

既存住宅状況調査委任契約による重要事項説明書

委任者と締結する既存住宅状況調査委任契約書および契約約款の内容ならびに履行する事項について、以下のとおり説明いたします。

1. 総則

既存住宅状況調査委任契約書（以下「契約書」といいます。）、契約約款および添付の見積書、事前打合せシート等に基づいて、受任者である 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委任者に報告し、委任者と受任者は当該報告内容を確認するものとし、委任者は、その調査手数料の支払いを完了することとします。

2. 契約の目的および範囲

受任者は、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82号）に基づく調査を行います。なお、受任者は、調査を実施した日から1年以内に委任者から宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第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、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. 契約書の記載事項

受任者は、以下の項目を契約書に記載し、委任者に提示するものとします。

- (1) 受任者名
- (2) 連絡先
- (3) 代表者名
- (4) 所在地
- (5) 調査担当者名
- (6) 調査者の国家資格の有無。有りの場合はその国家資格名と免許等の番号
- (7) 調査に係る実務経験期間および実施件数
- (8) 宅地建物取引業、建設業およびリフォーム業の業務実施歴の有無。有りの場合は調査対象住宅についての業務受託歴およびその内容
- (9) 調査対象住宅の売主、媒介する宅地建物取引業者またはリフォーム工事を請け負う建設業者等との資本関係の有無。有りの場合は資本関係のある者の名称

4. 委任者が受任者に開示する、調査を実施しようとする住宅の基本的情報

委任者は、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。）の以下（ア1）から（オ6）の基本的情報を契約書に記載のうえ受任者に提出していただきます。

- (1) 調査対象住宅の所在地
- (2) 調査実施を希望する期間
- (3) 委任者の氏名、住所および連絡先

- (4) 調査実施時に受任者と立会う者の氏名および連絡先
- (5) 受任者が調査を実施するために必要な上記以外の事項
- (6) 既存住宅売買瑕疵保険への加入の希望に関する事項

5. 調査対象住宅の所有者および居住者が委任者と異なる場合

委任者は、調査の実施前に当該所有者およ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受任者に提出するものとし、委任者が当該書面を提出できない場合には、受任者は当該調査を実施しません。

6. 打合せどおりの調査が困難な場合

調査の実施にあたり、住宅の建て方（隣家等との距離）、床下・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また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もしくは不適切であった場合は、委任者が受任者と協議して、実情に適するように調査内容を変更し、または調査を中止することがあります。また、調査期間、調査手数料を変更する必要があるときは、委任者と受任者が協議してこれを定めることとします。

7. 調査結果の扱い

受任者は、委任者の意向または調査結果にかかわらず、本契約における以下の判定または保証は一切実施しません。

- (1) 調査対象住宅の瑕疵の有無の判定
- (2) 調査対象住宅に瑕疵がないことの保証
- (3) 建築基準関係法令等への適合性の判定
- (4) 調査対象住宅が、既存住宅売買瑕疵保険契約の対象となることの保証
- (5) 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または経年劣化がないことの保証

8. 調査対象住宅の売買等

委任者は、調査対象住宅の売買、交換又は賃借（以下「売買等」といいます。）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」といいます。）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。受任者は、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、委任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。

9. 一括委任および一括下請負の禁止

あらかじめ委任者の書面による承諾を得た場合を除き、受任者は受任者の責任において、調査の全部または大部分を一括して受任者の指定する者に委任又は請負わせることができないものとします。

9. 権利および義務などの譲渡の禁止

委任者および受任者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または義務を第三者に譲渡することまたは継承させることはできません。また、受任者は委任者からの書面による承諾を得なければ、調査報告書、建物状況調査の結果の概要およ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もしくは貸与することはしません。

1 1. 調査結果の保管

受任者は、調査結果を調査を実施した日から1年を経過する日まで保管するものとします。

1 2. 秘密の保持

受任者は、調査を行ううえで知り得た委任者の秘密および個人情報を第三者に漏らしてはならないものとします。なお、受任者は、委任者の承諾なく、調査報告書、建物状況調査の結果の概要および調査を行ううえで得られた記録等を第三者に閲覧または謄写させてはならないものとします。

1 3. 完了確認および調査手数料の支払い

受任者が調査を完了したときは、調査結果を書面により委任者に報告し、委任者と受任者は契約の目的物を確認し、委任者は既存住宅状況調査委任契約書記載の期日までに調査手数料の支払いを完了するものとします。

