

株式会社近確機構 住宅性能評価業務約款

(総則)

申請者（以下「甲」という。）及び株式会社近確機構（以下「乙」という。）は、住宅の品質確保の促進等に関する法律※（以下「法」という。）同法施行令、同法規則（以下施行規則という）、日本住宅性能表示及び評価方法基準並びにこれに基づく命令を遵守し、この約款（申請書及び引受承諾書を含む。以下同じ）及び「株式会社近確機構評価業務規程」（以下「規程」という。）に定められた事項を内容とする契約（以下「この契約」という。）を履行する。

第1条 この契約は、甲が乙に申請書を提出し、乙が甲に引受承諾書を交付したとき、引受承諾書を発行した日をもって、締結がなされたものとする。

(甲の責務)

- 第2条 甲は、設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価を希望しない性能表示事項がある場合にあっては、その旨及び当該性能表示事項に関することを申請書に明記しなければならない。
- 2 甲は、法及びこれに基づく命令によるほか規程に従い、住宅性能評価申請書ならびに評価に必要な図書を乙に提出しなければならない。
 - 3 甲は、別に定める性能住宅評価料金に基づき算定され、引受承諾書に定められた額の料金を、第5条に規程する日（以下「支払期日」という。）までに支払わなければならない。
 - 4 甲は、乙から設計評価提出図書又は建設評価図書等について説明を求められたときは、これに応じなければならない。
 - 5 甲は、乙の請求があるときは、乙の業務遂行に必要な範囲内において、引受承諾書に定められた業務の対象（以下「対象住宅」という。）の計画、施工方法その他必要な情報を、甲乙合意のうえ定めた期日までに正確に乙に提供しなければならない。
 - 6 乙が設計住宅性能評価中に評価方法基準又は建築基準関係規程（建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に定めるものをいう。以下同じ。）に照らして設計評価申請関係図書に関する是正事項を指摘した場合、甲は甲乙合意のうえ定めた期日までに当該部分の修正その他必要な措置をとらなければならない。
 - 7 甲は、乙が業務を行う際に、住宅性能評価の対象となる建築物並びにその敷地及び工事現場に立ち入り、業務上必要な検査を行うことができるよう協力しなければならない。
 - 8 乙が建設住宅性能評価中に評価方法基準又は建築基準関係規定に照らして対象住宅の建設工事に関する是正事項を指摘した場合、甲は甲乙合意のうえ定めた期日までに当該部分の修正、変更設計住宅性能評価の申請その他必要な措置をとらなければならない。
 - 9 この契約における期間の定めについては、民法（明治29年法律第89号）の定めるところによる。

(乙の責務)

第3条 乙は、善良な管理者の注意をもって、引受承諾書に定められた業務（以下「業務」という。）を行い、甲に対し、第4条に規定する日（以下「業務期日」という。）までに交付しなければならない。

2 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は、速やかにこれに応じなければならない。

(業務期日)

第4条 乙の業務期日は、次の各号に掲げる業務の区分に応じ、当該各号に定める期日とする。

(1)設計住宅性能評価業務

引受承諾書に定める日

(2)建設住宅性能評価業務引受承諾書に定める完了検査予定日又は竣工時における検査報告書交付日、あるいは建築基準法第7条第5項若しくは同法第7条の2第5項に規定する検査済証の写しの提出があった日の翌日のいずれか遅い日の7日後

2 乙は、次の各号の一により、前項に定める業務期日までに第3条第1項の交付をすることができない場合は、甲に対し、その理由を明示のうえ、必要と認められる業務期日の延期を請求することができる。この場合、乙が業務期日を延期したことによって甲に生じた損害については、乙はその賠償の責に任じないものとする。

(1)甲が第2条第2項から第8項まで、第5条第1項及び第6条第1項に定める責務を怠ったときその他甲の責に帰すべき事由。

(2)天災地変、戦争、暴動、内乱、法令の制定・改廃、輸送機関の事故その他の不可抗力

(3)前各号のほか、乙の責に帰することができない事由

(支払期日)

