(様式1-1)

募集要領等に関する質問書

No	資料名	第	該当箇所				質問事項	質問内容	回答
			1	(1)	①	1)			
1	事業者募集要領	1	5	(3)			各種申請手続きについて	カッコ書きにご記載ある住宅瑕疵担保履行法関連について規制庁との手続きはない理解ですが、各種申請手続きについて、その他想定される手続きがありましたらご教示願います。	上下水引込み等の手続きを想定しています。
2	事業者募集要領	1	6	(1)			規制庁の負担について	各種調査や手続きと記載がありますが、こちらは規制庁が自ら行う各種調査や手続きの理解で宜しいでしょうか。	ご認識のとおりです。
3	事業者募集要領	1	6	(2)			事業者の負担について	事業者の負担としては、「(1)規制庁の負担」は除かれる理解で宜しいでしょうか。	ご認識のとおりです。
4	事業者募集要領	2	6				宿舎の建設費内訳について	宿舎の建設費（税込み）165百万円の範囲内で提案とありますが、建設に伴う諸費用（登記費用等）は当該提案価格に含まれるでしょうか。	様式3－4の備考に記載がありますとおり、手数料等の諸経費は提案価格に見込んでください。ただし、所有権移転登記は規制庁負担です。
5	事業者募集要領	4	2	(1)	③,⑤		参加資格要件について	募集要項において建築工事業や建築士事務所登録が求められていますが、本事業の目的は完成物件の売買契約であることから、規制庁と選定事業者の取引には建設業法や建築士法ではなく、宅地建物取引業法の規定が適用されるという理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
6	事業者募集要領	6	1	(1)			基本協定及び売買契約について	参加表明提出含めた事業検討に際し、現時点で結構なので、基本協定（案）、売買契約（案）をお示し願います。	質疑回答と併せて公表しますので、ご確認願います。
7	事業者募集要領 （別表2）	-					宿舎設備の標準整備範囲について	台所のガスコンロが入居者対応とありますが、ガスコンロ、IHが搭載されたシステムキッチンを提案することは可能でしょうか。	質問では「ガスコンロ、IHが搭載されたシステムキッチン」との記載となっておりますが、ガスコンロとIH併用型のシステムキッチンを提案される予定ということでしょうか。 併用型ということであれば、可能とします。 （維持・管理コストも重要ですが、入居者の利便性も重要であると考えております） 併用型であれば、特段問題ないと考えます。
8	事業者募集要領 （別表2）	-					宿舎設備の標準整備範囲について	浴室の「風呂ふた」が入居者対応とありますが、工事取付けとすることは可能でしょうか。	可能とします。
9	事業者募集要領 （別表2）	-					宿舎設備の標準整備範囲について	トイレの暖房便座が暖房機能のみとありますが、当該機能に加え温水洗浄（ウォシュレット）機能等が備わっている便座を採用することは可能でしょうか。	可能とします。
10	事業者募集要領 （別表2）	-					宿舎設備の標準整備範囲について	バルコニーのエアコン室外機吊金物は入居者対応（インサートは標準取付）とありますが、バルコニー内に室外機を設置するスペースを十分に確保できる場合、吊金物及びインサートは設けないことは可能でしょうか。	可能とします。
11	事業者募集要領 （別表2）	-					宿舎設備の標準整備範囲について	照明器具について、食事室、和室、洋室は入居者対応とありますが、省エネに配慮したLED仕様及び、お引渡し後も交換可能な仕様にしたうえで、工事取付の提案をすることは可能でしょうか。	可能とします。

(様式1-1)

募集要領等に関する質問書

No	資料名	第	該当箇所				質問事項	質問内容	回答
			1	(1)	①	1)			
12	事業者募集要領 (別表2)	-					宿舎設備の標準整備範囲について	テレビの衛星放送受信アンテナ(BS)は入居者対応とありますが、工事取付でアンテナ及び配管配線(BS及びCS)まで行うことは可能でしょうか。(衛星放送を視聴する為の各契約及び受信料負担は入居者となります。)	可能とします。
13	事業者募集要領 (別表3)	-					委任状について	ご掲示の雛形はグループの場合の代表企業への委任状かと思います。社内に関する委任状(代表取締役社長から事業所長等)を提出する場合の書式は任意で宜しいでしょうか。	ご認識のとおりです。
14	提出書類説明書 (様式集)	-					様式のデータについて	様式2-1から3-6の書式データを共有願います。	必要に応じてデータ開示しますので、事業者募集要領/第6/5当庁の担当窓口のE-mail宛てにご連絡ください。
15	提出書類説明書 (様式集)	-					様式3-4 売買価格について	備考欄に住宅瑕疵担保保険等の記載がありますが、必要に応じて削除、修正することは可能でしょうか。	提出時に備考欄を修正の上、提出いただいて構いません。
16	提出書類説明書 (様式集)	-					様式3-3について	提案書作成時、事業者の社名や社名が分かる資料を記載することは可能でしょうか。他事例では、審査の公平性を保つため社名が分かるものは控えることがあり、確認させてください。	提案書に社名等を記載することは可能です。
17	提案書審査基準	3	3	3			組織のワークライフバランス等の取組について	プラチナえるぼし認定、えるぼし認定等、複数の認定が記載されていますが、その内、ひとつでも認定があれば配点3になるとの理解で宜しいでしょうか。もしくは、認定ランクや認定数で配点が変わる可能性はありますでしょうか。	認定ランクで配点が変わります。なお、複数の認定等に該当する場合は、最も配点が高い区分により加点を行います。
18	提案書審査基準	3	3	3			企業等の賃上げの実施について	様式3-6で記載がありますが、表明の対象年度は、提案書提出時期、及び基本協定締結予定の令和6年度も対象との理解で宜しいでしょうか。	事業者決定後、実際に設計、施工を予定している令和7年度が対象となります。
19	その他	-					辞退について	参加表明後、基本協定･売買契約締結前に辞退した場合、何かしらのペナルティはありますでしょうか。	特段ありませんが、辞退する場合は、辞退理由を示した辞退願い(任意書式)を提出してください。

