

提出日	2018年 3月5日
施主さま名	櫻井 貴弘 様

株式会社ニイヤマハウス

提出者 山根 美奈子

はじめに…

サンクチュアリーとは、「家」だけでなく、ニイヤマハウスがお客様と出会い、取得計画を進捗させ、家を引き渡すまでの「仕組」部分も含んだ総称です。本書は、その仕組の中の事前説明が必要なコンテンツをピックアップしたものです。

しっかりとお読みになっていただき、当ページ下蘭のご記入を完了した後、次のステップに進んでいきましょう！

コンテンツ

1. 個人情報の取り扱いについて
2. 設計図等の資料についてのお願い
3. 工事請負契約書の内容 …添付資料1～5
4. 第三者による保証・保険
5. 火災保険と登記等の手続き
6. 土地の決済も含めた工事代金支払いの回数とタイミング
7. 建築計画概要書(計画書)の説明と、契約後・着工後の追加工事管理…添付資料6～7
8. 進捗状況により変わる社内担当者
9. 定期点検（無償）とスポット点検（有償）

コンテンツの1～9までについてご理解・ご納得いただけましたでしょうか？

YesNo

お名前

※ご記入完了後、当ページのみの写しをいただきます。
次のお打合わせの際には、必ずご持参ください。

1. 個人情報の取り扱いについて

これから、家創りのために取得させていただくこととなります。諸情報につきましては、当社の住宅販売業における各種商品・サービスのご案内・ご提供に使用させていただきます。

契約後は、各種申請手続き、申込み等や工事を進めていくにあたり必要な場合にも使用させていただきます。
また、経済産業省のガイドラインに則り、個人情報を厳格に管理・運用いたします。

2. 設計図等の資料についてのお願い

これから、私どもは数回にわたり、一生懸命、建物の資金計画や設計図等によるご提案をさせていただきます。それらにつきましては、当社のノウハウや社員個人の資格者としてのスキル、またはプロとしての技術が多分に使用されることとなります。精一杯の提案に対し納得できない部分があり、契約に至らないのであれば、それは仕方のないことです。

資金計画部分につきましては、他社、または施主さまご本人でも、知識があれば、当社の行う提案と同等レベルの計画を作成することは可能です。（かなりの勉強量が必要となると思われますが…）

設計部分につきましては、そうはいきません。有資格者でなければなりません。（あたりまえのことですが…）さらには設計の成果物には、設計者個人の能力（テクニックや経験）に多分に左右されますので著作権を有するものと考えます。

中には、無料範囲内で提案された設計図を無断で他社に持ち込み（又は当社に持ち込み）、価格交渉に利用する方もいらっしゃいます。当社では、そのような行為は一切お断りさせていただきます。意図的にそのような行為に及ぶような方に対しては、法律に則り対処させていただくこととなりますのでご了承ください。

3. 工事請負契約書の内容 …添付資料1～5

計画内容に合意しますと、すみやかに「工事請負契約①」が締結されます。この契約につきましては、ほとんどの方々にとっては、生まれてはじめて締結する工事請負契約になることと思われます。

その契約の内容について、現時点から計画内容合意までスムーズに進んでも、その契約内容に合意できないので契約できないといった事態（無いとは思いますが…）に陥ってしまわないよう事前にお渡ししておきます。

また、契約①～着工までの間の工事の変更による工事代金の変更をまとめ、それを把握・確認するために、資材決定打合せ完了後の工事代金確認書にて「工事請負契約②」を締結します。

めったに無い良い機会です。しっかりとご確認いただき、不明・不安な点等を解消して、スッキリとした前向きな気持ちで当社との家創りをスタートさせていただければ幸いです。

【重要】工事請負契約書には建物の部位別の保証期間と範囲について定めた工事請負契約書保証約款も添付されます。こちらに基づいて保証を適用することになりますのでしっかりとご確認ください。

こちらの部分も含め、詳しくは添付資料1～5にてご確認ください。

4. 第三者による保証・保険

当社では以下の第三者保証を全ての物件に付帯することとしています。

なお、工事中は工事中の様々な事故・災害に備え、当社にて「建設工事保険」に加入しております。

A. 瑕疵担保履行法への対処としての保険（以下3つをそれぞれの状況に応じて当社にて選択することとなります。）

- ・(株)日本住宅保証検査機構（JIO）「JIOわが家の保険」
- ・(株)ハウズジーメン 「住宅瑕疵担保責任保険」
- ・住宅保証機構(株) 「まもりすまい保険」

※法律に定められている範囲に対して10年間の保証義務を担保するための保険です。

B.地盤保証（以下3つをそれぞれの状況に応じて当社にて選択することとなります。）

- ・一般社団法人ハウスマン「地盤保証」
- ・(株)ハウスマン・一般社団法人住宅技術協議会「地盤保証制度」
- ・ジャパンホームシールド(株)「地盤サポートシステム」

※瑕疵担保履行法で義務とされる部分に含まれない「地盤」に対するの保険です。

5. 火災保険と登記等の手続き

【火災保険】

当社で住宅の新築工事をご契約いただく場合、当社指定の火災保険に必ず加入していただきます。

理由として、火災保険の保証に含まれる事故による不具合を一刻も早く解決する為には、火災保険会社とユーザー様だけでなく、その事故に、アフターメンテナンスの一部として対応する当社も含めた三者のネットワークの構築が必要だと考えているからです。

当社では、損保ジャパン日本興亜(株)「THEすまいの保険」を採用しております。

【登記等の手続き】

登記等の手続きにつきましては、当社指定の司法書士にて行っていただくこととなります。もちろん取次等、当社にて最大限のサポートをさせていただきます。これらの手続きを進めるにあたり、一般の方々は触れたことのない手続きが多々発生します。全て独自で行うのは非常に手間と時間がかかり、且つ大きなリスクを伴います。手続きを委任していただく事により、迅速に正確に時間を浪費することなく引渡しを完了させることにつながります。

