

認定長期優良住宅建築証明 業務約款

第1章 総則

(目的)

第1条 この「認定長期優良住宅建築証明業務に関する業務約款」(以下「長期優良建築証明業務約款」という。)は、住宅ローン減税の特例及び特別税額控除(平成24年度税制改正による、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。)、租税特別措置法施行令(昭和32年政令第43号。))及び租税特別措置法施行規則(昭和32年大蔵省令第15号。))並びに東日本大震災の被災者等に国税関係法律の臨時特例に関する法律施行令(平成23年政令第112号。))及び東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律施行規則(平成23年財務省令第20号。))の一部改正により、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置を含む。)を受けるために認定長期優良住宅建築証明書の発行申請をしようとする者、若しくはこの者からこれらの手続きに関する一切の権限を委任された者(以下「甲」という。)の申請により、日本建築検査協会株式会社(以下「乙」という。))が、認定長期優良住宅建築証明業務に関する業務規程(以下「業務規程」という。))に基づき受託し、引受業務契約を締結するために甲と乙との間で遵守すべき必要な事項を定める。

(長期優良建築証明業務を行う時間及び休日)

第2条 長期優良建築証明業務を行う時間は、次項に定める休日を除き、午前9時から午後6時までとし、その間正午から1時間の休憩時間をおくものとする。

2 長期優良建築証明業務の休日は、次に掲げる日とする。

- (1) 日曜日及び土曜日
- (2) 国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に定める国民の祝日
- (3) 12月29日から翌年の1月3日まで
- (4) その他 JCIA が定める日

3 長期優良建築証明業務の業務を行う時間及びその休日については、緊急を要する場合その他正当な事由がある場合又は事前に長期優良建築証明業務の申請を行う者との間において長期優良建築証明業務を行う日時調整が図られている場合は、前各項の規定によらないことができる。

(長期優良建築証明業務の業務期日)

第3条 乙の長期優良建築証明業務の期日(以下「業務期日」という。)は、次の各号に掲げるとおりとし、第2号においては、乙が甲に第8条の措置を求めた場合、その日から補正が行われた日又は追加説明書等の提出を受けた日までの期間を除くものとする。

- (1) 長期優良建築証明相談業務 長期優良建築証明相談業務相談を受けた日、または甲乙協議のうえで定めた期日
- (2) 長期優良建築証明業務 長期優良建築証明業務引き受け後、14営業日以内(業務引

受の日は算入しないものとする。)

2 乙は、甲が第8条に定める責務を怠ったとき、その他不可抗力により、業務期日までに業務を完了することができない場合には、甲に対し業務期日の延期について、業務期日を延長する旨の通知書(別記様式-3)にその理由を明示し、交付することができる

3 甲が乙に業務期日の延期を申し出る場合は、追加説明等期日変更願書(別記様式-4)にその理由を明示のうえ乙に提出するものとし、乙がその理由が正当であると承認した場合に、乙は業務期日の延期をすることができる。

4 第2項及び第3項の場合において、必要と認められる業務期日の延期その他の必要事項については甲と乙が協議して定める。

(手数料の支払期日・支払い方法等)

第4条 甲が乙に支払う長期優良建築証明業務の実施に係る業務手数料(以下「業務手数料」という。)の額は、「長期優良建築証明業務の実施に係る業務手数料規程」(以下「業務手数料規程」という。)に定める。

2 甲の業務手数料の支払期日は、業務期日の前日までとする。ただし、甲と乙が協議により合意した場合には、他の支払期日を取り決めることができる。

3 手数料を、前条の支払期日までに、乙の指定する銀行口座に振り込みの方法により支払うものとする。ただし、特段の事情がある場合はこの限りではない。

4 前項の払込に要する費用は、甲の負担とする。

5 甲と乙は、協議により、一括の納入等別の方法を取ることができるものとする。

6 乙は、適合証明業務が効率的に実施できる場合にあっては、実費を勘案して手数料を減額することができるものとする。

第2章 申請手続き関係

(長期優良建築証明業務の申請)

