2017年11月13日制定	2018年3月7日改訂	２０１８年３月７日施行

（総則）

第１条　調査等を依頼しようとする者（以下「甲」という。）及び一般財団法人日本建築センター（以下「乙」という。）は、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）を遵守し、次の各号に掲げる図書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。

（１）　乙によって引受承諾印が押印された依頼書（以下「引受承諾印付き依頼書」という。）

（２）　既存建築物の各種調査等業務約款

（３）　既存建築物の各種調査等業務規程

２　この契約は、甲が乙に依頼書を提出し、引受承諾印付き依頼書の写しを甲に発行することにより締結がなされたものとし、その締結日は、引受承諾印に付された日とする。

３　各種調査等の依頼物件が、第１項（３）に定める既存建築物の各種調査等業務規程で対応できない場合は、当該既存建築物の各種調査等業務約款に基づかず、個別に仕様書により業務内容を確定し、業務契約を取り交わすこととする。

（甲の責務）

第２条　甲は、建築基準法第６条第１項に定める建築基準関係規定若しくは財団が認めた法律に基づく規定又は基規準等(以下、「建築基準関係規定等」という。)への適合性又は各種性状等について調査等する業務（以下「調査等業務」という。）を遂行する上で必要とする正確な資料又は情報を遅滞なく乙に提出しなければならない。

２　甲は、乙の調査等業務の実施に際し、依頼された建築物、建築設備又は工作物（以下「対象建築物等」という。）及びその敷地に立ち入り必要な調査を行えるよう、また、関係者にヒアリング等が支障なく行えるよう協力しなければならない。

３　甲は、引受承諾印付き依頼書に記載された手数料を、第５条に規定する日（以下「支払期日」という。）までに支払わなければならない。

（乙の責務）

第３条　乙は、公正、中立の立場で厳格かつ適正に調査等業務を行わなければならない。

２　乙は、善良な管理者の注意を持って、引受承諾印付き依頼書に定められた調査等業務を行い、報告書を第４条に規定する日（以下「業務期日」という。）までに発行しなければならない。

３　乙は、報告書の発行前に、必要に応じ甲に報告書案（以下「ドラフト」という。）を提出する。

４　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、引受承諾印付き依頼書に定める期日とする。

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報告書の発行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、乙はその賠償の責めに任じないものとする。

（１）甲が第２条に定める責務を怠ったときその他甲の責めに帰すべき事由

（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効力

（３）前各号のほか、乙の責めに帰すことができない事由

３　前項に規定する場合のほか、甲が、その理由を明示のうえ、乙に書面をもって業務期日の延期を申し出た場合で、当該理由が正当であると乙が認めたときにあっては、乙は業務期日を延期することができる。この場合、乙は、業務期日を延期したことによって生じた費用の支払を甲に請求することができる。

（手数料の支払期日）

第５条　甲の手数料の支払期日は、乙が甲に請求した日から１ヶ月を経過する日又はドラフトの提出日のいずれか早い日までとする。

２　乙は、当該手数料の入金確認後、第３条に定めるドラフトの提出又は報告書の発行をすることとする。甲が、当該手数料の支払いを遅延したことにより、乙がドラフトの提出又は報告書の発行を延期した場合、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。

（契約内容の変更等）

第６条　甲は、その理由を明示のうえ、乙に書面をもって依頼内容の変更又は調査の中断を申し出た場合で、乙が認めたときにあっては、依頼内容の変更又は調査の中断をすることができる。この場合において、業務期日または契約金額を変更する必要があるときは、甲、乙協議して定める。

２　前項の追加手数料の支払いについては、第５条の規定を準用する。

３　乙は、第１項の場合において損害を受けたときは、甲にその損害の賠償を請求することができる。

（報告書の取扱い）

第７条　乙は、報告書が契約の当事者でない第三者に開示又は譲渡される可能性があることを鑑み、報告書の取扱いに係る留意事項等について定めた「報告書の制約と制限」（添付別紙。以下本条において「制約等」という。）を報告書に添付することができる。

２　甲は、報告書の内容が調査図書の正確性及び情報量に依存するために、報告書の記載内容が建築基準関係規定等のすべてを網羅しているものではないこと、正確性を保証するものではないことを予め了承し、制約等の内容を予め理解したうえで、甲の自己の責任において制約等に記載された条件のもと、報告書を使用する。

３　甲は、報告書の全部又は一部を、訴訟、調停などにおける証拠、その他紛争解決のための手段として使用してはならない。

４　甲は、前項のほか、乙の書面による事前承諾なしに、報告書の全部又は一部を第三者に開示又は譲渡しないものとする。ただし、対象建築物等の所有者及び管理者、対象建築物等の増改築や用途変更等の設計・施工に関与する者及び建築確認申請を行う指定確認検査機関・特定行政庁、対象建築物等の売買に関与する者又は対象建築物等を担保資産として融資を行う金融機関その他合理的な範囲内の関係者（以下「関係者」という。）はこの限りではない。