注) 1 Microsoft Excel により作成すること。
2 該当項目の記入にあたっては、数値、記号は半角文字で記入すること。
3 行が不足する場合には、適宜調整すること。
4 実施方針等は、該当箇所の順番に並べること。
5 質問は、各 No.につき1項目とすること。(1つの No.の中に複数の質問を含まないこと。)

（参考）

女川宿舎（仮称）整備事業

基本協定書（案）

（参考）

女川宿舎（仮称）整備事業　基本協定書（案）

支出負担行為担当官　原子力規制委員会原子力規制庁長官官房参事官　名（以下「甲」という。）と相手方名称　代表者名（以下「乙」という。）とは、それぞれ対等な立場における合意に基づいて、女川宿舎（仮称）整備事業（以下「本事業」という。）における、基本的事項を定めた基本協定（以下「本協定」という。）を締結し、信義に従い誠実にこれを履行するものとする。

（定義）

第１条　本協定における各用語は、本文中において特に明示されるものを除き、次のとおりに定義する。

（１）「住宅等」とは、宿舎として整備する建物及びその付帯施設をいう。

（２）「事業者」とは、住宅等を建設し、販売することを目的とする事業者（法人）をいう。

（３）「募集要領」とは、住宅等の購入先となる事業者を選定するため、事業日程、募集方法、費用負担、手続き、購入条件、提案書等に関する事項を定めたものをいう。

（４）「提案書」とは、甲の募集に応じて、乙が提出した住宅等の整備に関する提案等を記載した書類をいう。

（５）「売買契約」とは、甲と乙による住宅等を売買するための契約をいう。

（６）「要求水準」とは、宿舎として購入する住宅等に求める性能水準をいう。

（７）「設計図書」とは、売買契約に添付する住宅等の設計図、仕様書、事業費内訳書、カタログ等の完成予定図をいう。

（８）本協定に使用されるその他の用語は、募集要領等の記載の例に従う。

（協定の構成）

第２条　本事業の募集要領及び提案書は、本協定と一体のものとして、本協定を構成する。

（法令の遵守）

第３条　甲及び乙は、本事業を実施するにあたり、建築基準法、建築士法、建設業法、宅地建物取引業法、その他関連する法令及び条例等を遵守する。

（事業概要と範囲）

第４条　本事業は、甲の用意する土地（以下「本件土地」という。）において、乙に住宅等を完成させ、これを甲が買い取る事業である。

２　本事業において売買の対象となる住宅等は、次のとおりとする。

（１）本件土地　○○（詳細は「○○図」に示す。）

（２）構造戸数　木造○階建て○戸

（３）住戸面積　木造○㎡程度

（４）造成計画　別添「○○図」による。

３　本事業の予定工程は、次のとおりとする。

（１）敷地実測及び地盤調査着手　　令和○○年○○月○○日（○）

（２）設計図書完成　　令和○○年○○月○○日（○）

（3）売買契約締結　　令和○○年○○月○○日（○）
（4）工事着手　　令和○○年○○月○○日（○）
（5）工事完成　　令和○○年○○月○○日（○）
（6）住宅等引き渡し　令和○○年○○月○○日（○）

4　売買契約における売買見込み価格等は、次のとおりとする。
（1）乙の提案価格
宿舎　　○○千円（税込）
（2）売買見込価格　前号の乙の提案価格、甲が付加する付帯施設及び地盤補強工事等の費用を合計した価格
（3）工事の着手時期が甲の責に帰する事由により遅れ、その間に建設費が高騰した場合は、乙は上記金額の増額を請求することができる。ただし、乙は、増額の根拠を明らかにした書類を甲に提出しなければならない。

（甲乙の責務）
第5条　本協定に基づき、甲、乙の代表者は、建築確認申請による建築確認済証を取得後、住宅等の売買契約を締結する予定であることを確認する。
2　甲は、乙が建設する住宅等を適正な価格で購入する責任を負うものとする。
3　乙は、自らの資金で住宅等を建設し、甲の確認を経て、甲に引き渡す責任を負うものとする。

（住宅等の設計）
第6条　乙は、住宅等の売買契約の締結に必要な設計図書を作成しなければならない。
2　前項の設計図書は、募集要領、提案書の要件に合致したものとしなければならない。

（調査・測量等）
第7条　乙は、設計図書を作成するため、必要に応じて本件土地の測量、地質調査等を行うものとする。
2　前項の調査等の結果が、甲が提示した条件と異なる場合は、甲にその旨を報告しなければならない。

（設計等の確認）
第8条　乙は、甲に対し、その設計図書の内容が募集要領等及び乙が提出した提案書の条件を満たすことについて、確認を求めることができる。
2　乙は、設計図書作成の過程において疑義が生じた場合、または必要に応じて、甲に対して質問または確認を求めることができる。

（設計条件等の変更）
第9条　甲は、募集要領に示した設計条件等の変更が必要と認めたときは、乙に対しその変更内容を通知し、設計の変更を求めることができる。
2　前項の設計の変更による新たな負担は、甲の責に帰する事由による場合は、甲がこれを負担し、乙の責に帰する事由による場合は、乙がこれを負担する。