※なお、これらを含めた借入に関わる手続き等のお手伝いの費用として、融資取次手数料162,000円が費用として計上されます。

6. 土地の決済も含めた工事代金支払いの回数とタイミング

土地をお持ちの方もこちらはご確認ください。最大で4回の支払いが発生します。

土地購入	<p>売買契約締結後、土地代金支払いとお客様への名義登録申請を同時に実行し、売買完了となります。</p> <p>土地代金も住宅ローンでお考えの方は、住宅ローンの一部で土地代金を決済（支払）し、所有権移転登記というものを完了させなければ、土地所有について安全な状況とは言えません。</p>
①土地決済	<p>…一般的に、住宅ローンを担保につなぎ融資※1というローン商品を利用して、土地代金を決済します。</p> <p>※1 つなぎ融資とは？</p> <p>土地代金の支払い、もしくは建物の中間金の支払い等の時点で、住宅ローンを実行（引き出すこと）してしまうと、その時点で住宅ローンの支払いがスタートしてしまいます。現在、賃貸住宅へお住まいの方は、住宅が完成して引越するまで、家賃を支払いながら住宅ローン（利息だけというのも金融機関によっては可能）も支払わなければならないという経済的に非常に厳しい状況に陥ってしまいます。（住宅ローン商品によっては、中間金の支払い時に住宅ローンを実行できない場合があります。）</p> <p>そこで登場するのが、この「つなぎ融資」です。住宅が完成引渡しされるまでの間の支払い義務に対処するための融資となります。完済期日は、住宅ローン実行日に一括返済となります。ただし、お金を借りる行為ですので、利息や手数料等の経費は発生しますので、ご了承ください。</p>
工事請負契約	工事請負契約書に署名押印して工事の着工に備えます。
着工	地鎮祭を行い、基礎工事に着手します。
上棟	軸組の建て方を行い、屋根のもっとも高い部分の木材の組み立てが完了すれば、上棟完了です。
②中間金	…ここで、工事請負契約書に明記されている金額をお支払いいただきます。（請負金額の60%） つなぎ融資ご利用でのお支払いが一般的です。
完成・引渡し	工事が完成し、取扱説明が行われ、お引渡しとなります。
③最終金	…融資金額残金全額を当社へお振込みいただきます。 つなぎ融資ご利用の方は、当融資返済と当融資にかかる諸経費の精算が金融機関との間で行われます。
精算	変更工事や立替金等を考慮して、過不足金の請求、または返金が行われます。
④精算金	…精算書により、不足額、または返金額を納得合意の上、1週間以内に決済を完了し、全て完了となります。

7. 建築計画概要書(計画書)の説明と、契約後・着工後の追加工事管理…添付資料6～7

当社では、住宅を取得するために必要な項目と、その費用について、施主さまが可能な限り細部まで把握することができるような資料として、以下の3つの書類を提出します。※末尾添付資料5～8のサンプルにてご確認ください。

・建築計画概要書（計画書） ※添付資料5	住宅取得にかかる費用のほぼ全ての項目を網羅した書類です。契約時には「建築計画書」となります。
・追加・変更工事確認書 および依頼書 ※添付資料6	契約時からの変更による工事内容の変更、それに伴う工事代金の変更がある場合等に、間違いや勘違いによるトラブルが発生しないように、随時提出しく書類となります。
・追加・変更工事集計書 ※添付資料7	複数の追加・変更工事確認書を一覽とし、集計している書類となります。工事の増減額の合計がいくらになっているのかを常に把握していただくための書類です。

8. 進捗状況により変わる社内担当者

計画の進捗に合わせて担当部署、担当者は変わりますのでご了承ください。分業化は業務の深度を深めます。そして、その分野におけるスペシャリストによるサービスの提供がお客様の利益につながると考えるからです。

◎ 主担当 ○ 副担当

進捗状況	営業設計課	工事課	顧客フォロー課	リフォーム部	総務部
提案・打合せ～工事請負契約	◎	—	—	—	—
着工中	○	◎	—	—	○支払時
完成・引渡し	○	◎	—	—	—
精算	◎	○	—	—	○支払時
アフター※1	○	○	◎	○	○

※1 社員全員での対応を心掛けておりますので、全社員が不具合等の受付をさせていただきます。

9. 定期点検（無償）とスポット点検（有償）

当社で建築する住宅の場合、住宅維持管理サービス「どんどん」に必ず加入していただきます。

□住宅維持管理サービス「どんどん」とは？

- ・3年ごとに、建物全般の点検・シロアリ・雨漏の3点について同時に点検を行います。→不具合の早期発見と、早期対策を施していくことにより、より長く健全な住環境の提供が可能となります。
- ・新築時の規定の情報や、定期点検の結果、リフォームや修繕の履歴を専用WEBサーバーに住宅履歴情報として蓄積します。→それらの情報は、住宅履歴の透明化を促進し、それらは資産価値（例えば売却価格や固定資産価値）の向上につながります。

□どんどんの費用

・完成時の有資格者による検査	45,360円	※10年目からは、更新手数料無料にてどんどんの延長をお引き受けいたします。（点検費用は有償）
・初期登録費用（完成時のみ）	30,240円	
・定期点検費用（引き渡しから9年間分）	58,320円	

さらに、当社では下表のような無償と有償の点検システムをご用意しております。

◎無償 ○有償 A:長期優良住宅 B:A以外

点検名	点検内容	A	B	備考
3ヶ月点検※1	初期の使用状況チェック	○	○	
11ヶ月点検	オールシーズン経過後の不具合チェック	◎	◎	※1 有償点検に関しては、施主さまよりご依頼がある場合のみ、喜んで対応させていただきます。費用は、建築、
18年点検、27年点検※1	どんどん定期点検と同様	◎	○	電気、水道の点検で15,000円（税別）となります。
災害時スポット点検※1	災害時のスポット点検	○	○	
スポット点検※1	施主さまご指定のタイミングによるスポット点検	○	○	