第5条 甲の支払い期日は、次の各号に掲げる料金の区分に応じ、当該各号に定める期日とする。

(1)設計住宅性能評価の評価料金

前条第1項に定める設計住宅性能評価業務の業務期日の前日

(2)建設住宅性能評価の評価料金

前条第1項に定める建設住宅性能評価業務期日の前日又は請求書に定める日(乙が評価料金を分割して請求した場合は、その各々の請求書に定める日)

2 乙は、甲がこの契約に従って支払うべき料金の支払いを遅延した場合、第2条の規定に係らず、当該料金の支払いがあるまで、第3条第1項の交付を延期することができる。この場合において、乙が当該交付を延期したことによって甲に生じた損害については、乙はその賠償の責めに任じないものとする。

(料金の支払い方法)

第6条 甲は、料金表により定められた額の料金を前条に規程する支払い期日までに、乙の指定する銀行口座に振込により乙に支払うものとする。ただし、協議により合意した場合は、別の支払方法によることができる。

2 前条の納入に要する費用は甲の負担とする。

(設計住宅性能評価書交付前の計画変更)

第7条 甲は、乙が第3条第1項の交付をするまでに、甲の都合により対象住宅の計画を変更する場合は、その旨を直ちに乙に通知し、甲乙合意のうえ定めた期日までに乙に変更部分の設計評価提出図書を提出しなければならない。

2 前項の計画変更が、大規模なものと乙が認める場合にあっては、甲は、当初の計画に係る設計住宅性能評価の申請を取り下げ、別件として改めて乙に設計住宅性能評価を申請しなければならない。

- 3 前項の申請の取下げがなされた場合は、第13条第2項の契約解除があったものとする。

(建設住宅性能評価書交付前の工事変更)

第8条 甲は、乙が第3条第1項の交付をするまでに甲の都合により対象住宅の建設工事を変更する場合は、その旨を直ちに乙に通知し、甲乙合意のうえ定めた期日までに乙に変更部分の建設評価提出図書を提出しなければならない。

- 2 前項の工事変更が大規模なものとして乙が認める場合にあつては、甲は、当初の工事に係る建設住宅性能評価の申請を取り下げ、別件として改めて乙に建設住宅性能評価を申請しなければならない。
- 3 前項の申請の取下げがなされた場合は、第13条第2項の契約解除があったものとする。

(建設住宅性能評価のための再検査に係る追加料金)

第9条 乙は、甲の求めによって、建設住宅性能評価のために再検査（新築住宅における検査において乙が不適合と認めた事項の是正状況を確認するために再度行う検査）を行う場合は、料金表に基づき算定された額の追加料金の支払いを甲に請求することができる。

- 2 第5条第1項第2号の規定は、前項の料金の支払いについて準用する。

(乙の債務不履行責任)

第10条 甲は、乙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、甲に損害が生じたときは、乙に対し、その賠償を請求することができる。ただし、乙がその責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、この限りではない。

(甲の債務不履行責任)

第11条 乙は、甲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、乙に損害が生じたときは、甲に対し、その賠償を請求することができる。ただし、甲がその責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、この限りではない。

(評価の結果に対する乙の責任)

第12条 甲は、第10条の定めに係らず、第3条第1項の交付を受けた後に設計住宅性能評価又は建設住宅性能評価(以下「評価」という。)の判断に誤りが発見された場合、乙に対して、追完及び損害賠償を請求することができる。ただし、その誤りが次の各号の一に該当することに基づくものであることを乙が証明したときは、この限りではない。

- (1) 甲の評価提出図書などに虚偽の記載があつたことその他甲の責に帰すべき事由。
- (2) 業務を行った時点の技術水準からして予見が困難であつたこと。
- (3) 前各号のほか、乙の責に帰することができない事由。

- 2 前項の請求は、第3条第1項の交付の日から5年以内に行わなければならない。

- 3 甲は、第3条第1項の交付の際に評価の判断に誤りがあることを知ったときは、第1項の規程にかかわらず、その旨を第3条第1項の交付の日から6ヶ月以内に乙に通知しなければ、追完及び損害賠償を請求することはできない。ただし、乙がその誤りがあることを知っていたときは、この限りではない。