（売買契約後の設計変更）
第１０条　売買契約の締結後、設計図書に変更の必要が生じた場合の措置は、売買契約書で定めるものとする。

（設計図書の瑕疵）
第１１条　乙は、設計図書の変更の有無にかかわらず、設計の瑕疵により生じた第９条及び第１０条に規定する以外の増加費用及び損害賠償責任を負う。

（売買契約の締結）
第１２条　甲乙は、設計図書が完成し、売買契約の諸条件（本件の場合は建築工事届の受理をもって）及び売買代金の合意が整ったときは、速やかに売買契約を締結する。
２　乙は甲に対して、第１項で定める売買契約を締結するまでの間に、宅地建物取引業法第３５条に定める説明を行わなければならいない。

（売買契約が締結できなかった場合）
第１３条　甲乙は、前条第１項による売買契約を締結できなかったときは甲乙で協議し、本協定を終了することができる。
２　前項の規定により本協定を終了した場合は、本協定締結日から前項の終了に至るまでの間に本事業実施のため乙が要した費用はすべて乙の負担とし、乙から甲に対する請求はできないものとする。
３　甲の責に帰する理由により売買契約が締結できなかった場合の措置は、甲乙協議の上、定める。

（本件土地の供用）
第１４条　甲は、乙に対して、住宅等の建設のため本件土地への立ち入り及び土地の使用を認めるものとする。
２　乙は、本件土地を第三者の利用に供してはならない。ただし、事前に甲から書面による承認を得たときは、この限りではない。

（本件土地の供用期間）
第１５条　乙が、本件土地への立ち入り及び土地の使用ができる期間の始期は本協定締結後とし、終期は住宅等の引渡し日までとする。

（本件土地の維持管理）
第１６条　乙は、供用期間中、本件土地を善良な管理者の注意をもって維持管理しなければならない。
２　前項の規定による維持管理に要する費用は、すべて乙の負担とする。

（本件土地の供用期間中の事故等の責任）
第１７条　乙は、供用期間中、本件土地内で発生した事故等について、その処理解決に対応する責

任を負い、また、乙の責めに帰すべき事由により第三者に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

（住宅等の建設）

第１８条　乙は、仮設、施工方法その他住宅等の完成のために必要な一切の手段を自己の責任で決定するものとする。

２　乙は、住宅等の建設に必要な電力、用水、燃料等の調達を自己の責任で行うものとする。

３　乙は、予め定められた施工者、工事監理者により、住宅等を建設しなければならない。

（施工期間中の保険）

第１９条　乙は、自己の費用において、損害保険会社との間で、工事目的物及び工事材料等を火災保険、建設工事保険等（これに準ずるものを含む。）に付さなければならない。ただし、甲が、乙の個別の理由等で不要と認めた場合はこの限りではない。

（施工状況の確認）

第２０条　甲は、住宅等の施工状況について、乙に報告を求めることができる。

２　甲は、必要に応じて、施工現場を確認することができる。

３　乙は、施工中である住宅等が、本協定で定めた条件を満たしていることについて、甲の確認を求めることができる。

（引渡期限の変更）

第２１条　乙は、不可抗力又は法令変更等により引渡期限までの引き渡しが困難な場合、甲に対して引渡期限の変更を請求することができる。

２　甲は、前項による変更請求があった場合、変更がやむを得ない場合には引渡期限の変更を認めるものとする。

３　前項による引渡期限の変更を事由とする売買代金の変更は行わない。

（設計図書の変更）

第２２条　乙は、自らの責任で設計図書を変更することができる。ただし、変更前の設計図書で定めた住宅等の機能及び性能を下回ってはならない。

２　前項による設計図書の変更を事由とする売買代金の変更は行わない。

３　甲は、設計図書を変更することが必要となった場合には、速やかに乙と協議を行うものとする。

４　前項の協議により、売買代金を変更することが必要となった場合には、甲乙が協議して、その変更金額を定めるものとする。なお、変更金額の算定は、乙が行うものとする。

（売買代金の変更及び確定時期）

第２３条　法令変更等による費用の増減が生じた場合の売買代金の変更及び確定時期は、売買契約書で定めるものとする。

（竣工検査の実施）

第２４条　乙は、住宅等の工事を完成した後、室内環境調査を含む竣工検査及び機器等の試運転等（以下「竣工検査」という。）を実施しなければならない。

２　乙は、竣工検査等の実施については、それらの日程及び内容等を実施日の３０日前までに甲に書面で通知しなければならない。

３　甲は、乙が実施する竣工検査等に立ち会うことができる。

（買取検査の実施）

第２５条　住宅等完成後の買取検査、引き渡し等については、売買契約書で定めるものとする。

（甲による協定の終了）

第２６条　甲又は乙が、本協定の各条項に定める事項に違反した場合は、甲又は乙は、相手方に書面で通知することにより、本協定の全部を解除して終了させることができる。

２　売買契約が解除された場合は、本協定の全部を解除し終了する。

３　乙が次のいずれかに該当する場合、甲は本協定の全部を解除して終了させることができる。

（１）役員等（乙が個人である場合にはその者を、乙が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時建設工事の請負契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この項において同じ。）が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第 77 号）第２条第６号に規定する暴力団員（以下この項において「暴力団員」という。）であると認められるとき。

（２）暴力団（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をいう。以下この項において同じ。）又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）役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

（４）役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

（５）役員等が暴力団又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。

（６）下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が第１号から第５号までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

（７）乙が、第１号から第５号までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（第６号に該当する場合を除く。）に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。

