

マンション修繕 価格開示方式 R M 業務委託契約書

このテンプレート【RMAJ】の利用上の注意点

- (1) このテンプレート【RMAJ】は、マンション修繕価格開示方式 R M 業務委託契約に際し、委託者（管理組合）と受託者（R M 事務所又は R M 会社）の間で取り交わす契約書のひな形です。
- (2) この R M 業務委託契約書は、最初の劣化診断調査段階から最後の工事完成引渡し段階までの間のプロジェクト全段階での R M 業務を対象としていますが、実施する価格開示方式のタイプが決まっている場合、決まっていない場合、これら 4 つの場合に対応したひな形です。
なお、長期修繕計画案作成の支援業務については、添付する約款及び委託書（共に R A M J 有償頒布書類）では触れていません。契約書で実施を約束した場合は、R M 業務計画書で実施する内容を記載して下さい。
- (3) 『マンション修繕 価格開示方式 R M 業務委託契約書』は、このテンプレート【RMAJ】の名称です。本プロジェクトの実態に合わせ、他の契約書との整合性を考慮し、名称を定めて下さい。なお、特定のタイプが決まっている場合は、“○”に A B C の何れかを記入し『マンション修繕 価格開示○方式 R M 業務委託契約書』として下さい。
- (4) 用いる契約約款がそれぞれ異なりますので、R M 業務委託契約は、設計・工事監理等業務委託契約、工事請負契約などの契約書とは別に、独立した契約書として作成し、取り交わして下さい。
- (5) 利用に当たっては、《注：○○》《選択条項 ○○》《任意条項 ○○》などのコメントを参考して下さい。

プロジェクト : ○○○○○

《注：名称は、委託者（管理組合）の議事録・総会資料などで使われている用語、例えば「○○○○○マンション大規模修繕工事」を用いる》

委託者 : ○○○○○

受託者 : ○○○○○

《注：委託者・受託者については、後文（記名押印欄）に理事長名・代表理事名、所長名（契約締結権限者）を記載するので、ここでは管理組合名、R M 事務所名（会社名）だ

けの略した表記に止める」

委託者と受託者は、本プロジェクトにおけるRM業務について、本契約書の条項及び下記添付書類に基づき、マンション修繕価格開示方式RM業務委託契約（以下「本契約」という）を締結する。

添付書類一覧

- ・ マンション修繕価格開示方式RM業務委託契約約款（以下「本約款」という）
- ・ マンション修繕価格開示方式RM業務委託書（以下「委託書」という）
- ・ マンション修繕価格開示〇方式共通細則（以下「細則」という）
 - 《注：本約款第5条⑥施工体制の構築業務以降の⑥から⑨までの業務範囲を対象に契約する場合、価格開示方式で実施する類型（A，B，C）に該当する細則を付ける》
- ・ ○○○○○（以下「内訳書」という）
 - 《注：本約款では「内訳書」に触れていないが、契約に際しては、見積書での内訳詳細を記載した頁を内訳書として本契約書に添付する。なお、内訳書の一部としてスケジュール表を含む場合もある》
 - 《注：添付するものの名称は正確に記載すること。例えば「RM業務内訳明細書」であれば、その名称を記載する》

1. 対象となるマンション及び建築物の概要

- (1) 場 所 : ○○○○○
- (2) 名 称 : ○○○○○
- (3) マンション概要 : 戸数○○戸 棟数○棟 別棟（附属施設）○○○
- (4) 工事種別 : ○○○○○ 《注：特別な工事が無い場合は「マンション大規模修繕工事」と記載する》
- (5) 規模等 : 《例：RC造、地上10階地下1階建、延べ面積9,999㎡などを、棟別に記載する》
《注：他に、必要であれば、竣工時期、敷地面積、建築面積などを記載》

《**選択条項** 類型が決まっている場合、本約款第3条第10項①から③までの何れかの類型に基づき案三つ（イロハ）のいずれかを選択。類型が未定の場合は二案を選択》

《イ案：価格開示A方式：最大保証金額を定める場合》

2. 本プロジェクトで実施する価格開示方式の類型及び特約の手順

- (1) 委託者は、価格開示A方式のもと、本プロジェクトを実施し、受託者はその実施を支援し、かつ、契約に基づくリスクを負う。
- (2) 本プロジェクトでのオープンブック方式及びコストプラスフィー契約の実施に関し、一般社団法人日本リノベーション・マネジメント協会にオープンブック監査を委託する。
- (3) 委託者は、施工体制の構築業務（本約款第5条第1項⑥に定める業務）完了後に、受託者との間で本契約に付随するアットリスク特約を取り交わす。