第5条 甲は、乙に長期優良建築証明業務の申請をする場合においては、申請書(別記様式-1)に次の各号に掲げる書類又はその写し(以下「申請書類」という。)を添えたものを提出しなければならないものとする。ただし、第5号にあっては、現地調査を必要とするものに限る。

(1) 長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則第2条に規定する申請書(規則第1号様式) 1部 (2) 認定通知書 1部

(3) 建築士法施行規則(昭和25年建設省令第38号)第17条の15に規定する工事監理報告書(第四号の二の二書式) 1部

(4) 建築基準法第7条第5項に規定する検査済証(第二十一号様式)若しくは同法第7条の2第5項に規定する検査済証(第二十四号様式) 1部

(5) 設計図書として以下に掲げる図書 1部

ア 案内図、配置図

イ 各階平面図

ウ 断面図又は矩計図

エ 各部詳細図（建具表、各種設備設計図等）

オ その他、現地を確認するために当機関が必要と認めた図面

（6）委任状（代理人による申請の場合）1部

2 前項の現地調査を必要とするものは、以下の各号の一に該当する場合とする。

（1）第7条第3号に規定する工事監理報告書若しくはその写しがない場合

（2）当該認定長期優良住宅が建築確認を要しない建築物に係るものである場合

（3）当該認定長期優良住宅について、当機関が長期優良住宅の普及の促進に関する法律第6条第1項に定める認定基準への適合に係る技術的審査を行っていない場合（当機関が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「品確法」という。）第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関として建設評価書の交付をしている場合を除く。）

（4）当該認定長期優良住宅について、当機関が品確法第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関として建設評価書の交付をしていない場合

（申請書の受理及び契約）

第6条 甲は、次に掲げる事項を確認のうえ前条に規定する申請書及び申請書類（以下「申請書等」という。）を乙に提出し、乙は次の事項を確認のうえ申請書等を受理する。

（1）長期優良建築証明業務の対象住宅の所在地が、業務規程第5条の業務を行う区域内であること。（2）申請された申請書等に形式上の不備がないこと。

（3）申請書等に記載すべき事項の記載が不十分でないこと。

（4）申請書等に記載された内容に明らかな虚偽がないこと。

2 乙は、前項の確認により、申請書等が同項各号のいずれかに抵触すると認める場合においては、その補正を求めるものとする。

3 乙は甲が前項の求めに応じない場合又は十分な補正を行わない場合においては、受理できない理由を明らかにするとともに、甲に申請書等を返却する。

4 乙は、第1項により申請書等を受理した場合においては、甲に引受承諾書を交付する。この場合、甲と乙はこの長期優良建築証明業務約款に基づき契約を締結したものとする。

（申請の取下げ）

第7条 甲は、前条の認定長期優良住宅建築証明書の交付前に申請を取り下げる場合においては、その旨を記載した取下げ届（別記様式-2）を乙に提出する。

2前項の場合においては、乙は、長期優良建築証明業務を中止し、申請書等を甲に返却する。

第3章 責務

（甲の責務）

第8条 甲は、乙が申請書等のみでは長期優良建築証明業務を行うことが困難であると認めて交付した次条第3項による「追加説明等を求める通知書」（別記様式。以下「中断通知書」という。）を受理した場合は、乙の長期優良建築証明業務の遂行に必要な範囲内において、引受承諾書に定められた対象住宅の計画、施工方法その他必要な情報の追加図書を当該通知書に記載の期日までに遅滞なくかつ正確に乙に提出するか又は内容の訂正などを行わなければならない。2甲は、申請書等の内容を変更する場合は、速やかに変更、修正又はその他の必要な措置をとらなければならない。

（乙の責務）

第9条 乙は、関連法令によるほか業務規程に従い、公正、中立の立場で厳正かつ適正に、長期優良建築証明業務を行わなければならない。

2 乙は、第3条に定める業務期日までに長期優良建築証明業務を終了し、認定長期優良住宅建築証明書を交付するか、又は「認定長期優良住宅建築証明書を交付できない旨の通知書」（以下「不適合通知書」という。）にその理由を記載のうえを交付しなければならない。なお、不適合通知書の交付の場合においては、提出された申請書等を添付して交付するものとする。