４　甲は、第３項の規定により本協定が終了する場合において乙と売買契約を締結しているときは同契約を解除する。

（談合その他不正行為による協定の終了）

第２７条　甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本協定の全部を解除して終了さ

せることができる。

（１）公正取引委員会が、乙に違反行為があったとして私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号、以下「独占禁止法」という。）第 49 条第１項に規定する排除措置命令を行い、当該排除措置命令が同条第７項又は同法第 52 条第５項の規定により確定したとき。

（２）公正取引委員会が、乙に違反行為があったとして、独占禁止法第 50 条第１項に規定する課徴金の納付命令を行い、当該納付命令が同条第５項又は同法第 52 条第５項の規定により確定したとき。

（３）乙が、独占禁止法第 66 条に規定する審決（同法第 66 条第３項の規定による原処分の全部を取り消す審決を除く。）を受け、当該審決の取消しの訴えを同法第 77 条第１項に規定する期間内に提起しなかったとき。

（４）乙が、公正取引委員会が乙に違反行為があったとして行った審決に対し、独占禁止法第 77 条の規定により審決取消しの訴えを提起し、その訴えについて請求棄却又は訴え却下の判決が確定したとき。

（５）乙（乙が法人の場合にあっては、その役員又は使用人）に対し、刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の６又は第 198 条の規定による刑が確定したとき。

（不可抗力等による協定の終了）

第２８条　法令変更又は不可抗力により本事業の継続が困難であると認められる場合、乙は、甲に書面で通知することにより、本協定の全部を解除して終了させることができる。

２　売買契約締結後に本協定を終了した場合の処理は、売買契約書で定めるものとする。

（公租公課の負担）

第２９条　本協定に関連して生じる公租公課の負担については、売買契約書で定めるものとする。

（本協定上の地位の譲渡等）

第３０条　乙は、甲の事前の承諾がある場合を除き、本協定上の地位及び権利義務を第三者に譲渡、又は、担保に供する等の処分をしてはならない。

（著作権）

第３１条　甲は、設計図書について、自らの裁量により無償利用する権利を有し、その利用の権利は、本協定の終了後も存続するものとする。

２　前項の設計図書及び住宅等が著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）第２条第１項第１号に定める著作物に該当する場合には、著作権法第２章及び第３章に規定する著作者の権利の帰属は、著作権法の定めるところによる。

３　乙は、甲が設計図書及び住宅等を次の各号に掲げるところにより利用をすることができるようにしなければならず、著作権法第 19 条第１項又は第 20 条第１項に定める権利を自ら行使し、又は著作者（甲を除く。以下本条において同じ。）をして行使させてはならない。

（１）設計図書又は住宅等の内容を公表すること。

（２）住宅等の完成、増築、改築、修繕等のために必要な範囲で、甲及び甲の委託する第三者を

して複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。

（３）住宅等を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。

（４）住宅等を増築し、改築し、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。

（損害賠償）

第３２条　乙は、その責めに帰すべき理由により、本協定に定める義務を履行せず甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

（第三者に及ぼした損害）

第３３条　乙は、乙の責めに帰する事由により第三者に損害を及ぼした場合、自らの責任で対処し、その費用を負担しなければならない。

２　乙の責めに帰さない事由より、第三者に損害を及ぼした場合は、甲がその合理的な範囲の損害を負担しなければならない。ただし、その損害のうち乙が善良な管理者の注意義務を怠ったことにより生じたものについては、乙が負担する。

（管轄裁判所）

第３４条　本協定に起因する紛争に関する訴訟については〇〇裁判所を第１審の専属管轄裁判所とする。

（疑義等の決定）

第３５条　　本協定に定めのない事項及び本協定の解釈に関して疑義が生じた事項については、その都度、甲乙が協議の上これを決定する。

本協定の締結を証するため、本協定書２通を作成し、当事者記名押印のうえ甲乙が原本各１通を保有する。

（参考）

令和　　年　　月　　日

（甲）

住　所　東京都港区六本木一丁目９番９号

氏　名　支出負担行為担当官

原子力規制委員会原子力規制庁長官官房参事官　名　㊞

（乙）

住　所

商号又は名称

代表者名　　㊞

宅地建物取引業者

免許証番号（　　）　（　　）　　号

事務所所在地

代表者氏名

宅地建物取引主任者　　登録番号　　知事第　　号

氏名

（参考）

女川宿舎（仮称）整備事業

売買契約書（案）

（参考）

女川宿舎（仮称）整備事業　売買契約書(案)

支出負担行為担当官　原子力規制委員会原子力規制庁長官官房参事官　名（以下「甲」という。）と相手方名称　代表者氏名　（以下「乙」という。）は、次のとおり売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

なお、本契約は、令和○○年○○月○○日に甲と乙との間で締結された女川宿舎（仮称）整備事業基本協定書（以下「基本協定」という。）に基づくものとする。

１　売買代金　　金　○○，○○，○○円(消費税及び地方消費税額○○円を含む。)
２　引渡期限　　令和○○年○○月○○日

（総則）

第１条　乙は、基本協定に基づき、別表「物件目録」に表示する住宅及び付帯施設等（以下「住宅等」という。）を完成させ、頭書の引渡期限までに甲に引渡すものとする。

２　甲は、乙が完成させた住宅等の買取検査を行い、売買代金を支払うものとする。

（権利義務の譲渡等）

第２条　乙は、本契約によって生じる権利の全部又は一部を甲の承諾を得ずに、第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。ただし、信用保証協会、資産の流動化に関する法律（平成１０年法律第１０５号）第２条第３項に規定する特定目的会社又は中小企業信用保険法施行令（昭和２５年政令第３５０号）第１条の３に規定する金融機関に対して債権を譲渡する場合にあっては、この限りでない。