- (4) (3) の本契約付随のアットリスク特約において、受託者を対象とする最大保証金額等を定める。

《口案：価格開示B方式：最大保証金額を定める場合》

2. 本プロジェクトで実施する価格開示方式の類型及び特約の手順

- (1) 委託者は、価格開示B方式のもと、本プロジェクトを実施し、受託者はその実施を支援し、かつ、元請負人として契約に基づくリスクを負う。
- (2) 本プロジェクトでのオープンブック方式及びコストプラスフィー契約の実施に関し、一般社団法人日本リノベーション・マネジメント協会にオープンブック監査を委託する。
- (3) 委託者は、施工体制の構築業務（本約款第5条第1項⑥に定める業務）完了後に、RM会社（受託者をさし、建設業法上の元請負人に該当する）との間でアットリスク特約を付した工事請負契約を取り交わす。
- (4) (3) の工事請負契約のアットリスク特約において、RM会社を対象とする最大保証金額等を定める。

《ハ案：価格開示C方式：最大保証金額を定める場合》

2. 本プロジェクトで実施する価格開示方式の類型及び特約の手順

- (1) 委託者は、価格開示C方式のもと、本プロジェクトを実施し、受託者はその実施を支援する。
- (2) 本プロジェクトでのオープンブック方式及びコストプラスフィー契約の実施に関し、一般社団法人日本リノベーション・マネジメント協会にオープンブック監査を委託する。
- (3) 施工体制の構築業務（本約款第5条第1項⑥に定める業務）完了後に、委託者と工事統括管理会社（建設業法上の元請負人に該当する）との間でアットリスク特約を付した工事請負契約を取り交わすにつき、受託者はその支援を行う。
- (4) (3) の工事請負契約において、工事統括管理会社を対象とする最大保証金額等を定めるにつき、受託者はその支援を行う。

《ニ案：類型が決まっていない場合》

2. プロジェクトで実施する価格開示方式の類型及び特約の手順

- (1) 委託者は、価格開示方式のもと、本プロジェクトを実施し、受託者はその実施を支援する。
- (2) 委託者は、施工体制の構築業務（本約款第5条第1項⑥に定める業務）が着手されるまでに実施する類型を定める。
- (3) 本プロジェクトでのオープンブック方式及びコストプラスフィー契約の実施に関し、一般社団法人日本リノベーション・マネジメント協会にオープンブック監査を委託する。
- (4) 委託者は、施工体制の構築業務完了後に、原則として、本契約に基づくアットリスク特約を取り交わす。

3. 業務委託の種類、内容及び実施方法

(1) 委託者は、本約款第5条第1項各号のうち共通業務を含む次に示す業務その他を受託者に委託し、その内容及び実施方法については、添付の委託書、細則及び内訳書に示すとおりとする。

- ・ 劣化診断調査における支援業務
- ・ 基本計画の策定業務
- ・ 改修設計における支援業務
- ・ 施工体制の構築業務
- ・ 施工準備における支援業務
- ・ 施工管理における支援業務
- ・ 完成引渡し後における支援業務
- ・ 長期修繕計画案作成の支援業務

《注：本約款第5条第1項各号のうち多く場合に実施されない「選定業務」を外した場合の記載例》

《注：本約款及び委託書では「長期修繕計画案作成の支援業務」を触れていない。契約書で実施を約束した場合は、RM業務計画書で実施する内容を記載のこと》

(2) 受託者は、委託者に対し、本契約締結後、遅滞なく、受託する(1)に定める業務を対象とするRM業務計画書を提出する。

《**選択条項** 契約書に提出物を記載する場合、案二つ（イロ）のいずれかを選択》

《イ案：委託書に記載されていない提出物を契約書に記載する場合》

(3) 本契約の履行において、RM業務計画書（委託書207）及びRM業務報告書等（委託書208）以外の提出物は次のとおりとする。

①基本計画の策定業務

- ・ ○○計画案

《注：当該業務で検討した「要求条件」「制約条件」「マスタースケジュール」をまとめたものとして、RM業務計画書とは別の独立した「○○計画案」として提出する際の記載例》