3 乙は、乙の長期優良建築証明業務の過程において、甲から提出された申請書等が次の各号のいずれかに該当するときは、長期優良建築証明業務を行うことが困難であると認め、理由を記載のうえ甲に長期優良建築証明業務の中断通知書を交付し、申請書の記載事項の訂正若しくは追加図書を求めるものとする。なお、これらの訂正若しくは追加図書の提出の期日は、乙と甲が協議のうえ定めるものとし、期日について甲の要望がない場合は、中断通知書の交付の日から1ヶ月を期日とする。

（1）甲の申請書等の内容に誤記等がある場合

（2）甲の申請書等に不足の図書又は資料がある場合4乙は、甲から乙の長期優良建築証明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。

第4章 契約解除・免責

（甲の契約解除権）

第10条 甲は、次の各号の一に該当するときは、乙に、長期優良建築証明業務契約解除通知書（別記第9号様式）により通知し、この契約を解除することができる。この場合、第7条第2項の規定を準用する。

（1）乙に正当な理由がなく、長期優良建築証明業務を第3条第1項に定める業務期日までに完了せず、またその見込みのない場合

（2）乙がこの契約に違反したことにつき、甲が相当期間を定めて催告してもなお是正されな

い場合（3）前各号の他、乙がこの契約に違反し、その違反が甲及び乙の信頼関係を著しく破綻するにいたった場合

2 甲は、甲の都合により乙の長期優良建築証明業務が完了するまでの間、いつでもこの契約を解除することができものとし、第7条に規定する取下げ届を乙に提出したときは、この契約は解除されたものとする。

3 第1項に基づく契約解除の場合、甲は、業務手数料が既に乙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項に基づく契約解除の場合、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項に基づく契約解除の場合、乙に業務手数料が既に支払われているときには、甲は、乙にその返還を求めないものとし、未支払いの場合は業務手数料を乙に支払うものとする。ただし、乙は、乙の事務処理等の履行若しくは進捗状況に応じて、業務手数料の一部返還又は減額を行うことができ、その金額は業務手数料規程に定める。

6 第2項に基づく契約解除の場合、前項に定めるほか、乙が損害を受けているときは、甲はその賠償の責を負うものとする。

（乙の契約解除権）

第11条 乙は、次の各号の一に定める事由に該当するときは、乙に、長期優良建築証明業務契約解除告知書（別記第10号様式）により通知し、この契約を解除することができる。

一 甲が正当な理由なく、業務手数料を第4条に定める支払期日までに支払わない場合

二 甲がこの契約に違反したことに付き、乙が相当期間を定めて催告してもなお是正されない場合

三 甲の責めに帰すべき事由により業務期日に適合証を交付することができない場合

四 前各号の他、甲がこの契約に違反し、その違反が甲及び乙の信頼関係を著しく破綻するにいたった場合

2前項第1号による契約解除の場合、乙は甲に業務手数料を請求ことができ、甲は乙に支払わなければならない。

3第1項第2号から第4号による契約解除の場合、乙は、業務手数料が既に支払われているときはこれを甲に返還しない。

4第1項による契約解除の場合、乙は、その契約解除によって、乙が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。

（甲の免責）

第12条 甲は、第10条第1項による契約解除の場合は、そこから生じる乙の一切の損害について責を負わない。

(乙の免責)

第13条 乙は、次の各号の一に定める事由による場合は、責任を負わない。

(1) 甲が乙に提出した申請書等に虚偽の記載があり、それに基づき適切な長期優良建築証明業務が行われなかった場合

(2) 乙の故意又は過失がない場合

(3) 第10条第2項による契約解除の場合

(4) 天災地変、災害などにより、長期優良建築証明業務が行えない場合

(5) 甲が、第4条に規定する業務手数料を支払期日までに支払わない場合で、これを理由に乙が認定長期優良住宅建築証明書を交付しないことによって甲に生じた損害

2 乙は、長期優良建築証明業務を実施することにより、対象住宅が建築基準法、住宅の品質確保の促進等に関する法律及び長期優良住宅の普及の促進に関する法律並びにこれらに基づく命令及び条例の規定に適合することを保証しない。