２　乙が本契約により行うこととされたすべての給付を完了する前に、前項ただし書に基づいて債権の譲渡を行い、甲に対して民法（明治２９年法律第８９号）第４６７条又は動産及び債権の譲渡の対抗要件に関する民法の特例等に関する法律（平成１０年法律第１０４号。以下「債権譲渡特例法」という。）第４条第２項に規定する通知又は承諾の依頼を行った場合、甲は次の各号に掲げる事項を主張する権利を保留し又は次の各号に掲げる異議を留めるものとする。また、乙から債権を譲り受けた者（以下「譲受人」という。）が甲に対して債権譲渡特例法第４条第２項に規定する通知若しくは民法第４６７条又は債権譲渡特例法第４条第２項に規定する承諾の依頼を行った場合についても同様とする。

（１）甲は、承諾の時において本契約上乙に対して有する一切の抗弁について保留すること。

（２）譲受人は、譲渡対象債権を前項ただし書に掲げる者以外への譲渡又はこれへの質権の設定その他債権の帰属並びに行使を害すべきことを行わないこと。

（３）甲は、乙による債権譲渡後も、乙との協議のみにより、納地の変更、契約金額の変更その他契約内容の変更を行うことがあり、この場合、譲受人は異議を申し立てないものとし、当該契約の変更により、譲渡対象債権の内容に影響が及ぶ場合の対応については、もっぱら乙と譲受人の間の協議により決定されなければならないこと。

３　第１項ただし書に基づいて乙が第三者に債権の譲渡を行った場合においては、甲が行う弁済の効力は、予算決算及び会計令（昭和２２年勅令第１６５号）第４２条の２の規定に基づき、甲が同令第１条第３号に規定するセンター支出官に対して支出の決定の通知を行ったときに生ずるものとする。

（引渡期限の変更）

第３条　乙は、不可抗力又は法令変更等により引渡期限までの引き渡しが困難な場合、甲に対

して引渡期限の変更を請求することができる。
2　甲は、前項による変更請求があった場合に、引き渡しができないやむを得ない理由があると認められるときは引渡期限の変更を行うものとする。

（設計図書の変更）
第４条　甲は、本契約の締結後において、必要があると認めるときは、設計図書の変更内容を乙に通知して、設計図書を変更することができる。この場合において、甲は、必要があると認められるときは工期若しくは売買代金額を変更することができる。
2　乙は、本契約締結後、住宅等の建設の過程において設計図書の内容に疑義が生じた場合、または必要に応じて、甲に対して質問または確認を求めることができる。
3　前２項の設計の変更による新たな負担は、甲の責に帰する事由による場合は、甲がこれを負担し、乙の責に帰する事由による場合は、乙がこれを負担する。

（法令変更等による売買代金の変更）
第５条　甲又は乙は、本契約の締結の日から買取検査の日までの間に、法令変更等による費用の増減が生じた場合又は生じることが確実であると認められるときは、相手方に対して売買代金額の変更を請求することができる。
2　前項の請求により、売買代金額の変更が必要となった場合には、甲乙が協議して、その変更金額を定めるものとする。

（売買代金額の変更期限）
第６条　前条による売買代金額の変更の請求は、買取検査の前までに行うものとする。

（買取検査の実施）
第７条　乙は、住宅等が完成したときは、甲に買取検査の実施を請求しなければならない。
2　乙は、次の各号に定める書類を添えて前項の請求を行うものとする。
（１）設計図書（変更があった場合は、変更後の設計図書とする。）
（２）維持管理、機器使用のための必要書類
（３）竣工検査及び機器等の試運転の結果
（４）その他の検査結果に関する書面の写し
3　甲は、第１項の通知を受けたときは、通知を受けた日から起算して１０日以内に乙の立会の上、買取検査を実施し、別に定める買取検査基準に適合するときは、乙に対して買取検査合格通知書を交付しなければならない。
4　甲は、前項の買取検査合格通知書が交付できない場合は、乙にその理由を示して、住宅等の修補を求めることができる。
5　乙は、前項による甲の修補の求めに疑義等があるときは、甲に協議を申し入れることができる。この申し入れは甲の修補の求めがあった日から２日以内に行わなければならない。
6　甲は、前項による協議の結果、乙の申し入れが合理的であると認められる場合は、修補の求めを修正又は撤回しなければならない。
7　乙は、前項により撤回された場合を除き、甲から第４項の修補の求めがあった場合は、速やかに修補を行い、甲の買取検査を受けなければならない。この場合において、第２項の設計図書については、修正等を行うものとする。

（住宅等の引渡し）

第８条　乙は、前条による買取検査合格通知を受け取った後、７日以内に住宅等を甲に引き渡さなければならない。
２　乙は、前項による引き渡しに当たって、甲に対し引渡書を提出し、甲はそれを受領した後、乙に対し受領書を発行するものとする。

（売買代金の支払い）
第９条　乙は、前条第２項の規定による甲の受領書の発行後、支払請求書を甲に提出するものとする。
２　甲は、乙から適法な支払請求書を受理した日から３０日以内に、売買代金を乙に支払わなければならない。

（所有権の移転）
第１０条　住宅等の所有権は、甲が乙から第８条第２項の規定による引渡書を受領した日に甲に移転するものとする。

（所有権等登記の申請）
第１１条　前条の規定により所有権が移転した場合は、甲は速やかに本契約に係る住宅等に係る甲名義による建物の表示登記及び所有権保存登記の申請手続きを行うものする。
２　乙は、前項の手続きに必要な書類を甲に提供するものとする。
３　第１項の登記の手続きに要する費用は、甲が負担する。