※あくまでも「点検」です。補修工事が必要な場合には、工事費が発生します。

※建物維持管理サービス「どんどん」の詳細につきましては、別資料にてご案内しております。

工事請負契約書

印紙

注文者 ニイヤマ タロウ 様 (以下「甲」という) と
請負者 株式会社 ニイヤマハウス (以下「乙」という) とは、下記表示
の工事に関し、以下の各条項及び工事請負契約書約款及び工事請負契約書
保証約款に基づき、工事請負契約 (以下「本契約」という。) を締結する。

第1条 工事内容 (下記工事内容で特定される建物を「本物件」という。)

1. 工事名	ニイヤマ 様邸 新築工事
2. 工事場所	青森県上北郡六戸町大字犬落瀬字坪毛沢482
3. 建物用途	戸建住宅
4. 構造	W 造 2 建

5. 面積	延床面積	120.00 m ²
	1 F床面積	80.00 m ²
	2 F床面積	40.00 m ²
	3 F床面積	0.00 m ²
	施工面積	121.50 m ²

6. 仕様 設計図面、仕様書、特記事項の通りとする。

第2条 請負金額

請負代金額	¥.	21,600,000 .-
うち工事価格	¥.	20,000,000 .-
うち消費税	¥.	1,600,000 .-

但し、工事内容の変更及び追加工事などにより、本契約に増減が生じた時は、
完成引渡時に精算し支払うものとする。

第3条 代金の支払方法および時期

1. 甲は前条の請負代金を次の通り分割して現金で持参する方法、若しくは乙指定の
銀行口座に振込む方法によって、乙に支払うものとする。

(1)着手金	- 年 - 月 - 日	¥.	0 .-
(2)中間金	2018 年 4 月 1 日	¥.	12,960,000 .-
	- 年 - 月 - 日	¥.	0 .-
(3)最終金	2018 年 7 月 1 日	¥.	残金 .-
2. 甲が本契約締結までに支払った下記代金を振替充当する。			
(記)		¥.	0 .-

3. 甲は、甲が金融機関に融資の申し込みを行い得た資金（以下「金融機関資金」という。）の 全額 について、乙を代理受領者として中間資金及び最終資金の代理受領の権限を乙に委任し、この旨の書面を交付するものとする。

4. 前項の借入が、甲の責めに帰すべき事由がないにもかかわらず、
2018年2月28日までに融資が決定されなかった時は、乙は、本契約を解除することができる。この場合、乙は受領済代金より、実費を差し引いて、その残金を無利息にて甲に返還する。

（支払いに関する特約）

乙が、本条第3項の金融機関資金を本物件の引渡しまでに受領できない場合は、甲はつなぎ資金にて、乙に請負代金を支払うことを承諾し、かかるつなぎ融資の金利は甲の負担とする。

5. その他 特になし

第4条 工期

工期は下記の通りとする。

着工	2018年	3月	10日
完成	2018年	6月	20日

ただし、上記着工期日は関係官公庁手続完了後、かつ甲が融資の申し込みをしていた場合の金融機関による融資の承諾後とし、何らかの手続の遅延によって、上記着工期日までに着工できなかった場合には、甲、乙協議の上、工期の変更を行うものとする。なお、金融機関融資承諾が上記着工期日までになされなかった場合に前条第4項の乙の解除権が失われるものではない。

第5条 引渡し条件

甲は、甲、乙立会いのもとに竣工検査を行い、甲が乙に対して請負代金（追加変更工事代金を含む）の全額を支払うのと引き換えに、または、甲が乙に対して、請負代金（追加変更工事代金を含む）の支払金額かつその支払期日を明記した引渡書（以下「それに代わる書面」という。）を作成・交付するのと引き換えに、乙に対して、本物件の引渡しを行う。なお、請負代金の全額を支払うのと引き換えに行う引渡し時には、乙は引渡書を作成の上、甲に交付するものとし、甲は、その書面の交付を受けなければ本物件を使用することはできないものとする。

第6条 引渡し時期

竣工検査 取扱説明①	2018年	6月	13日	午前中に完了 13：30～
取扱説明② 引渡し日	2018年	6月	20日	13：30～ 取扱説明②終了次第

第7条 本物件の所有権

本物件の所有権は、甲が工事請負代金を完済したとき、または甲が、第5条に定める「それに代わる書面」を発行したとき、乙から甲に移転するものとする。

引渡し後、本物件に、乙の有する建設工事中の火災保険、損害保険は適用されない。

第8条 特記事項

本契約締結時に提出する建築計画書の②、③及び④の一部の費用（以下「付帯費用」という。）については、本契約に基づく請負金額に含まるものではない。付帯費用については第3条第1項第3号の最終金の支払時に、同時に精算するものとする。

その他：解体工事に要する費用 0円

この契約の証として本書1通を作成して、甲、乙各自署名捺印の上、乙が原本を保有し、甲はその写しを保有するものとする。

2018年	2月	1日
注文者（甲）	住所	青森県上北郡六戸町大字犬落瀬字坪毛沢482
	氏名	ニイヤマ タロウ ㊟
	住所	_____
	氏名	_____ ㊟

請負者（乙） 住所 青森県上北郡六戸町大字犬落瀬字坪毛沢482
氏名 株式会社ニイヤマハウス
代表取締役 新井山貴之 ㊟

以下余白

委任状

工事請負契約書第3条3項の書面

【代理受領者】

住 所 青森県上北郡六戸町大字犬落瀬字坪毛沢482

氏 名 株式会社ニイヤマハウス 代表取締役 新井山貴之

上記のものを金融機関資金 全額 の代理受領者と定め
その権限を委任する。なお受領の時期、金額は以下の通りとする。

(1)着手金	- 年	- 月	- 日	¥.	0.-
(2)中間金	2018 年	4 月	1 日	¥.	12,960,000.-
	- 年	- 月	- 日	¥.	0.-
(3)最終金	2018 年	7 月	1 日	¥.	残金.-