- 4 乙は、次の各号に掲げる事項について保証するものではない。

- (1) 評価の結果が時間経過によって変化しないこと。
- (2) 乙が評価を行った対象住宅が建築基準関係規定、その他の法令に適合すること。
- (3) 乙が評価を行った対象住宅に瑕疵がないこと。

(甲の解除権)

第13条 甲は、次の各号の一に該当するときは、その理由を明示のうえ、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) 乙がその責に帰すべき事由により、第4条に定める業務期日までに第3条第1項の交付をしないとき。
 - (2) 乙がその責に帰すべき事由によりこの契約に違反し、甲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。
 - (3) 前各号のほか、乙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きないと認められるとき。
- 2 前項に規定する場合のほか、甲は、乙が第3条第1項の交付をするまでの間、いつでも乙に書面をもって申請を取り下げる旨の通知をすることで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、料金が既に支払われているときはこれの返還を乙に請求することができる。
- 4 第1項の契約解除の場合、前項に定めるほか、甲は、損害を受けているときは、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、料金が既に支払われているときはこれを甲に返還せず、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を甲に請求することができる。
- 6 第2項の契約解除の場合、前項に定めるほか、乙は、損害を受けているときは、その賠償を甲に請求することができる。

(乙の解除権)

第14条 乙は、次の各号の一に該当するときは、その理由を明示のうえ、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) 甲がこの契約に従って支払うべき支払いを遅延したとき。
 - (2) 甲が第3条第8項から第12項まで、第7条第1項及び第8条第1項に定める責務を怠ったときその他甲の責に帰すべき事由により、第4条に定める業務期日までに第3条第1項の交付をすることができないとき。
 - (3) 甲が第7条第2項又は第8条第2項の規程に基づき申請を取り下げず、乙が相当期間を定めて催告しても申請を取り下げないとき。
 - (4) 甲がその責に帰すべき事由によりこの契約に違反し、乙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。
 - (5) 前各号のほか、甲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認められるとき。
- 2 前項の契約解除の場合、乙は、料金が既に支払われているときはこれを甲に返還せず、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を甲に請求することができる。
- 3 第1項の契約解除の場合、前項に定めるほか、乙は、損害を受けているときは、その賠償を甲に請求することができる。

(秘密保持)

第15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、以下に掲げる各号のいずれかに該当するものには適用しない。
 - (1) 公的な機関から登録を求められた場合

- (2) 紛争処理機関等から開示を求められた場合
 - (3) 既に公知の情報である場合
 - (4) 甲が、秘密情報でない旨書面で確認した場合
- 3 乙は、この契約による評価業務で得た情報を、個人のプライバシーを侵害しない方法で統計処理等を行うことができる。

(申請書等の様式)

第 16 条 申請書類の様式は、住宅品質確保の促進等に関する法律施行規則及び国土交通省告示によるほか乙が別に定める様式に準ずるものとする。

(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、甲乙審議誠実の原則に則り協議の上定めるものとする。

(附則)

平成 21 年 4 月 1 日制定

平成 30 年 1 月 1 日改定

この約款は平成 30 年 1 月 1 日より施行する。

※

1. 住宅の品質確保の促進等に関する法律
 - ・平成 11 年 06 月 23 日 法律第 81 号
 - ・平成 18 年 12 月 20 日 法律第 114 号
 - ・当該契約時の最終改定
2. 住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令
 - ・平成 12 年 03 月 15 日 政令第 64 号
 - ・平成 17 年 08 月 10 日 政令第 275 号
 - ・当該契約時の最終改定
3. 住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則
 - ・平成 12 年 03 月 31 日 建設省令第 20 号
 - ・平成 18 年 04 月 28 日 国土交通省令第 58 号
 - ・当該契約時の最終改定
4. 日本住宅性能表示基準
 - ・平成 13 年 03 月 31 日 国土交通省告示第 1346 号
 - ・当該契約時の国土交通省告示最終改定
5. 評価方法基準
 - ・平成 13 年国土交通省告示第 1347 号
 - ・当該契約時の国土交通省告示最終改定