（売買代金の遅延損害金）
第１２条　売買代金の支払いが、第９条第２項に規定する支払期日よりも遅れた場合、乙は甲に対して、甲が乙に支払うべき売買代金額につき、遅延日数に応じ、年２.５％の割合で計算した額（１００円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた額。）の遅延利息の支払いを請求することができる。

（引渡しの遅延損害金）
第１３条　住宅等の引渡しが、乙の責めに帰すべき事由により、引渡期限の日より遅れた場合は、甲は乙に対して、売買代金額につき、遅延日数に応じ、年２.５％の割合で計算した額（１００円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた額。）の損害金の支払を請求することができる。

（不可抗力等による協定の終了）
第１４条　法令変更又は不可抗力（天災地変その他、甲及び乙の責に帰さないものをいう。）により本事業の継続が困難であると認められる場合、売買契約締結後であっても、甲と乙との協議により協定を終了することができる。
２　売買契約締結から前項の規定による協定の終了までの間に発生した経費の精算については、甲と乙との協議により定めるものとする。

（危険負担）
第１５条　甲は、第７条の買取検査合格通知の日から、第１０条の規定により住宅等の所有権が甲に移転するまでの間に、天災等で甲と乙のいずれの責めにも帰すことができないものにより、住宅等が滅失又は毀損した場合は、乙に対して売買代金の減免を請求することがで

きる。

２　前項の規定にかかわらず、甲は、乙と協議し、前項の売買代金の減免に代えて、乙に対して、住宅等の補修を請求することができる。この費用は、乙が負担するものとする。

（甲による契約の解除）

第１６条　乙が次の各号のいずれかに該当するときは、甲は、乙に対して書面で通知することにより、本契約を解除することができる。

（１）乙による本事業の放棄と認められる状況が３０日以上継続したとき。

（２）乙が、破産、会社更生、民事再生、会社整理、特別清算その他これらに類する法的倒産手続（今後新たに創設されるこれらと同様の手続を含む。）について、乙の取締役会等でその申立てを決議したとき、又は第三者（乙の取締役等も含む。）によってその申し立てがなされたとき。

（３）乙が本契約に違反し、甲が相当な期間を定めて催告してもその違反の状態が解除されず、本契約の目的を達することができないと認められるとき。

２　乙が次のいずれかに該当するときは、甲は契約を解除することができる。

（１）役員等（構成員が個人である場合にはその者を、事業者又は構成員が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時建設工事の請負契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この項において同じ。）が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第７７号）第２条第６号に規定する暴力団員（以下この項において「暴力団員」という。）であると認められるとき。

（２）暴力団（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をいう。以下この項において同じ。）又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）役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

（４）役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

（５）役員等が暴力団又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。

（６）請負契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が第１号から第５号までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

（７）第１号から第５号までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（第６号に該当する場合を除く。）に、甲が乙に対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わなかったとき。

３　前２項の規定により本契約が解除された場合においては、乙は、売買代金の１０分の１に相当する額（１００円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた額。）を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。

（談合その他不正行為による解除）

第１７条　甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

（１）公正取引委員会が、乙に違反行為があったとして私的独占の禁止及び公正取引の

確保に関する法律（昭和２２年法律第５４号）（以下「独占禁止法」という。）第４９条第１項に規定する排除措置命令を行い、当該排除措置命令が同条第７項又は同法第５２条第５項の規定により確定したとき。

（２）公正取引委員会が、乙に違反行為があったとして、独占禁止法第５０条第１項に規定する課徴金の納付命令を行い、当該納付命令が同条第５項又は同法第５２条第５項の規定により確定したとき。

（３）乙が、独占禁止法第６６条に規定する審決（同法第６６条第３項の規定による原処分の全部を取り消す審決を除く。）を受け、当該審決の取消しの訴えを同法第７７条第１項に規定する期間内に提起しなかったとき。

（４）乙が、公正取引委員会が乙に違反行為があったとして行った審決に対し、独占禁止法第７７条の規定により審決取消しの訴えを提起し、その訴えについて請求棄却又は訴え却下の判決が確定したとき。

（５）乙（乙が法人の場合にあっては、その役員又は使用人）に対し、刑法（明治４０年法律第４５号）第９６条の６又は第１９８条の規定による刑が確定したとき。

（賠償の予約）

第１８条　乙は、前条第１項各号のいずれかに該当するときは、甲が本契約を解除するか否かを問わず、賠償金として、本契約による売買代金額の１０分の１に相当する額（１００円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた額。）を甲の指定する期間内に支払わなければならない。住宅等を引き渡した後も同様とする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。

（１）前条第１項第１号から第４号までのうち、命令又は審決の対象となる行為が、独占禁止法第２条第９項の規定に基づく不公正な取引方法（昭和５７年公正取引委員会告示第１５号）第６項で規定する不当廉売に当たる場合その他甲が特に認める場合

（２）前条第１項第５号のうち、乙に対して刑法第１９８条の規定による刑が確定した場合

２　前項の規定は、甲に生じた実際の損害額が同項に規定する賠償金を超える場合において、甲がその超過分について賠償を請求することを妨げるものではない。

（協議解除）

第１９条　甲は、工事が完成するまでの間は、第１６条又は第１７条の規定によるほか、必要があるときは、この契約を解除することができる。

２　甲は、前項の規定によりこの契約を解除したことにより乙に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