2018 年 2 月 1 日

【委任者】 住所 青森県上北郡六戸町大字犬落瀬字坪毛沢482

氏名 ニイヤマ タロウ ⑩

以下余白

工事請負契約書約款

「総 則」

- 第1条 1. 注文者（以下「甲」という）と請負者 株式会社 ニイヤマハウス（以下「乙」という）は、互いに協力し、信義を守り、誠実にこの契約を履行する。
2. 契約の履行にあたっては、工事請負契約書、設計図面、仕様書（以下「設計図書」という）に特記のない限りこの約款の規定による。

「権利義務の承継」

- 第2条 1. 当事者は、相手方の書面による承諾を得なければ、この契約から生ずる自己の権利又は義務を第三者に譲渡し、もしくは承継させることはできないものとする。
2. 当事者は、相手方の書面による承諾を得なければ、契約の目的物または工事材料を第三者に譲渡または貸与し、もしくは抵当権その他の担保の目的に供することはできないものとする。

「条件の変更」

- 第3条 次の各号にあたる時は、甲、乙協議のうえ設計図書を変更して工事をするものとする。
- (1) 甲が乙に対して、第8条第1項の変更の協議の申し入れをしたとき。
 - (2) 近隣住民その他の関係者の要求による制約（日照、眺望、境界等）によって設計図書どおりの工事が困難になったとき。
 - (3) 行政庁の指導などにより、設計図書どおりの工事が困難になったとき。
 - (4) その他工事現場において、設計図書どおりの施工の支障となる乙の予期することができない事態が発生したとき。

「一般の損害及び第三者に対する損害」

- 第4条 1. 本物件が火災により引渡前に損害を生じた場合の費用は乙が負担する。
2. 本物件の工事施工のため第三者の身体、工作物、その他の財産に危害を及ぼし損害を与えた場合は乙がその解決に当たるものとする。
この場合の費用は、乙の責に帰するもの以外は甲の負担とする。

「引渡し期日の変更」

- 第5条 次の各号にあたる時は、乙は、引渡し期日の変更をすることができるものとする。
- (1) 第3条各号の何れかに該当するとき。
 - (2) 甲の都合によって着工期日までに着工できなかったとき。
 - (3) 甲が工事を繰り延べ、もしくは中止させたとき。
 - (4) 甲が工事請負契約書に定めた請負代金の支払いをしないため、乙が工事に着手し得ず、または中止したとき。
 - (5) その他乙の責に帰することのできない理由により、約定の引渡し時期に引き渡すことができなくなるとき。

「不可抗力による損害」

- 第6条
1. 天災地変、風水火災、その他甲、乙何れにもその責を帰することのできない事由などの不可抗力によって、工事の出来形部分または工事現場に搬入した工事材料について損害を生じたときは、乙は事実発生後速やかにその状況を甲に通知することを要する。
 2. 前項の損害については、その損害額については甲、乙協議のうえ定めるものとする。そして、甲、乙協議して重大なものと認め、かつ、乙が善良な管理者としての注意をしたと認められるものは、甲が負担するものとする。
 3. 火災保険、建設工事保険その他損害を填補するものがあるときは、それらの額を前項の甲の負担額から控除するものとする。

「瑕疵担保責任」

- 第7条
1. 本物件は、特定住宅瑕疵担保責任履行の確保に關する法律（以下「瑕疵担保履行法」という。）に基づき、
(株)日本住宅保証検査機構（JIO）JIOわが家の保険
の保証対象となる物件であるため、その仕様に基づき工事及び保証するものとし、工事完了引渡後、甲に対し同保険法人発行の保険付保証明書を交付する義務を負う。
 2. 本物件に存する瑕疵については、別途定める保証約款に基づき保証するものとする。
 3. 前項の場合、乙は、乙の標準的な施工技能に従い、補修、補強、交換等の手直しを行うものとする。
 4. 瑕疵の原因が、第10条に基づく支給材料に基づくものである場合には乙は、その責任を免れる。
 5. 乙は、甲が、本物件の適切な維持管理を怠ったことにより生じさせた不具合については、本条の責任を負わない。
 6. 甲が本条第2項の保証期間内に本物件の外構工事、改修工事等、本物件に影響を及ぼすような可能性のある工事をする場合においては、甲は、乙に対してその工事内容を事前に連絡するものとする。

「工事内容の変更」

- 第8条
1. 甲は、乙に対し工事の変更について協議を求めることができる。
 2. 前項の協議の結果、工事の変更を行う場合は、甲、乙は変更後の工事内容、工期、請負代金について書面によりこれを定めるものとし、この約款を適用するものとする。
 3. 契約の変更に必要な代金及び費用は、全て甲が負担するものとする。また、契約の変更に伴い、乙が損害を被ったときは、甲は、乙に対してその損害を賠償するものとする。

「請負金額の変更」

- 第9条
- 甲または乙は、本契約締結後に経済情勢の激変の為、本契約の請負金額が著しく不適當なものとなったときは、相手方に対して工事現場の実情を参酌して、請負金額または本契約の工事内容の変更を求めることができる。変更後の請負金額または工事内容は、甲、乙協議して定めるものとする。

