

「既存住宅状況調査業務」契約に係る重要事項説明書

1. 総則

既存住宅状況調査契約約款及び引受承諾書に基づいて、一般財団法人大阪住宅センター（以下「当センター」といいます。）は既存住宅状況調査（以下「調査」といいます。）を実施して調査結果を書面により依頼者に報告し、当センターと依頼者は、その報告内容を確認するものとします。

2. 調査の基準等

当センターは、既存住宅状況調査技術者による、既存住宅状況調査方法基準（平成29年国土交通省告示第八十二号）及び当センターが定める調査業務基準に基づく調査を行います。なお、当センターは、調査を実施した日から1年以内に依頼者から宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）34条の2第1項第4号に規定する建物状況調査の結果の概要を求める旨の申し出があった場合は、当該建物状況調査の結果の概要を書面により交付するものとします。

3. 既存住宅状況調査業務依頼書の記載事項等

依頼者は、調査を実施しようとする住宅（以下「調査対象住宅」といいます。）について以下の基本的情報を依頼書（別記1号様式）に記載し、調査に必要な関係図書を添えて提出していただきます。

（ア）依頼書への記載事項

- （1）依頼者の氏名、住所及び連絡先
- （2）調査実施を希望する日時
- （3）調査実施時に立会いされる方の氏名及び連絡先
- （4）調査対象住宅の所在地及び所有者名
- （5）調査対象住宅の構造、階数、竣工年月、間取り、延べ床面積及び建物状況
- （6）既存住宅状況調査報告書送付先、会社名、担当者名、メールアドレス及び携帯電話番号
- （7）フラット35等の「適合証明の現場検査」の希望に関する事項

（イ）調査に必要な関係図書

- （1）委任状（代理申請の場合）
- （2）付近見取り図
- （3）調査対象住宅の関係図面等
 - ・ 配置図、各階平面図、立面図、矩計図、仕様書、及び構造関連図書
 - （ ※上記図面が無い場合はパンフレットで可
※平面図及び立面図等がない場合は、調査時に調査員が概略図を作成 ）
- （4）既存住宅状況調査方法基準第11条に規定する調査対象住宅の耐震性に関する書類
 - ①昭和56年6月1日以降に確認済証の交付を受けた既存住宅（下記いずれかの書類）
 - ・ 確認済証 ・ 検査済証 ・ 確認台帳記載事項証明
 - （ ※これらの書類は、特定行政庁、建築主事、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関または住宅瑕疵担保責任保険法人が発行したもの。 ）

②上記①以外の既存住宅（下記いずれかの書類）

- ・既存住宅に係る建設住宅性能評価書（耐震等級1以上であるもの）
- ・既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書 ・耐震基準適合証明書
- ・住宅耐震改修証明書 ・耐震診断の結果報告書 ・固定資産税減額証明書
- ・構造計算書

※これらの書類は、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人、市町村長又は建築士法第二条第一項に規定する建築士が発行したもの。

4. 調査事業者名等の引受承諾書の記載

当センターは、次に掲げる項目を引受承諾書に記載し、依頼者に提示するものとします。

- (ア) 調査事業者名
- (イ) 代表者名
- (ウ) 所在地
- (エ) 連絡先
- (オ) 調査員氏名
- (カ) 建築士資格・登録番号
- (キ) 講習修了証明書番号等

5. 一括委任及び一括下請負の禁止

あらかじめ書面による依頼者の承諾を得た場合を除き、当センターは調査の全部又は大部分を一括して当センターの指定する者に委任し、又は請け負わせることができないものとします。

6. 調査対象住宅の所有者及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及び居住者から調査について承諾を得て、その承諾を示す書面を当センターに提出して下さい。当該書面を提出できない場合は、当センターは調査を実施しません。

7. 打合せどおりの調査ができない場合

標準調査の実施にあたり、調査対象住宅と隣家等との間が狭小で進入できない場合、床下点検口及び天井点検口が無い場合、容易に移動させられない家具等がある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できない場合は、依頼者と当センターが協議して、調査内容を変更し、又は調査を中止することがあります。

