変更の確認を受けている場合も含む。）の写し又は特定行政庁が交付する台帳証明書の謄本
 - 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 又は第 2 条の 2 の規定の適用を受けるもの。以下この号において同じ。）又は竣工図（ない場合は、丙が行う現況調査に基づき復元した図面）
 - 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」という。）第 7 条の 3 第二号に該当するものに限る。）の写し又は特定行政庁が交付する台帳証明書の謄本

エ 調査に当たり参考となる図書及び書類で次に掲げるもの

- (i) 法第 12 条第 1 項から第 4 項までの定期調査・検査報告書若しくは同条 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、又は非破壊調査又は破壊調査の実施状況報告書（実施状況の写真を含む。）」
- (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) 浄化槽法（昭和 58 年法律第 43 号）第 11 条に規定する定期検査報告書
- (v) 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又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
- (vi) 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（建設又は購入）資金融資における書類（現場審査に関する通知書（一般住宅又は建売住宅）、適格認定に関する通知書（一般住宅又は建売住宅））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、甲の依頼によって、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

- (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 条第三号若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又はこれらの規定に基づく命令若しくは条例の規定（建築物の敷地、構造又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 項又は第 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 条又は第 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

2 乙は、前項(9)の図書及び書類を作成又は準備は一切しない。

3 乙は前項において提出された図書及び書類について、次の検収をする。

ア 丙が調査対象建築物等に係る復元図書を作成した場合において建築士法第 3 条から第 3 条の 3 までに規定する設計資格に適合し、かつ、その他の建築士法の規定に違反していないこと

イ 甲又は当該調査対象建築物等が、乙が別に定める建築検査業務規程第 2 条第四号から第七号までに定めるものではないこと又はあったもの

ウ 甲が提出した図書及び書類に形式的に不備又は明らかな瑕疵がないこと。

4 乙は、甲に対し調査について重要事項の説明をし、甲は説明を受けた証をしなければな

らない。

- 5 乙は前項について確認し、甲に引受け書を手交し、手数料（調査対象建築物等の所在地が、乙が別に定める検査業務等出張旅費規程に該当する場合は、規定の額も加算する。）収納をもって本約款に基づき契約が成立したものとする。
- 6 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る。
 - (1) 第1項(4)の書面を提出できない場合
 - (2) 第3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
 - (3) 第4項の証を拒んだとき

(甲の承諾事項)

第3条 甲は、以下の内容を承諾の上、依頼するものとする。

- (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う。
- (2) 調査を行う時間、休日又は区域は乙が別に定める建築検査業務規程第13条及び、第14条の2による。
- (3) 甲は、乙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及び工事監理の状況並びに施工範囲及び施工方法その他必要な情報を遅滞なく、かつ、正確に乙に提供すること。
- (4) 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、甲の手配とし、できない場合は、その調査は行わない。
- (5) 甲は乙の調査実施する日までに、敷地周辺住民（空き家又は空地である場合は所有者又は管理者）にも説明を行い、万が一クレームが生じた場合は甲が対応すること
- (6) 調査の方法は、図上調査又は現地調査（目視又は計測）により行い、甲が提出した図書及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的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。）の設置はしない。
- (7) 調査を実施するにおいて、乙が足場（軽易な脚立は除く。）の設置が必要と認める場合は、甲はそれを行う。
- (8) 甲は、乙が確認検査業務を行う際に、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、乙の求める説明及びは追加の資料提出に応じなければならない。
- (9) 前条第1項(9)エに規定する非破壊調査又は破壊調査は、原則甲がそろえるものとする。
- (10) 調査は甲が提出した前条第1項(9)に定める書類や(3)における現地調査が可能な場所に限られる場合は、次による。
 - ア その範囲での調査となること
 - イ 法適合状況調査の完成度が低くなること
 - ウ 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
- (11) 法適合状況調査報告書に係る留意事項について、甲の意向又は調査結果にかかわらず、本契約に基づく以下の判定又は保証は一切実施しないこと。

- 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又は経年劣化がないことの保証
 - エ この調査結果が、検査済証の替わりにならないこと
 - オ 特定行政庁への報告はこの業務に含まれていないこと
- (12) 法適合状況調査報告書は次の区分とし、ウからカまでの区分については具体的事項、写真を添えて報告となること。
- ア 適合
 - イ 現行法適合（一部の減築又は小規模な修繕若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、又は(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又は損傷など重要な事象が確認された部分

(調査対象建築物等としないもの)

第4条 調査対象建築物等としないものは次による。

- (1) 大臣認定、型式部材等製造者認証又は旧法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)又は(2)に設置された昇降機又はその他の建築設備（し尿浄化槽又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、模様替若しくは用途変更を除く。）

(再委託)

第5条 乙は、調査において必要と認める場合は、調査の補助として下請業者その他の第三者へ、本調査の全部又は一部を委託することができる。

(打合せどおりの調査が困難な場合)

第6条 乙の調査の実施にあたり、調査対象建築物等の建て方（隣家等との距離）、床下若しくは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、予期しないクレームがあった場合又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若しくは不適切であった場合は、甲が乙と協議して、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。