「施主支給品の取り扱いについて」

- 第10条 1. 甲が支給する工事材料もしくは建築設備の機器（以下あわせて「支給材料」という。）または貸与品は、甲の負担と責任であらかじめ行う検査または試験に合格したものを使用するものとする。
2. 乙は、前条の検査または試験の結果について疑義のあるときは、甲に対して、その理由を付して再検査または再試験を求めることができる。
3. 支給材料または貸与品の受渡期日は工程表によるものとし、その受け渡し場所は、設計図書の特別の指示がない限りは、工事現場とする。
4. 乙は、支給材料または貸与品について、善良な管理者としての注意をもって保管し、使用する。

「履行遅延損害金」

- 第11条 1. 乙の責に帰すべき事由により、期限内に本物件を引渡すことができな
いときは、別に特約のない限り、甲は、乙に対し、遅滞日数1日につき、
請負金額から工事の出来形部分と検査済みの工事材料に対する請負代金
相当額を控除した額の4000分の1に相当する額の違約金を請求するこ
とができる。
但し本物件の引渡し日から10日以内に、甲が書面により違約金の請
求をしなかったときは、甲が、その請求権を放棄したものとみなし、乙
はその支払義務を免れる。
2. 甲が、本契約に基づく請負代金の支払を完了しないときは、乙は、甲
に対して、遅滞日数に応じて、支払遅滞額に対し、遅滞日数1日につき
4000分の1に相当する額の違約金を請求することができる。
但し本物件の引渡し日から10日以内に、乙が書面により違約金の請
求をしなかったときは、乙が、その請求権を放棄したものとみなし甲は
その支払い義務を免れる。

「甲の契約解除権」

- 第12条 1. 甲は、工事が完成するまでは、必要に応じてこの契約を解除するこ
とができる。この場合甲は、これによって生ずる乙の損害を賠償するもの
とする。
2. 次の各号の何れかひとつにあたる時は、甲は、工事の中止を求め、また
は、書面によって相当の期間を定めて履行の催告をした上でこの契約
を解除することができるものとする。この場合甲は、乙に損害の賠償を
求めることができる。
- (1) 乙が正当な理由なく着工期日を過ぎても工事に着工しないとき。
- (2) 乙の責に帰すべき理由により工事が著しく遅れ、完成工期より相
当期間内に乙が工事を完成する見込みがないことが明らかになったと
き。
- (3) 乙が本契約に違反し、その違反によって契約の目的を達するこ
とができなくなったと認められるとき。

「乙の契約解除権」

- 第13条 乙は本物件の引渡しまでに次の各号の何れかひとつに該当する事由
が生じた場合には工事を中止し、または本契約を解除することができる
ものとする。

- (1) 甲が本契約に定めた請負代金の支払を遅滞したとき。
- (2) 甲が工事の変更を計画し、そのため請負代金が2分の1以下に減少することになるとき。
- (3) 甲が強制執行、仮差押もしくは仮処分を受け、競売、破産また和議の申し出があったとき。
- (4) 甲が本契約に違反し、その違反によって契約の履行ができなくなったと認められるとき。
- (5) 乙の責に帰すべからざる事由により本契約に基づく工事が中断しその期間が2ヶ月以上に及ぶとき。

「契約解除による違約金」

第14条 甲が第12条第1項、または乙が第13条により本契約を解除したときは、甲は違約金として工事請負契約書第2条の請負代金額の5%を乙に支払うものとする。但し、出来形については現状のまま甲が引渡しを受けるとし、甲は、前記5%の違約金と合わせて、乙の算定する工事出来高を合算して乙に支払うものとする。

「契約解除後の取扱い」

- 第15条
1. この契約が解除されたときは、甲は工事目的物の出来形部分及び工事材料の代金相当額の損害金を乙に支払った後に、工事の出来形部分等の所有権を取得するものとする。
 2. 前項の処理の際、乙が本契約に基づき受領していた金員が損害金の額を上回っていた場合には、乙は、精算の結果生じる余剰金を無利息で返還するものとする。

「裁判管轄」

第16条 本契約に関し訴訟の必要が生じた時は、乙の本社を管轄する裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

「補 則」

第17条 本契約に定めのない事項については、必要に応じて、甲、乙協議のうえ定める。

以下余白

工事請負契約書保証約款

1.保証の共通特定免責事項

- ①全ての部位に関して、適切な維持管理がなされていないが為に発生する不具合
- ②ユーザーの不適切な使用方法に起因して発生する不具合
- ③引渡し前に行う竣工検査以降に発生した仕上面の傷・汚れ
- ④地震・異常気象等の自然災害、及び動物、虫等に起因して発生する不具合
- ⑤当社以外で、その部位の工事を行っている場合、及びその部分に起因して発生する不具合

2.保証対象：構造強度 保証期間：10年

a.基礎等の住宅の荷重を支える為の部位（表面仕上部分を除く）

現象	現象の確認方法
ひび割れ、欠損	目視、スケール、クラックスケールによる測定

特定免責事項

- ①コンクリートの乾燥収縮による構造強度に支障をきたさない幅0.3mm未満のひび割れ、又は深さ20mm未満の欠損でサビ汁を伴わないもの

b.土台、床の構造強度を確保する為の部材（表面仕上部分を除く）

現象	現象の確認方法
ひび割れ、欠損、傾斜 破断その他変形	目視、スケール、クラックスケール、機器（レベル・トランシット）による測定

特定免責事項

- ①材質の収縮に起因し、構造強度に支障をきたさないひび割れ、欠損、傾斜、破断その他の変形
- ②床の表面2点（3m程度を結ぶ直線）の傾斜が6/1000未満の傾斜

c.壁の構造強度を確保する為の部材（内外共表面仕上部分を除く）

現象	現象の確認方法
ひび割れ、欠損、傾斜 破断その他変形	目視、スケール、クラックスケール、機器（レベル・トランシット）による測定

特定免責事項

- ①材質の収縮に起因し、構造強度に支障をきたさないひび割れ、欠損、傾斜、破断その他の変形
- ②壁の表面2点（2m程度を結ぶ直線）の傾斜が6/1000未満の傾斜