また、調査期間、調査料金を変更する必要があるときは、依頼者と当センターが協議してこれを定めることとします。

8. 調査(標準調査)の方法

- (ア) 目視を中心とする非破壊による調査を基本とし、必要に応じ計測、触診、打診により確認します。
- (イ) 基礎の配筋状況(木造住宅に限る。)及び建物の傾斜は、検査機器により測定します。
- (ウ) 設備配管の漏水及び設備機器の作動不良、換気ダクトの固定状況について目視又は触診にて調査を行います。

9. 標準として行う調査(標準調査)の範囲

- (ア) 現場で足場を組むことなく、歩行その他の通常的手段により移動できる範囲とします。
(容易に移動できない家具等により隠れている部分及び点検口が無く調査出来ない部分は除きます。)
- (イ) 一戸建住宅及び長屋住宅における床下及び小屋裏については、床下点検口及び天井点検口から目視可能な範囲とします。
- (ウ) 一戸建住宅又は長屋住宅及び共同住宅の住戸専用部分の給排水管路の通水、漏水並びに設備機器の作動状況や換気ダクトの固定状況等を目視又は触診により調査を行います。
- (エ) 共同住宅においては、住戸専有部分及び共同住宅の主要な出入口から調査対象住戸に至る経路並びに専用使用しているバルコニー等から目視可能な範囲で調査を行います。
- (オ) 一戸建木造住宅について、依頼者の依頼により下記のオプション調査をお引き受けいたします。
 - (1) 床下点検口がある場合、可能な範囲で床下に進入し、著しい腐朽、腐食又は蟻害、基礎のひび割れ、給排水管等からの漏水等の調査を行います。
 - (2) 天井点検口がある場合、可能な範囲で小屋裏に進入し、雨漏れの状況及び構造体のひび割れ等の調査を行います。
 - (3) 上記(1)、(2)のオプション調査を依頼される場合は、依頼者において事前に床下点検口及び天井点検口の設置有無についてご確認下さい。万一、設置されていない場合は、調査日まで、依頼者の負担にて設置をお願いいたします。
 - (4) コンクリートの基礎や壁等の圧縮強度調査を行います。ただし、この調査を依頼される場合は、依頼者より事前に建物所有者又は入居者、管理組合等の承諾を得て下さい。
 - (5) 基礎(底盤、立ち上がり)の一部分について、非破壊検査機器を用いて、鉄筋の間隔の調査を行います。

10. 調査結果の扱い

当センターは、依頼者の意向又は調査結果にかかわらず、次に掲げる判定又は保証を一切行いません。

- (ア) 調査対象住宅の瑕疵の有無の判定
- (イ) 調査対象住宅に瑕疵が無いことの保証
- (ウ) 建築基準関係法令等への適合の判定

- (エ) 調査対象住宅が、既存住宅売買瑕疵保険契約（特定住宅瑕疵担保保険責任の履行に関する法律（平成19年法律第66条）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。）の対象となることの保証
- (オ) 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無いことの保証

11. 調査対象住宅の売買等

依頼者は、調査対象住宅の売買、交換又は賃貸借（以下「売買等」という。）を行う場合には、調査結果に関する書面を、当該売買等に係る宅地建物取引業法第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、当該売買等を媒介する宅地建物取引業者に提供するものとします。

当センターは、調査を実施した日から1年以内に調査対象住宅の売買等が行われる場合において重要事項説明等を補足する目的で、依頼者又はその承諾を得た者から調査結果の再説明に関する依頼があった場合には、誠実に対応するものとします。

12. 権利及び義務などの譲渡の禁止

依頼者及び当センター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し、又は承継させることはできません。

13. 守秘義務

当センターは、調査に関して知り得た情報を本件調査以外の目的に使用し、又は第三者に開示し、又は漏洩いたしません。また、調査対象住宅の売買等に際し重要事項説明等の再説明を行う場合を除き、依頼者の承諾を得なければ、調査報告書、建物状況調査の結果の概要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ません。

14. 第三者への損害及び第三者との紛議

調査により、第三者に損害を及ぼしたとき又は紛議が生じたときは、依頼者と当センターが協力して処理解決にあたるものとします。

これに要した費用は、当センターの責に帰すべき事由による場合は、当センターの負担とし、依頼者の責に帰すべき事由による場合は、依頼者の負担とします。

15. 不可抗力による損害

地震、台風等の天災その他依頼者及び当センターのいずれかの責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することができなくなったときは、当センターは依頼者に速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は、双方で協議の上、負担方法及び負担の割合を定めるものとします。