（乙による契約の解除）

第２０条　乙が次の各号のいずれかに該当するときは、乙は、甲に対して書面で通知することにより、本契約を解除することができる。

（１）本事業の継続が困難となったとき。

（２）破産、会社更生、民事再生、会社整理、特別清算その他これらに類する法的倒産手続（今後新たに創設されるこれらと同様の手続を含む。）を開始したとき。

２　前項により、本契約が解除となった場合、甲及び乙は、次の各号に掲げられた処理に従う。

（１）甲は、住宅等の出来形部分について適正な価格で買取るものとする。なお、当該代金の支払時期及び支払方法については、甲及び乙との協議により決定する。

（２）乙は、第１号で支払われたに代金については、住宅等に関わる負債等に優先して充当するものとする。

３　前２項の規定により本契約が解除となった場合においては、乙は、売買代金の１０分の１に相当する額（１００円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた額。）を違約金として甲の指定する期間内に支払わなければならない。

（損害賠償）

第２１条　甲又は乙が、本契約に定める義務を履行せず、又は信義に反する行為をしたため、本契約の目的を達成できないとき又は不測の損害を受けたときは、甲又は乙は催告をした後、本契約の全部又は一部を解除し、又はその損害の全部又は一部を賠償させることができる。ただし、損害額等について別段の定めがある場合は、その規定に従うものとする。

（契約不適合責任）

第２２条　乙は、契約の目的物の種類、品質、又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）を引渡したとき（その引渡しを要しない場合にあっては、業務が終了した時に業務の目的物が種類、品質、又は数量に関して契約の内容に適合しないとき）は、別に定める場合を除き、その修補による履行の追完、又はこれに代えて若しくは併せて損害賠償の責めを負うものとする。ただし、甲の指示により生じたものであるときは、この限りでない。また、その履行の追完に過分の費用を要するときは、甲は履行の追完を請求することができない。

２　前項の場合において、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。

３　第１項の場合において、甲が相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、甲は、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、催告をすることなく、直ちに代金の減額を請求することができる。

（１）履行の追完が不能であるとき。

（２）乙が履行の追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。

（３）目的物の性質又は当事者の意思表示により、特定の日時又は一定の期間内に履行しなければ契約をした目的を達することができない場合において、乙が履行の追完をしないでその時期を経過したとき。

（４）前３号に掲げる場合のほか、甲がこの項の規定による催告をしても履行の追完を受ける見込みがないことが明らかであるとき。

（契約不適合責任期間等）

第２３条　甲は、引き渡された工事目的物に関し、第８条の規定による引渡し（以下本条において「引渡し」という。）を受けた日から２年以内でなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金の減額の請求又は契約の解除（以下本条において「請求等」という。）をすることができない。

２　前項の規定にかかわらず、設備機器本体等の契約不適合については、引渡しの時、甲が検査して直ちにその履行の追完を請求しなければ、乙は、その責任を負わない。ただし、当該検査において一般的な注意の下で発見できなかった契約不適合については、引渡しを受けた日から１年が経過する日まで請求等をすることができる。

３　前２項の請求等は、具体的な契約不適合の内容、請求する損害額の算定の根拠等当該

請求等の根拠を示して、乙の契約不適合責任を問う意思を明確に告げることで行う。

4　甲が第１項又は第２項に規定する契約不適合に係る請求等が可能な期間（以下この項及び第７項において「契約不適合責任期間」という。）の内に契約不適合を知り、その旨を乙に通知した場合において、甲が通知から１年が経過する日までに前項に規定する方法による請求等をしたときは、契約不適合責任期間の内に請求等をしたものとみなす。

5　甲は、第１項又は第２項の請求等を行ったときは、当該請求等の根拠となる契約不適合に関し、民法の消滅時効の範囲で、当該請求等以外に必要と認められる請求等をすることができる。

6　前各項の規定は、契約不適合が乙の故意又は重過失により生じたものであるときには適用せず、契約不適合に関する乙の責任については、民法の定めるところによる。

7　民法第６３７条第１項の規定は、契約不適合責任期間については適用しない。

8　甲は、工事目的物の引渡しの際に契約不適合があることを知ったときは、第１項の規定にかかわらず、その旨を直ちに乙に通知しなければ、当該契約不適合に関する請求等をすることはできない。ただし、乙がその契約不適合があることを知っていたときは、この限りでない。

9　引き渡された工事目的物の契約不適合が支給材料の性質又は甲若しくは監督員の指図により生じたものであるときは、甲は当該契約不適合を理由として、請求等をすることができない。ただし、乙がその材料又は指図の不適当であることを知りながらこれを通知しなかったときは、この限りでない。

（費用及び公租公課の負担）

第２４条　本契約手続のうち契約締結の費用は、甲及び乙が各自負担する。

2　住宅等に対する公租公課その他の管理費用は、第１０条の所有権移転日を基準とし、所有権移転の前日までは乙が、それ以降は甲が負担する。なお、公租・公課納付分担の起算日は1月1日とする。

（収入印紙の負担）

第２５条　本契約に必要な収入印紙は、乙が負担する。

（著作権）

第２６条　甲は、設計図書について、無償で利用する権利を有し、その利用の権利は、本契約の終了後も存続する。

2　前項の設計図書及び住宅等が著作権法（昭和４５年法律第４８号）第２条第１項第１号に定める著作物に該当する場合には、著作権法第２章及び第３章に規定する著作者の権利の帰属は、著作権法の定めるところによる。

3　乙は、甲が設計図書及び住宅等を次の各号に掲げるところにより利用をすることができるようにしなければならず、本契約に別段の定めがある場合を除き、著作権法第１９条第１項又は第２０条第１項に定める権利を自ら行使し、又は著作者（甲を除く。以下本条において同じ。）をして行使させてはならない。