d.屋根の構造強度を確保する為の部材（表面仕上部を除く）

現象	現象の確認方法
ひび割れ、欠損、傾斜 破断その他変形	目視、スケール、クラックスケール、機器（レベル・トランシット）による測定

特定免責事項

- ①材質の収縮に起因し、構造強度に支障をきたさないひび割れ、欠損、傾斜、破断その他の変形

3.保証対象：防水 保証期間：10年

a.住宅の外部に面する全ての部分

現象	現象の確認方法
雨漏り、雨水の侵入による室内仕上面の汚損	目視

特定免責事項

- ①台風等の強風時における一時的な雨漏り
- ②台風、局部的豪雨など一時的な地下水の浸水
- ③建設時より地下水位が上昇したことによる地下水の浸水

4.保証対象：構造体以外の下地及び仕上 保証期間：2年

a.基礎の仕上面

現象	現象の確認方法
欠損、損傷、ひび割れ	目視、スケール、クラックスケールによる測定

特定免責事項

- ①幅1mm以下のひび割れ
- ②白華（セメント系の材料の表面に発生する白いアクのようなもの）
- ③基礎の外断熱材の保護モルタルの乾燥収縮、凍害等によるひび割れ

b.外部の床（コンクリート、モルタル、アスファルト、セメント系の製品）

現象	現象の確認方法
著しい沈下、表面のひび割れ・はがれ	目視、スケール、クラックスケール、機器（レベル・トランシット）による測定

特定免責事項

- ①幅1mm以下のひび割れ
- ②白華（セメント系の材料の表面に発生する白いアクのようなもの）
- ③深さ5mm以下の、床面の不陸に起因する水たまり
- ④地震等に起因するコンクリートのポーチ・テラス等と基礎コンクリートとの接続部分の隙間
- ⑤異常な寒波による、土の凍結による隆起

c.内部の床

現象	現象の確認方法
著しい沈下、反り、割れ、隙間、浮き、きしみ、床鳴り	目視、スケール、クラックスケール、機器（レベル・トランシット）による測定

特定免責事項

- ①下地・仕上材の収縮に起因するもの（メーカーカタログ表記範囲内）
- ②過度の乾燥、または過度の加湿に起因するもの
- ③部屋間の過度の温度差、不適切な換気に起因するもの

d.外壁

現象	現象の確認方法
著しい沈下・ねじれ、仕上材のひび割れ・変形・はがれ	目視、スケール、クラックスケール、機器（レベル・トランシット）による測定

特定免責事項

- ①幅1mm以下のひび割れ
- ②当社以外が取り付けした機器等の施工方法に起因するもの
- ③下地・仕上材の収縮に起因するもの（メーカーカタログ表記範囲内）
- ④白華（セメント系の材料の表面に発生する白いアクのようなもの）
- ⑤当社以外が施工を行った住宅に隣接する、塀・車庫等による、通風・日射条件の変化に起因するコケ・カビ

e.内部の壁

現象	現象の確認方法
著しい沈下・ねじれ、仕上材のひび割れ・変形・はがれ・目地切れ	目視、スケール、クラックスケール、機器（レベル・トランシット）による測定

特定免責事項

- ①強度、機能に支障をきたさないひび割れ、変形
- ②当社以外が取り付けした機器等の施工方法に起因するもの
- ③下地・仕上材の収縮に起因するもの（メーカーカタログ表記範囲内）
- ④過度の乾燥、または過度の加湿に起因するもの
- ⑤部屋間の過度の温度差、不適切な換気に起因するもの
- ⑥下地の微小な凹凸により生じる光の陰影

f.軒天井、破風、雨樋、雪止め

現象	現象の確認方法
著しい沈下・ねじれ、仕上材のひび割れ・変形・はがれ	目視、スケール、クラックスケール

特定免責事項

- ①強度、機能に支障をきたさないひび割れ、変形
- ②当社以外が取り付けした機器等の施工方法に起因するもの
- ③下地・仕上材の収縮に起因するもの（メーカーカタログ表記範囲内）
- ④過度の乾燥、または過度の加湿に起因するもの
- ⑤下地の微小な凹凸により生じる光の陰影

g.室内天井

現象	現象の確認方法
著しい沈下・ねじれ、仕上材のひび割れ・変形・はがれ	目視、スケール、クラックスケール、機器（レベル・トランシット）による測定

特定免責事項

- ①強度、機能に支障をきたさないひび割れ、変形
- ②当社以外が取り付けした機器等の施工方法に起因するもの
- ③下地・仕上材の収縮に起因するもの（メーカーカタログ表記範囲内）
- ④過度の乾燥、または過度の加湿に起因するもの
- ⑤部屋間の過度の温度差、不適切な換気に起因するもの
- ⑥下地の微小な凹凸により生じる光の陰影

h.屋根

現象	現象の確認方法
著しい沈下・ねじれ、仕上材のひび割れ・変形・はがれ	目視、スケール、クラックスケール、機器（レベル・トランシット）による測定

特定免責事項

- ①強度、機能に支障をきたさないひび割れ、変形
- ②当社以外が取り付けた機器等の施工方法に起因するもの
- ③下地・仕上材の収縮に起因するもの（メーカーカタログ表記範囲内）
- ④北面、日照条件の悪い仕上面の表面に発生するコケ類

i.外部に面する建具

現象	現象の確認方法
作動不良、建付不良、すきま・反り、部品の故障	目視、下げ振り・水平器・スケールによる測定

特定免責事項

- ①作動に影響しない反り、軽微な木部のひび割れ
- ②過度の乾燥、または過度の加湿に起因するもの
- ③下地・仕上材の収縮に起因するもので作動に影響しないもの
- ④建具枠部分の変色・退色
- ⑤ガラス・網戸の網の破損
- ⑥ガラスの熱割れによる破損・変形

j.内装建具、造作材

現象	現象の確認方法
作動不良、建付不良、すきま・反り、部品の故障	目視、下げ振り・水平器・スケールによる測定

特定免責事項

- ①作動に影響しない反り、軽微な木部のひび割れ
- ②過度の乾燥、または過度の加湿に起因するもの
- ③部屋間の過度の温度差、不適切な換気に起因するもの
- ④下地・仕上材の収縮に起因するもので作動に影響しないもの
- ⑤襖紙・障子紙の破損
- ⑥下地・仕上材の収縮に起因するもの（メーカーカタログ表記範囲内）