なお、関係者に開示又は譲渡する場合、甲は関係者に対して報告書の使用につき第２項の内容を説明し、承諾を得なければならない。

５　乙は、報告書の誤った解釈や使用を防ぐため、報告書に制約等とは別に注意書きを記載することができる。

（乙の債務不履行責任）

第８条　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、甲は乙に対してその賠償を請求することができる。ただし、乙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、この限りではない。

２　前項の乙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するにあたり、乙が調査等業務において撮影した写真等の証拠を必要に応じて開示することができる。

（甲の債務不履行責任）

第９条　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、乙は甲に対してその賠償を請求することができる。ただし、甲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、この限りではない。

２　第７条第３項に甲が違反した場合において、乙は、違約金として１００万円を請求することができる。

（判断の誤りに対する乙の責任）

第１０条　甲は、報告書の発行を受けた後に、調査の判断に誤りが発見された場合かつ当該判断の誤りが乙の責めに帰すべき事由による場合、乙に対して追完及び損害賠償を請求することができる。

２　前項、第８条及び第１１条第３項の請求は、報告書の発行の日から５年以内に行わなければならない。

３　甲は、報告書の発行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項の規定にかかわらず、その旨を報告書の発行の日から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、この限りでない。

４　第１項、第８条及び第１１条第３項の請求額の上限は、手数料の２倍までとする。

（甲の解除権）

第１１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することにより、この契約を解除することができる。

（１）　乙がその責めに帰すべき事由により、第４条に定める業務期日までに報告書の発行をしないとき。

（２）　乙がその責め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）　前号のほか、乙の責め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。

２　前項に規定する場合のほか、甲は、乙が報告書の発行をするまでの間、いつでも乙に取下げ届を提出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、手数料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ほか、甲が損害を受けているときは、甲は、その賠償を乙に請求することができる。

４　第２項の契約解除の場合、乙は、手数料が既に支払われているときはこれを甲に返還せず、また当該手数料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ほか、乙が損害を受けているときは、乙は、その賠償を甲に請求することができる。

（乙の解除権）

第１２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することにより、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手数料の支払いを遅延したとき。

（２）　甲が第２条第１項及び第２項に定める責務を怠ったときその他甲の責めに帰すべき事

由により、業務期日までに報告書の発行をすることができないとき。

（3） 報告書を発行する前に、甲が対象建築物等に関連する訴訟、調停その他紛争に関係していることが判明したとき。

（4） 甲がその責め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、甲の責め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。

2　前項の契約解除の場合、乙は、手数料が既に支払われているときはこれを甲に返還せず、当該手数料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。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、乙が損害を受けているときは、乙は、その賠償を甲に請求することができる。

（乙の免責）

第１３条　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） 対象建築物等が建築基準関係規定等に適合していること。

（2） 対象建築物等に瑕疵がないこと。

2　乙は、第１０条の誤りが次の各号のいずれかに該当することにより、適切な調査を行うことができなかった場合は、当該調査の結果に責任を負わないものとする。

（1） 甲が提出した調査図書に善管注意義務に基づき調査を行っても発見することが困難な虚偽があったこと。

（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ったこと。

（3） 前各号のほか、乙の責めに帰すことができない事由。

（秘密保持）

第１４条　乙は、この契約に定める業務に関して知り得た秘密及び個人情報を漏らし、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、この契約の条項に定める他、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） 既に公知の情報である場合

（2） 乙が甲から受領した後、乙の責めに帰することのできない事由により公知となった場合

（3） 甲の書面による事前の許可を得た場合

（４） 甲から受領する前に乙が知っていた場合
（５） 乙が正当な権利を有する第三者から秘密保持義務を負うことなく正当に入手した場合
（６） 乙が必要と判断し特定行政庁に相談する場合
（７） 公正な業務を実施するために国土交通省、特定行政庁等の行政機関又は裁判所等から業務に関する報告などを求められた場合
（８） 乙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する場合
（９） その他、正当な理由がある場合

（権利の譲渡）
第１５条 甲は、乙の書面による合意を得ることなくこの契約に基づく権利または義務を第三者に譲渡することはできない。

（別途協議）
第１６条 この契約に定めのない事項及び契約の解釈に関して疑義を生じた事項については、甲乙信義誠実の原則に則り協議の上定めるものとする。

（反社会的勢力の排除）
第１７条 甲及び乙は、相手側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、いずれかの催告を要しないで、本契約を解除することができる。ただし、故意によらずして次の各号のいずれかに該当すると認められるときに、該当関係を速やかに解消した場合はこの限りではない。
（１） 甲乙、甲乙の役員もしくは実質的に経営権を有するもの（以下「役員等」という。）が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋またはこれらの関係者その他政府（犯罪対策官僚会議）が平成１９年６月１９日付にて公表した「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」における反社会的勢力（以下「反社会的勢力」という。）であるとき。
（２） 甲乙又は甲乙の役員等が反社会的勢力に対し、出資、貸付、資金もしくは役務の提供等をしている場合または反社会的勢力と何らかの取引をしているとき。
２ 前項の規定によりこの契約を解除した場合、相手方に損害が生じても、甲及び乙は賠償責任を負わないものとする。