（1）設計図書又は住宅等の内容を公表すること。

（2）住宅等の完成及び増築、改築並びに修繕等のために必要な範囲で、甲及び甲の委託する第三者をして複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。

（3）住宅等を写真、模型、絵画その他の媒体により表現すること。

（4）住宅等を増築し、改築し、修繕若しくは模様替えにより改変し、又は取り壊すこと。

４　乙は、本契約に別段の定めがある場合を除き、次の各号に掲げる行為を自らなし、又は著作者をして行使させてはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

（１）第２項の著作物に係る著作権を第三者に譲渡し、又は承継させること。

（２）設計図書及び住宅等の内容を公表すること。

（３）住宅等に乙の実名又は変名を表示すること。

（管轄裁判所）

第２７条　本契約に関する一切の紛争に関しては、○○地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

（本契約に定めのない事項)

第２８条　本契約に定めのない事項については、基本協定の定めに従うものとし、本契約によっても明らかでない事項については、甲乙が協議して定めることとする。

２　本契約により難い事情が生じたとき、又は本契約について疑義が生じたときは、甲乙が協議して定めるものとする。

（クーリングオフ規定）

第２９条　第１７条乃至第２１条の定めにかかわらず、本契約を事務所等（宅地建物取引法第３７条の２に定める場所をいう。以下本条において同じ。）以外の場所において締結したときは、甲は、契約締結の日から８日以内に乙に対し書面による解除通知を発信することにより、本契約を解除することができる。ただし、甲が本契約締結に先立って売買物件の買受けの申込みを行った場合で、当該申込の行った場所が事務所等であるとき又は当該申込の撤回を行うことができる場合及び撤回を行う方法についての説明を記載した書面の交付を受けた日から起算して８日を経過したときはこの限りでない。

２　前項による契約の解除は､同項に定める書面の発信された時に効力を生じるものとし、この場合には、乙は、甲に対し損害賠償又は違約金の請求をしないとともに、本契約に基づき受領した金銭を無利息にて速やかに返還する。

（契約の公表）

第３０条　乙は、本契約の名称、契約金額並びに乙の商号又は名称及び住所等が公表されることに同意するものとする。

本契約の締結を証するため、本契約書２通を作成し、各当事者が記名押印のうえ、甲乙が各１通を保有する。

（参考）

令和　　年　　月　　日

甲　住　所　東京都港区六本木一丁目９番９号
　　氏　名　支出負担行為担当官
　　原子力規制委員会原子力規制庁長官官房参事官　名　㊞

乙　住　所
　　商号又は名称
　　代表者名　　㊞

　　宅地建物取引業者
　　免許証番号（〇〇知事）　（　　）　　号
　　事務所所在地
　　代表者氏名
　　宅地建物取引主任者　　登録番号　　知事第　　号
　　氏　名

（参考）

（別　表）

物件目録

1　所在地　○○○○

2　建物概要

住宅1	階数	地上○○階建て	構造		
	面積	建築面積		延床面積	
	附帯施設	物置			
		駐車場等			
		植栽等			
		その他			
住宅2	階数	地上○○階建て	構造		
	面積	建築面積		延床面積	
	附帯施設	物置			
		駐車場等			
		植栽等			
		その他			
住宅3	階数	地上○○階建て	構造		
	面積	建築面積		延床面積	
	附帯施設	物置			
		駐車場等			
		植栽等			
		その他			
住宅4	階数	地上○○階建て	構造		
	面積	建築面積		延床面積	
	附帯施設	物置			
		駐車場等			
		植栽等			
		その他			
住宅5	階数	地上○○階建て	構造		
	面積	建築面積		延床面積	
	附帯施設	物置			
		駐車場等			
		植栽等			
		その他			

（参考）

（別　紙）

女川宿舎（仮称）整備事業における買取検査基準

（目的）

第１　この買取検査基準は、本契約書第７条第３項に基づく住宅の買取検査に必要な技術的事項を定めることにより、検査の適正な実施を図ることを目的とする。

（買取検査の内容）

第２　買取検査は、乙が本契約に付属する設計図書の内容等に基づき、適否の判定を行うものとする。

（買取検査の事項）

第３　買取検査は、次の事項について、適否について判定を行うものとする。

（１）建築に関する事項

①主要な部位の寸法及び数量
②各部の施工方法、仕上材及び納まり
③使用材料等の品質
④工事記録報告書、試験成績書、記録写真
⑤建物の周囲及び内部の後片付け及び清掃
⑥関係法令、条例、規則に基づく手続き

（２）電気設備に関する事項

①各部の形状寸法及び数量
②配線、機器等の品質、性能
③機器全般の性能試験
④工事記録報告書、各種、試験成績書、記録写真
⑤地下埋設工事に関連する整地、残土処理、路面復旧状況
⑥関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認をする。

（３）機械設備に関する事項

①各部の形状寸法及び数量
②配管、機器等の品質、性能
③機器全般の性能試験
④工事記録報告書、各種、試験成績書、記録写真
⑤地下埋設工事に関連する整地、残土処理、路面復旧状況
⑥関係法令、条例、規則に基づく手続きの確認をする。
⑦施工に関する以下の事項

・管の伸縮処置、支持固定及び配管勾配
・泥溜り、空気溜り部分の施工状況
・クロスコネクションの有無
・給排水管等に有効な凍結又は結露防止措置
・給湯配管及び機器類の断熱施工
・防錆、仕上げ塗装状況と色分け等の標示状況