

一般財団法人日本建築センター 住宅性能評価等業務約款

(総則)

- 第1条 申請者（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、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。以下「法」という。）、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）及びこれに基づく命令を遵守し、この約款（申請書別紙及び承諾書を含む。）及び「一般財団法人日本建築センター住宅性能評価等業務規程」（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。
- 2 この契約は、甲が乙に申請書別紙を提出し、乙が甲に承諾書を交付したとき、承諾書の交付日をもって、締結がなされたものとする。（い）
- 3 乙は、善良な管理者の注意をもって、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、次の各号に掲げる業務の区分に応じ、当該各号に定める文書を、次条に規定する日（以下「業務期日」という。）までに交付しなければならない。
- (1) 設計住宅性能評価業務 設計住宅性能評価書、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則第4条第2項の通知書
- (2) 建設住宅性能評価業務 建設住宅性能評価書又は住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則第7条第2項の通知書
- (3) 長期使用構造等確認業務 住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則第7条の4第1項の確認書
- (4) 軽微な変更該当していることを証する書面の交付業務 軽微変更該当証明書、軽微な変更に応じない旨の通知書又は軽微な変更に応じない旨の通知書
- 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。
- 5 甲は、規程に基づき算定され、承諾書に定められた額の料金を、第3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。
- 6 甲は、乙から設計評価又は建設評価提出図書若しくは長期使用構造等確認又は軽微変更該当証明（以下「長期使用構造等確認等」という。）提出図書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。
- 7 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、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られた期日までに正確に乙に提供しなければならない。
- 8 乙が設計住宅性能評価又は長期使用構造等確認等中に評価方法基準（平成12年建設省告示第1654号）、建築基準関係規定（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。）又は長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準（平成21年国土交通省告示第208号）に照らして設計評価又は長期使用構造等確認等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られ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。
- 9 甲は、乙が業務を行う際に、建設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。
- 10 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られ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。

(業務期日)

第2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及び長期使用構造等確認等業務

イ 対象住宅が法58条第1項に規定する特別評価方法認定に係るものである場合 承諾書に定める日又は対象住宅に係る特別評価方法認定書の写しの提出を受けてから審査等が完了する日の翌日のいずれか遅い日 (い)

ロ イに掲げる場合以外の場合 承諾書に定める日

(2) 建設住宅性能評価業務 承諾書に定める日又は建築基準法第7条第5項若しくは第7条の2第5項に規定する検査済証の写しの提出を受けてから審査等が完了する日の翌日のいずれか遅い日 (い)

2 乙は、天災地変、戦争、暴動、内乱、反乱、革命、テロ、大規模火災、感染症、疫病、伝染病、ストライキ、ロックアウト、法令の制定・改廃、公権力による命令・処分、輸送機関の事故、輸送・宿泊機関のサービス提供中止その他の不可抗力その他乙の責めに帰することができない事由によって、前項に定める業務期日までに第1条第3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、乙はその賠償の責めに任じないものとする。(い)

(支払期日)

第3条 甲の支払期日は、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(第2条第2項及び第3項の規定に基づいて延期される場合は、当該延期された日の前日)とする。ただし、当該期日について甲乙で別に定めている場合はこの限りでない。(い)

(1) 設計住宅性能評価の評価料金 前条第1項第1号に定める設計住宅性能評価業務及び長期使用構造等確認等業務の業務期日の前日

(2) 建設住宅性能評価の評価料金 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条の規定にかかわらず、当該料金の支払いがあるまで、第1条第3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。

(設計住宅性能評価書及び長期使用構造等確認書交付前の計画変更)

第4条 甲は、乙が第1条第3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、変更に係る部分の床面積の合計が当初の計画の全体の床面積の三分の一を超えたときなど、大幅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 前項の申請の取り下げがなされた場合は、第10条第2項の契約解除があったものとする。

4 前3項の規定は、長期使用構造等確認において準用する。この場合において、「設計住宅性能評価」とあるのは「長期使用構造等確認」と、「設計評価提出図書」とあるのは「長期使用構造等確認提出図書」と読み替えるものとする。

(建設住宅性能評価書交付前の工事変更)

第5条 甲は、乙が第1条第3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、変更に係る部分の床面積の合計が当初の工事の全体の床面積の三分の一を超えたときなど、大幅なものと乙が認める場合にあっては、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 前項の申請の取り下げがなされた場合は、第10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6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（検査において乙が不適合と認められた事項の是正状況を確認するために再度行う検査をいう。）を行う場合は、規程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3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7条 甲は、乙がこの契約に定める債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、その効果がこの契約に定められているもののほか、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして乙の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。(い)

(甲の債務不履行責任)

第8条 乙は、甲がこの契約に定める債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときは、その効果がこの契約に定められているもののほか、これによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、その債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。(い)

(評価等の結果に対する乙の責任)

第9条 甲は、第7条の定めにかかわらず、第1条第3項で設計住宅性能評価書、建設住宅性能評価書、長期使用構造等確認書又は軽微変更該当証明書（以下「評価書等」という。）をもってする交付を受けたのちに乙がこの契約、取引上の社会通念及び業務を行った時点の技術水準に照らして乙の責めに帰すべき事由により、この契約に定める債務の本旨に従った履行をせず（以下「乙帰責に基づく債務不履行」という。）、それによって設計住宅性能評価、建設住宅性能評価、長期使用構造等確認又は軽微変更該当証明（以下「評価等」という。）の判断に誤りが生じていること（以下「乙帰責に基づく債務不履行による評価等の誤り」という。）が判明した場合、乙に対し、履行の追完を請求することができる。ただし、乙は甲に不相当な負担を課するものでないときは、甲が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。(い)