3 乙は、長期優良建築証明業務を実施することにより、対象住宅に瑕疵がないことを保証しない。

4 乙は、認定長期優良住宅建築証明書の交付後において、甲が対象住宅に設置される設備機器などの変更、増築、模様替え、大規模な修繕、改築等の工事を実施により、当該認定長期優良住宅建築証明書の法的効力を失い、その結果生ずるあらゆる損失について一切の責任を負わないものとする

第5章 その他必要な事項

(認定長期優良住宅建築証明書等の再交付)

第14条 甲は、乙から交付を受けた認定長期優良住宅建築証明書等を紛失若しくは焼失、又は判読しがたい毀損などした場合は、乙へ再交付の申請を行うことができる。なお、甲は乙に再交付申請を行う場合は、あらかじめ乙に事前相談を行い、乙の承認を受けるものとする。

2 甲は、前項に基づき認定長期優良住宅建築証明書等の再交付の申請を乙に行う場合は、次の各号に定める書面を乙に提出するものとする。

(1) 認定長期優良住宅建築証明書等再交付申請書 各2部

(2) 委任状(代理人が申請を行う場合) 各2部

(3) 乙が再交付の事務処理に必要とし、指定した書類若しくは図書各2部 3 甲が乙に支払う再交付のための業務手数料は、業務手数料規程に定めるものとし、支払の期日については第4条の規定を準用する。

(現地調査)

第15条 乙は、甲から申請された対象住宅の現地調査を実施する場合は、資格のある調査員に調査させなければならない。

2 乙は、調査員及び調査補助員に現場に立ち入り調査させる場合は、確認検査業務規程又は住宅性能評価業務規程で定める身分証明書を携帯し、甲の求めに応じ提示しなければならない。

3 甲は、現地調査を受ける場合、乙と十分に協議の上、調査日を予約するものとする。

4 甲は、認定長期優良住宅建築証明書交付申請書の申請後において現地調査日の変更を行う場合は、乙にその旨の書面（調査日変更申込書）を届出のうえ承認を得なければならない。この場合、乙は業務手数料規程に従い、甲に変更手数料金を支払わなければならない。なお、検査日変更申込書において、「検査」とあるのは「調査」、「確認番号」とあるのは「受付番号」及び「建築主」とあるのは「申請者」と読み替えて適用し、かつ、当該申込書（注意）書きの中「確認等記載事項変更届」の提出については不要とする。

5 乙は、派遣した調査員の現場検査又は調査による現場調書及び報告により、次の各号の一に該当する場合は、再検査の実施を必要とする旨を書面により甲に通知するものとする。

- (1) 規定する工程に達していない場合
- (2) 重大な手直しなどが要求され、その再調査が必要な場合
- (3) 対象住宅の出入り口等が施錠され、調査が実行できない場合
- (4) 前各号に定めるほか、これらに類する事由がある場合

6 甲は、再現地調査の通知を受けた場合、乙へ再調査の日を第3項の規定により予約するとともに乙に再調査申込書を届出しなければならない。この場合、乙は業務手数料規程に定める再検査の為の業務手数料を甲に支払わなければならない。

（所管行政庁等への説明）

第16条 乙は、関係所管行政庁等から説明を求められた場合には、当該事案にかかる長期優良建築証明業務の内容、判断根拠その他の情報について、当該所管行政庁等に説明することができるものとする。

（秘密保持）

第17条 乙は、この契約に定める長期優良建築証明業務に関して知り得た秘密を漏らし、又は、自己に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。

- 一 既に公知の情報である場合
- 二 甲が、秘密情報でない旨書面で確認した場合

(別途協議)

第18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、甲及び乙は信義誠実の原則に則り協議して決定するものとする

附則 この約款は令和3年4月1日より施行する。