- 2 乙の調査によって、甲が契約時に提出した図書及び書類にはない増築、改築又は大規模な修繕若しくは模様替又は用途変更（以下この項において「増築等」という。）が発見された場合は、当該増築等をした復元した図面を甲に求める。
- 3 前2項において、調査期間、調査手数料を変更する必要があるときは、第2条第4項を準用する。

（債務）

第7条 乙は、善良なる管理者の注意義務をもって、調査を第2条第4項に規定する日までに行わなければならない。

- 2 乙は、甲から乙の調査の内容、進捗状況及びその他について説明を求められたときは、誠意をもってこれに応じなければならない。

（乙の免責）

第8条 次の各号のいずれかに該当する場合は、乙は責を負わない。

- (1) 甲の提出した図書及び書類に虚偽の記載があり、それに基づいて調査が行われたとき。
- (2) 乙による故意又は重大な過失がない場合

（甲の解除権）

第9条 甲は、次の各号の一に該当するときは、乙に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。

- (1) 乙が、正当な理由なく調査を完了せず、またその見込みのない場合
 - (2) 乙がこの契約に違反したことにつき、甲が相当期間を定めて催告してもなお是正されないとき
- 2 前項に規定する場合のほか、甲は、乙の業務が完了するまでの間、いつでも乙に書面をもって申請を取り下げる旨を通知してこの契約を解除することができる。
 - 3 第1項の契約解除の場合、甲は、手数料の返還を乙に請求することができる。また、甲はその契約解除によって乙に生じた損害について、その賠償の責めに任じないものとする。
 - 4 第1項の契約解除の場合、甲は、これに起因して生じた損害に対して、その賠償を乙に請求することができる。
 - 5 第2項の契約解除の場合、乙は、手数料を甲に返還しない。
 - 6 第2項の契約解除の場合、乙は、これに起因して生じた損害について、その賠償を甲に請求することができる。

（乙の解除権）

第10条 乙は、次の各号の一に該当するときは、甲に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。

- (1) 甲が、正当な理由なく手数料規程を納入期日までに支払わない場合
 - (2) 甲がこの契約に違反したことにつき、乙が相当期間を定めて催告してもなお是正されないとき
- 2 前項の契約解除の場合、乙は、手数料を甲に返還せず（実施していない業務の部分に相当する額は除く。）、また、乙は、その契約解除によって甲に生じた損害について、その賠償の責めに任じないものとする。
 - 3 第1項の契約解除の場合、前項に定めるほか、乙は、これに起因して生じた損害について、その賠償を甲に請求することができる。

（権利及び義務などの譲渡の禁止）

- 第11条 甲及び乙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又は義務を第三者に譲渡すること又は継承させることはできない。
- 2 乙は甲からの書面による承諾を得なければ、法適合状況調査報告書及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若しくは貸与することはできない。

（秘密の保持）

- 第12条 乙は、調査を行ううえで知り得た甲の秘密を第三者に漏らしてはならない。
- 2 乙は、甲の承諾なく、調査報告書及び調査を行ううえで得られた記録等を第三者に閲覧又は謄写させてはならない。

（貸与品等の扱い）

- 第13条 甲よりの貸与品等がある場合には、その受け渡し期日及び受け渡し場所は甲と乙の協議の上決定する。
- 2 乙は、貸与品を善良なる管理者として使用又は保管する。

（第三者への損害及び第三者との紛議）

- 第14条 調査のため、第三者に損害を及ぼしたとき又は紛議を生じたときは、甲と乙が協力して処理解決にあたるものとする。
- 2 前項に要した費用は、乙の責めに帰すべき事由による場合には、乙の負担とする。なお、甲の責めに帰すべき事由による場合には、甲の負担とする。

（不可抗力による損害）

- 第15条 天災その他自然的又は人為的事象であって、甲及び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。
- 2 前項の場合に生じた損害について、甲及び乙が協議のうえ負担方法及び負担の割合を定める。

（瑕疵がある場合の責任）

第 16 条 法適合状況調査報告書の内容に瑕疵があり、これにより甲に損害が生じた場合は、乙は損害賠償責任を負う。

(調査内容の変更、一時中止又は調査期間の変更)

第 17 条 甲は、必要によって調査を追加、変更又は一時中止することができる。

- 2 前項により、乙に損害を及ぼしたときは、乙は甲に対してその補償を求めることができる。
- 3 乙は、不可抗力その他正当な理由があるときは、甲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る。延長日数は、甲と乙が協議して定める。

(反社会的勢力の排除)

第 18 条 甲と乙は、相手方に次の各号の一つにあたるときは、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る。

- (1) 役員等（甲又は乙が個人である場合にはその者を、甲又は乙が法人である場合にはその役員又はその支店若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。）又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) 役員等が暴力団又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。
- 2 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る。

(紛争の解決)

第 19 条 この契約について、紛争が生じたときは、大阪地方裁判所を第一審管轄裁判所とし、又は裁判外の紛争処理機関によって、その解決を図るものとする。

(再依頼)

- 第 20 条 第 3 条第(11)のウからクまでの結果がある場合で、乙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る。
- 2 前項の再依頼は、当該約款第 2 条及び第 3 条を適用する。

(補則)

第 21 条 この契約書に定めのない事項については、必要に応じ、甲と乙が誠意をもって協議して定める。

附則

この業務約款は 平成 29 年 9 月 20 日から施行する。