（準拠法と紛争の解決）
第１８条 この契約は、日本国法に準拠するものとする。
２ 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。

3　この契約に関する一切の紛争に関しては、東京（本部）で依頼を受理したものについては東京地方裁判所を、大阪事務所で依頼を受理したものについては大阪地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

【別紙】

「報告書の制約と制限」

第１　使用について

（１） 依頼者は当財団の書面による事前承諾なしに本報告書の全部又は一部を第三者に開示又は譲渡しないものとします。

ただし、対象建築物等の所有者及び管理者、対象建築物等の増改築や用途変更等の設計・施工に関与する者及び建築確認申請を行う指定確認検査機関・特定行政庁、対象建築物等の売買に関与する者、又は対象建築物等を担保資産として融資を行う金融機関その他合理的な範囲内の関係者（以下「関係者」という。）はこの限りではありません。

なお、関係者に開示又は譲渡する場合、依頼者は関係者に対して本報告書の使用につき本制約と制限を説明し承諾を得て頂く必要があります。

（２） 本報告書を使用する場合は、一切自己の責任において使用するものとします。

（３） 本報告書は、常にその全体を示す形で提示されなければ一貫性を維持することができず、審査、検査又は調査（以下「調査等」という。）の結果を正確に伝達することができません。

（４） 本報告書は、検査済証の交付されていない建築物に対する増改築や用途変更等の確認申請に利用することはできません。

第２　網羅性について

（１） 本報告書は、その性質上概略的なものであり、また、包括的にすべてを網羅することを意図していないため、本報告書に記述されていない箇所が存在する可能性があります。

（２） 本報告書は、更なる調査等の実施や追加資料の提出により、再評価しなければならなくなる可能性があります。

第３　基礎資料について

（１） 対象建築物等に関する情報の多くは、対象建築物等の依頼者より提供された、或いは公的機関等より入手可能であった設計図書・仕様書・書類・資料や、管理者等へのヒアリング結果を基礎としています。

（２） 本報告書は、提供されたこれら情報の内容及び記録の確実性並びにヒアリング対象者の記憶等に左右されるものであり、これらの情報の正確性に関しては、当財団は、明示・黙示を含め一切の保証を行うものではありません。

第４　調査等の範囲について

（１） 本報告書は、現地での調査等を実施する場合、当財団が立入を許された場所において、かつ、歩行等通常の手段により移動できる位置において、各々の部位等を目視（原則として明らかな異常が認められる場合を除き、寸法の計測や建築設備・機器等の動作確認は行いません。）によって確認された事象を基に判断したものです。

（２） 調査等した部分以外については、建築基準関係規定等への適合性や各種性状等に係る判断はしておりません。

（３） 本報告書は、依頼者から提出された図書の情報が正確であることを前提に作成しています。

第５　建築基準関係規定等への適合性の判断について

建築基準関係規定等への適合性に係る調査等について、確認済証又は検査済証を交付した機関が当財団と異なる判断をしたと推測されるときは、備忘的に指摘事項を記載する場合があります。

第６　調査等の結果について

（１） 本報告書の調査等の結果は、設計又は施工の瑕疵の有無を判断するものではなく、また、瑕疵がないことを保証するものではありません。

（２） 調査等の結果において建築基準関係規定等への不適合箇所がある場合、対応については、依頼者が特定行政庁に相談する必要があります。（違反事実の確定、違反是正の指導等は特定行政庁の権限）

第７　著作権について

本報告書の著作権は、全て当財団に帰属します。当財団の書面による承諾のない限り、本報告書の転載もしくは翻案・翻訳・改編等の二次的利用を禁止します。

第８　免責について

本報告書の役割は、助言にすぎないことを理解の上、依頼者は、本報告書に起因するあらゆる損失・要求・損害・責務から、当財団及びその関係会社・従業員を免責することに同意するものとします。ただし、既存建築物の各種調査等業務約款に定める場合を除きます。

第９　有効期限について

本報告書は調査等の時点における評価であり、その後において継続的に本報告書の内容の有効性を保証するものではありません。

第１０　日本語版報告書の優先について

本報告書の翻訳版が作成されている場合において、日本語版と翻訳版との間に疑義が生じた場合は、日本語版を優先するものとします。