1 4. 貸与品等の扱い

委任者よりの貸与品等がある場合には、その受け渡し期日および受け渡し場所は委任者と受任者の協議のうえ決定します。受任者は、貸与品を善良なる管理者として使用または保管します。

1 5. 第三者への損害および第三者との紛議

調査のため、第三者に損害を及ぼしたときまたは紛議を生じたときは、委任者と受任者が協力して処理解決にあたるものとします。それに要した費用は、受任者の責めに帰すべき事由による場合には、受任者の負担とします。なお、委任者の責めに帰すべき事由による場合には、委任者の負担とします。

1 6. 不可抗力による損害

天災その他自然的または人為的事象であって、委任者および受任者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」といいます。）によって調査を完了できなくなったときは、受任者は委任者にすみ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、委任者および受任者が協議のうえ負担方法および負担の割合を定めるものとします。

1 7. 瑕疵がある場合の責任

調査結果または報告書の内容に瑕疵があり、これにより委任者に損害が生じた場合は、受任者は

損害賠償責任を負うものとします。ただし、その瑕疵または債務の不履行が、契約その他の債務の発生原因および取引上の社会通念に照らして、受任者の責に帰することができない事由によるものであるときは、この限りではありません。また、この損害賠償責任に係る賠償額の上限は、調査手数料相当または前項の瑕疵に起因して調査対象住宅の修補等に要した額の50%のいずれか低いほうの額とします。

18. 調査内容の変更、一時中止または調査期間の変更

委任者は、必要によって調査を追加、変更または一時中止することができるものとします。その場合に、受任者に損害を及ぼしたときは、受任者は委任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、受任者は、不可抗力その他正当な理由があるときは、委任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、委任者と受任者が協議して定めるものとします。

19. 遅延損害金

委任者が調査手数料の支払いを完了しないときは、受任者は遅滞日数の1日につき、支払遅滞額に年〇%（利息制限法の規定により上限14.6%）の割合を乗じた額の違約金を請求することができるものとします。また、受任者の責めに帰すべき事由により、調査予定期間内に調査を完了できないときは、委任者は遅滞日数の1日につき、調査手数料から調査実施済部分に対する調査手数料相当額を控除した額に年〇%（利息制限法の規定により上限14.6%）の割合を乗じた額の違約金を請求することができるものとします。

20. 反社会的勢力の排除

委任者と受任者は、相手方に次の各号の一つにあたる場合は、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ます。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ます。

- (1) 役員等（委任者または受任者が個人である場合にはその者を、委任者または受任者が法人である場合にはその役員またはその支店もしくは事務所の代表者をいいます。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」といいます。）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います。以下この号において同じ。）また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) 役員等が暴力団また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。

21. クーリングオフおよび委任者の解除権の行使

委任者は、次の各号の一に該当するときは、受任者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ます。ただし、委任者が個人（事業としてまたは事業のために契約の当事者となる場合におけるものを除く。）の場合、かつ、契約を締結した日から8日間以内であれば、以下の各号の一

に該当しない場合であっても書面による通知をもって契約を解除することができます。

- (1) 受任者の責に帰すべき事由により、履行期限内に設計調査業務が完了しないと明らかに認められるとき。
- (2) 受任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。
- (3) 受任者の責に帰すべき事由により、受任者がこの契約に違反し、委任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。
- (4) 前各号の他、受任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。

2.2. 受任者の解除権の行使

受任者は、次の各号の一に該当するときは、委任者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ものとします。

- (1) 委任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。
- (2) 委任者の責に帰すべき事由により、委任者がこの契約に違反し、受任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。
- (3) 前各号の他、委任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。

2.3. 調査手数料

調査手数料は契約書記載の額（消費税込）とします。

2.4. 調査内訳

調査項目、調査内訳、単価、数量および時間等については契約書に記載するものとします。

2.5. 支払方法

受任者の指定する期日までに受任者の銀行口座に振り込んで支払うものとします。そのときの振込口座手数料は委任者の負担とします。

2.6. 特記事項

- (1) 調査に必要な電気・水道・ガスについては、お客さま宅のものを使用させていただきます。
- (2) 本調査は、見えない部分等の状況により、調査内容ならびに調査手数料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。

平成 年 月 日

依頼主氏名 _____ 印