5.保証対象：設備 保証期間：2年

a.給排水衛生・電気・冷暖房・油送の配管・配線部分

現象	現象の確認方法
配管のつまり・凍結、結線上の不具合	目視、専用器具

特定免責事項

- ①上水道以外の水の使用に起因するもの
- ②ユーザーによる変更工事に起因するもの
- ③適切な水下げを行わなかったことによる凍結

b.給排水衛生・電気・冷暖房・油送の機器部分

メーカー保証規定に準じます。お引渡し時にお渡しする取扱説明書を必ずしっかりとご確認ください。

6.保証対象：外構 保証期間：2年

a.床（コンクリート、モルタル、アスファルト、セメント系の製品）

4-bの規定に準じます。ただし保証期間は2年

b.土留・塀（コンクリート、モルタル、セメント系の製品）

4-aの規定に準じます。ただし保証期間は2年

c.既製フェンス・カーポート・門扉等（既製のアルミ・スチール製品）

メーカーの保証規定に準じます。そちらを必ずご確認ください。

SAMPLE 添付資料4

以下余白

資材決定打合せ完了後の工事代金確認書

0年 0月 0日に、注文者 0 様と
請負者 株式会社ニイヤマハウスの間で締結した、下記1の工事請負契約（以下契約①）の
工事代金を、資材等の決定打合せによる変更等に伴い、下記2の工事代金に変更されたこ
とを確認する。

【記1】

1. 工事名	0	様邸 新築工事		
2. 工事場所	0			
3. 建物用途	0	4. 構造	0造	0建
5. 面積	延床面積	0.00㎡	施工面積	0.00㎡
6. 仕様	設計図面、仕様書、特記事項の通りとする。			
7. 請負金額	¥.	0.-	(消費税含む)	

【記2】

変更後の請負金額 ¥. 0.- (消費税含む)

※変更の内容について反映された、設計図面、追加・変更工事確認書及び注文書(写し)
を本書面に添付する。

※代金の支払い方法および時期、その他の条項、約款等は全て契約①のものをそのまま
適用するものとする。

この確認書は甲乙双方が工事代金の変更の確認、決定を行った証とし、甲、乙各自署名
捺印の上、乙が原本を保有し、甲はその写しを保有するものとする。

0年 0月 0日

注文者（甲） 住所 _____
氏名 _____ (印)
住所 _____
氏名 _____ (印)

請負者（乙） 住所 青森県上北郡六戸町大字犬落瀬字坪毛沢482
氏名 株式会社ニイヤマハウス
代表取締役 新井山貴之 (印)

以下余白

建築計画書 -1

2018/4/1

工事概要			
工事名： ニイヤマ	様邸 新築工事	株式会社 ニイヤマハウス	Ⓜ
施主さま： ニイヤマ タロウ	様	担当 ニイヤマ ジロウ	Ⓜ
工事場所： 上北郡六戸町大字犬落瀬字坪毛沢482			
建物type: SC+A	オール電化標準		
<input checked="" type="checkbox"/> 長期優良住宅	<input checked="" type="checkbox"/> ゼロエネルギーハウス	建築計画総費用 (①～⑤ 概算)	31,541,468

E・Hタイプ共に、所定の創エネ設備を設置することによりゼロエネルギーハウスとなる性能、機能を兼ね備えた仕様が当社の標準仕様です。

※表示金額は全て消費税を含んでおります。

工事番号 2000SC001

項目	内容	金額	備考
①建築工事費			①計 23,180,046
■ 建物本体工事費	BASE施工面積 99.58 m ² 30.07坪		←サンクチュアリー販売
BASE PLAN SC301	施工面積の増 6.62 m ² 2坪	21,545,141	価格簡易算定ツールによる
ARRANG PLAN <input checked="" type="checkbox"/>	増後の法定延A 105.57 m ² 31.88坪		金額です。(OP-1含む)
■ オプション工事費	次頁内訳にてご確認ください。	1,634,905	
②設計関係諸費			②計 934,298
■ 設計費	1,800円/m ² (対象面積=延床面積)	205,228	外皮計算含む(社内)
■ 地盤調査費	SDS調査法 地盤保証費含む	194,400	
【以下長期優良住宅採用時計上】			
■ 構造計算費	1,800円/m ² (対象面積=延床面積)	205,228	第三者機関へ依頼
■ 長期優良住宅認定申請費	1,500円/m ² (対象面積=延床面積)	171,023	第三者認定取得
<input type="checkbox"/> 同上補助金申請費	一律	対象外	
【以下ゼロエネルギーハウス採用時計上】			
■ ゼロエネルギーハウス認定	1,200円/m ² (対象面積=延床面積)	136,819	
■ 同上補助金申請費	一律	21,600	
【以下個別補助金申請時計上】 申請を行っても必ずいただけるものではありませんのでご理解ください。			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
③諸官庁申請関係諸費			③計 417,676
■ 確認申請費	1,500円/m ² (対象面積=延床面積)	171,023	手数料等含む
■ 中間検査申請・代行費	200円/m ² (対象面積=延床面積)	22,803	手数料等含む
■ 完了検査申請・代行費	400円/m ² (対象面積=延床面積)	45,606	手数料等含む
■ 瑕疵10年保証保険料	保険金額2,000万 (株)日本住宅保証検査機構	71,700	
■ 瑕疵10年保証申請費	一律	41,040	
<input type="checkbox"/> 地区計画の届出・代行費	400円/m ² (対象面積=延床面積)	対象外	
<input type="checkbox"/> 埋蔵文化財地域計画届出	150円/m ² (対象面積=延床面積)	対象外	
■ 浄化槽設置届出代行費	一律	27,000	浄化槽検査手数料含む
■ 建築工事届代行費	250円/m ² (対象面積=延床面積)	28,504	
■ 工事請負契約書印紙	一律	10,000	
<input type="checkbox"/> その他諸費			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/>			
【以下借入予定の金融商品がフラット35の場合計上】			
<input type="checkbox"/> 機構検査申請・代行費	一律	対象外	
<input type="checkbox"/> S該当の為の認定取得	一律	対象外	