2 甲は、乙に対し、乙帰責に基づく債務不履行による評価等の誤りによって生じた損害の賠償を請求することができる。

ただし、甲が第4項で定める通知をしなかったときは、当該通知をしていれば生じなかったと認められる損害については、この限りでない。(い)

3 前2項の請求は、第1条第3項で評価書等をもってする交付の日から5年以内に行わなければならない。(い)

4 甲は、第1条第3項で評価書等をもってする交付を受けたのちに、乙帰責に基づく債務不履行による評価等の誤りがあることを知ったときは、遅滞なく、当該評価等の誤りの内容を乙に通知しなければならない。(い)

5 第2項ただし書き及び前項の規定は、第1条第3項で評価書等をもってする交付をした時点で、乙が乙帰責に基づく債務不履行による評価書等の誤りがあることを知っていたときは、適用しない。(い)

6 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。(い)

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

(甲の解除権)

第10条 甲は、乙に債務の不履行があった場合（甲の責めに帰すべき事由によるものを除く。）において、乙に書面をもって、甲が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。(い)

2 甲は、次の各号の一に該当する場合（甲の責めに帰すべき事由によるものを除く。）には、前項の催告をすることなく、直ちに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。(い)

- (1) 乙が第2条に定める業務期日までに第1条第3項の交付をしないとき。(い)

- (2) 乙の債務の履行が不能であるとき。(い)
- (3) 前各号のほか、乙がその債務の履行をせず、甲が前項の催告をしても契約をした目的を達するに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。(い)
- 3 前2項に規定する場合のほか、甲は、乙が第1条第3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。(い)
- 4 第1項及び第2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当該料金相当額の金員の返還を乙に請求することができる。(い)
- 5 第1項及び第2項の契約解除の場合、前項に定めるほか、甲は、損害があるときは、その損害の賠償を乙に請求することができる。ただし、乙の債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして乙の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。(い)
- 6 第3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当該料金相当額の金員を甲に返還しない。また料金が未だ支払われていないときは乙は当該料金の支払いを甲に請求することができる。(い)
- 7 第3項の契約解除の場合、前項に定めるほか、甲は、乙に不利な時期にこの契約を解除したときは、やむを得ない事由があったときを除き、乙の損害を賠償しなければならない。(い)

(乙の解除権)

- 第11条 乙は、甲が第4条2項又は4項の規定に基づき申請を取り下げないなど、甲に債務の不履行があった場合(乙の責めに帰すべき事由によるときを除く。)において、甲に書面をもって、乙が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、この契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。(い)
- 2 乙は、次の各号の一に該当する場合(乙の責めに帰すべき事由によるときを除く。)には、前項の催告をすることなく、直ちに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。(い)
 - (1) 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とき。
 - (2) 甲が第1条第6項から第10項まで及び第4条第1項及び第5条第1項に定める義務を履行しなかったことその他この契約に違反したことにより、第2条に定める業務期日までに第1条第3項の交付をすることができないとき。(い)
 - (3) 甲の債務の履行が不能であるとき。(い)
 - (4) 甲がその債務の全部又は一部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。(い)
 - (5) 前各号のほか、甲がその債務の履行をせず、乙が前項の催告をしても契約をした目的を達するに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。(い)
 - 3 前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当該料金相当額の金員を甲に返還しない。また料金が未だ支払われていないときは乙は当該料金の支払いを甲に請求することができる。(い)
 - 4 第1項及び第2項の契約解除の場合、前項に定めるほか、乙は、損害があるときは、その損害の賠償を甲に請求することができる。ただし、甲の債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。(い)

(秘密保持)

- 第12条 甲及び乙は、この契約を履行するうえで知り得た相手方の秘密を漏らし、又は盗用してはならない。また、この契約の終了後においても同様とする。(い)

(反社会的勢力の排除) (い)

- 第13条 甲及び乙は、暴力団、暴力団員(暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者も含む)、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標榜ゴロ、その他これに準ずる者(以下、総称して「反社会的勢力」という。)でないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約する。
- 2 甲及び乙は、相手方が次の各号の一に該当する場合、何ら催告を要せずに、この契約を解除することができる。
 - (1) 自己又は自己の役員(理事、取締役、執行役、業務を執行する社員又はこれらに準ずる者という。以下同じ。)が反社会的勢力に属すると認められるとき

- (2) 反社会的勢力が経営に実質的に関与していると認められるとき
 - (3) 自己又は自己の役員が反社会的勢力を利用していると認められるとき
 - (4) 自己又は自己の役員が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等の関与をしていると認められるとき
 - (5) 自己又は自己の役員が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
- 3 甲及び乙は、前項の規定により、契約を解除した場合には、相手方に損害が生じても何ら賠償ないし補償することは要しない。

(別途協議)

第 14 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、甲乙信義誠実の原則に則り協議の上定めるものとする。(い)

(準拠法と紛争の解決)

第 15 条 本契約は、日本国法に準拠するものとする。(い)

- 2 本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 本契約に関する一切の紛争に関して、東京(本部)で申請を受理したものについては東京地方裁判所を、大阪事務所で申請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。

(附則) この約款は、2007年12月17日より施行する。

(附則) この約款は、2011年4月1日より施行する。

(附則) この約款は、2011年10月24日より施行する。

(附則) この約款は、2022年2月20日より施行する。

(附則) この約款は、2024年4月1日より施行する。(い)