16. 本契約について、紛争が生じたときは、裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律（平成16年法律第151号）第2条第4号に定める認証紛争解決事業者である公益社団法人民間総合調停センター（法務大臣認証番号第43号）に申立てることによって、その解決を図るものとする。

なお、調停により、紛争の解決が図られないときは、大阪地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

17. 調査内容の変更、一時中止又は調査期間の変更

依頼者は、必要に応じて調査を追加、変更又は一時中止することができるものとし、追加又は変更に必要な費用は依頼者と当センターが協議して定めるものとします。その場合に、当センターに損害を及ぼしたときは、当センター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、当センターは、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、依頼者と当センターが協議して定めるものとします。

18. 反社会的勢力の排除

依頼者又は依頼者の代理人若しくは依頼者又は依頼者の代理人の所属する法人等（以下「法人等」という。）が次の各号のいずれかに該当すると認められた場合には、何らの催告を要しないで、契約を解除することができます。

- (ア) 暴力団、暴力団員（暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者を含む。）、暴力団準構成員、暴力団関係企業その他の反社会的勢力（以下「反社会的勢力」という。）に該当すると認められるとき。
- (イ) 反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められるとき。
- (ウ) 反社会的勢力を不当に利用していると認められるとき。
- (エ) 反社会的勢力が法人等の経営を支配し、又はその法人等の経営に実質的に関与していると認められるとき。
- (オ) その他反社会的勢力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。

19. 依頼者の解除権の行使

依頼者は、次の各号のいずれかに該当するときは、当センターに書面をもって通知して契約を解除することができます。

- (ア) 当センターの責に帰すべき事由により、調査を引受承諾書に定める業務完了期日までに完了せず、またその見込みがないとき。
- (イ) 当センターの責に帰すべき事由により、この契約に定める協議が成立しないとき。
- (ウ) 当センターの責に帰すべき事由により、当センターがこの契約に違反し、依頼者が相当期間を定めて催告してもその違反が是正されないとき。
- (エ) 前各号のほか、当センターの責に帰すべき事由により、この契約を維持することが相当でないと認められるとき。

契約解除された場合、依頼者から調査料金が既に支払われているときは、その返還を当センターに請求することができます。また、依頼者は契約解除によって当センターに生じた損害について、その賠償の責を負わないものとします。

20. 当センターの解除権の行使

当センターは、次の各号のいずれかに該当するときは、依頼者に書面をもって通知して契約を解除することができるものとします。

- (ア) 依頼者が正当な理由なく、調査料金を支払期日までに支払わないとき。
- (イ) 依頼者の責に帰すべき事由により、この契約に定める協議が成立しないとき。
- (ウ) 依頼者の責に帰すべき事由により、依頼者がこの契約に違反し、当センターが相当期間を定めて催告してもその違反が是正されないとき。
- (エ) 前各号のほか、依頼者の責に帰すべき事由により、この契約を維持することが相当でないと認められるとき。

契約解除された場合、当センターは、調査料金が既に支払われているときはこれを依頼者に返還いたしません。また、依頼者が手数料を未だ支払っていないときは、当該調査料金の支払いを依頼者に請求することができるものとします。また、当センターは、契約解除によって依頼者に生じた損害について、その賠償の責を負わないものとします。

21. 引受業務及び調査料金

引受業務及び調査料金は既存住宅状況調査業務引受承諾書に記載の項目及び額（消費税込み。）とします。

22. 調査料金支払期日及び支払方法

依頼者は、調査料金を既存住宅状況調査業務引受承諾書に記載された期日までに当センターが指定した銀行口座に振込むものとします。振込に要する手数料は依頼者の負担とします。

また、やむを得ない事由がある場合は、当センターと協議し別の方法によることができます。

なお、依頼者が正当な理由なく支払期日までに調査料金をお支払いいただけない場合は、当該調査の引受を取り消すこととします。

23. その他

- (ア) 調査に必要な電気、水道については、調査対象住宅のものを使用させていただきます。
- (イ) 本調査は、見えない部分等の状況により、調査内容並びに調査料金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。

上記について確認しました。

年 月 日

ご署名

依頼者氏名：_____