②施工体制の構築業務

- ・ 公募用資料
- ・ 見積用資料
- ・ 選定基準書

《注：委託書では当該業務で用いる書類は未記載のため、契約書に主な書類を記載する際の記載例》

《ロ案：契約書に提出物を記載しない場合で、添付種類に提出物が記載されている場合》

(3) 本契約の履行での提出物は、添付の委託書、細則及び内訳書に示すとおりとする。

4. 業務の実施期間

〇〇年〇〇月〇〇日 ～ 〇〇年〇〇月〇〇日

《注：原則として、3.（1）で示す業務それぞれの実施期間は契約書では定めない》

5. 契約金額の設定

業務別の金額を定め内訳書に記載につき、その合計金額（税込み）を次に示す。

《注：原則として、3.（1）で示す業務それぞれの業務報酬の額は、契約書には転記しない》

合計金額	金	0,000,000,000 円（税込み）
うち、業務報酬の額	金	0,000,000,000 円
うち、取引に係る消費税及び地方消費税の額	金	0,000,000,000 円

《任意条項 実費精算を行わない場合、6. は削除する》

6. 契約金額の実費精算

《選択条項 実費精算を行う場合、案二つ（イロ）のいずれかを選択》

《イ案：委託者の承諾を前提としない場合》

実費精算において、担当者の時間単価に実質労働時間数を乗じた額とそれに対する比率の経費を加算した額を業務報酬の精算額とする。

《ロ案：委託者の承諾を前提とする場合》

実費精算において、担当者の時間単価に実質労働時間数を乗じた額とそれに対する比率の経費を加算した額を業務報酬の精算額とする。ただし、5. 契約金額の設定に定める業務報酬の額を超える差異が、その請求額に生ずる場合には、受託者は請求日より〇〇日以前に書面で委託者に承諾を求め、承諾を得たときは、当該差額については委託者が負担する。

7. 契約金額の支払い

《選択条項 実費精算の有無で異なる案二つ（イロ）のいずれかを選択》

《イ案：実費精算を行わない場合》

（1）委託者は、5. 契約金額の設定に定める金額を、（2）の規定に従い受託者に支払う。

《ロ案：実費精算を行う場合》

（1）委託者は、6. 契約金額の実費精算に基づく金額を、（2）の規定に従い受託者に支払う。

《選択条項 支払い方法につき、案三つ（イロハ）のいずれかを選択》

《イ案》

（2） 第1回目（業務着手時） 金 0,000,000,000 円（税込み）

第2回目（業務中間時） 金 0,000,000,000 円（税込み）

第3回目（業務完了時） 金 0,000,000,000 円（税込み）

《注：回数が上記と異なる場合は、支払いにつき合意した内容を記載する。また、業務中間時を含め日付を定め記載する場合もある》

《口案》

(2) 毎月末日における業務の進捗状況に基づき、支払う。

《ハ案》

(2) RM業務完了後に一括で支払う。

《**要注意** 以下、(2)に続く、共通の規定》

(3) 支払いは、締め月の翌月末日とする。ただし、支払い期限の末日が金融機関の休日に当たるときは、直前の営業日とする。

(4) 委託者は、受託者が示す振込口座（振込手数料は〇〇〇の負担）に現金一括での振込をもって、支払う。

《注：振込手数料を負担する側として、委託者・受注者いずれかを記載》

8. 業務の履行期間の延長に係る協議規定

本約款第20条（受託者の請求又は不可抗力によるRM業務の履行期間の延長）に該当する履行期間の延長及び報酬の増額について、該当する事象が発生したときは、速やかに、委託者と受託者は、協議を行い書面をもって変更事項を確定する。

9. 適用除外条項

《**選択条項** 類型別の案三つ（イロハ）のいずれかを選択》

《イ案：価格開示A方式》

本約款及び委託書の各条項のうち、価格開示A方式の条項についてのみ適用する。

《口案：価格開示B方式》

本約款及び委託書の各条項のうち、価格開示B方式の条項についてのみ適用する。

《ハ案：価格開示C方式》

本約款及び委託書の各条項のうち、価格開示C方式の条項についてのみ適用する。

《**任意条項** 合意管轄裁判所を定めない場合、**10.** は削除する》

10. 合意管轄裁判所

委託者及び受託者は、本契約に関する一切の紛争（裁判所の調停手続きを含む）は、〇〇地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