次ページへ続く

P1/2

建築計画書 -1

2018/4/1

④金融、税務関係諸費	④計 1,868,220
-------------------	--------------

※多少の誤差は発生します。ゆとりある計画をお願いします。

■ 金融機関諸経費 <input type="checkbox"/> のついた項目の概算を計上 想定金融機関/商品 みちのく銀行 M'sスタイル	<input checked="" type="checkbox"/> 火災保険 火災+地震+家財 コースII <input checked="" type="checkbox"/> 団体信用生命保険 <input checked="" type="checkbox"/> 融資手数料 (金融機関) <input checked="" type="checkbox"/> 建物表示保存登記 <input checked="" type="checkbox"/> 建物抵当権設定登記 <input checked="" type="checkbox"/> 保証料 <input checked="" type="checkbox"/> 土地抵当権設定登記 <input checked="" type="checkbox"/> 契約書印紙 <input checked="" type="checkbox"/> つなぎ経費 <input type="checkbox"/> 測量・分筆・合筆費用 <input checked="" type="checkbox"/> 振込手数料 <input checked="" type="checkbox"/> 建物維持管理システム <input type="checkbox"/> その他 <input type="checkbox"/> 融資取次手数料 (弊社) <input type="checkbox"/> 不動産取得税 贈与税等	350,000 0 32,400 100,000 80,000 887,500 100,000 20,400 0 対象外 2,000 133,920 対象外 162,000 未定	損保ジャパン日本興亜(株) THEすまいの保険 初期登録手数料+9年分 対象外
■ 税金			
<input type="checkbox"/> その他諸費	<input type="checkbox"/>	対象外	

⑤その他諸費	⑤計 5,141,228
---------------	--------------

※多少の誤差は発生します。ゆとりある計画をお願いします。

■ 土地購入関係費用 <input type="checkbox"/> のついた項目の概算を計上	<input checked="" type="checkbox"/> 土地代金 <input checked="" type="checkbox"/> 仲介手数料 <input checked="" type="checkbox"/> 固定資産税精算金 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権移転登記 <input checked="" type="checkbox"/> 契約書印紙 <input checked="" type="checkbox"/> インフラ等の負担金等 <input type="checkbox"/> その他① <input type="checkbox"/> その他②	4,470,000 209,628 15,000 100,000 1,000 216,000 対象外 対象外	 対象外 対象外
■ 建て替え関係費用	仮住まい・引越費用 その他		ご自身でご計上ください。
<input type="checkbox"/> 下水受益者負担金	<input type="checkbox"/> 地方公共団体より直接請求されます。	対象外	概算です。
■ 水道加入金	<input checked="" type="checkbox"/> 八戸圏域水道企業団 に支払う	129,600	
<input type="checkbox"/> 他社ローン完済等資金	<input type="checkbox"/> その他① <input type="checkbox"/> その他②	対象外 対象外	
■ その他費用	地鎮祭費用 上棟式費用 家具・家電購入費 その他① その他②		ご自身でご計上ください。

⑥該当補助金一覧	⑥計 1,250,000
-----------------	--------------

※誤差が発生するもの、必ずいただけるわけではない補助金もございます。

■ 補助金	<input checked="" type="checkbox"/> すまい給付金 <input checked="" type="checkbox"/> ZEH補助金 (経済産業省) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	200,000 1,050,000 	
-------	--	------------------------------	--

1,250,000 ←補助金の最大計

追加・変更工事集計書

提出日	年	月	日
施主さま名	ニイヤマ タロウ 様		
担当者	印	作成	印

No.	
了承印	

本日（提出日）に至るまで提出させていただいております、「追加・変更工事確認及び注文書」を以下集計表にまとめさせていただきました。お控えのものと比較の上、ご確認をお願いいたします。ご質問等がない場合、追加工事として請求させていただきます。

追加・変更工事の集計額	0	消費税別
--------------------	----------	------

追加・変更工事集計表			
工事No.	提出日/担当者	金額	備考

追加・変更工事確認及び注文書

提出日	年	月	日	No.	
施主さま名	ニイヤマ タロウ 様			注文印	
担当者	印	作成	印		

※トラブルを避ける為に、その都度の詳細な確認と、工事内容、工事金額に対してのご了承を頂いてから工事に着手したいと考えております。ご理解のほどよろしくお願ひいたします。

※下記の金額には消費税を含んでおりません。別途ご計上ください。

※工事の発生ごとに、こちらの書面を提出し押印をいただき、その写しを都度お渡しいたします。

最終の精算に影響してきますので、大切に保管してください。



追加・変更工事内容				添付資料	無	
工事内容	数量	単位	単価	計	備考	

(スケッチ等)

小計	0
諸経費10%	0
計	0
改計	