

印
紙

マンション修繕 価格開示方式 設計・工事監理等業務委託契約書

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、設計・工事監理等業務委託契約に際し、委託者（管理組合）と受託者（建築設計等事務所）との間で取り交わす契約書のひな形です。なお、マンション修繕価格開示方式において、RM事務所又はRM会社が、建築設計等事務所として、当該業務を兼務し受託することもできます。
- (2) 設計・工事監理等業務委託契約用のテンプレート【RMAJ】は、イ・ロの2種類があります。
この（イ）では、建築士法第24条の8の法定事項がすべて記載されており、別途、当該条項に基づく書面（建築士法第24条の8の規定に基づき委託者に交付する書面）は必要ありません。
- (3) 本書は、劣化診断調査業務、改修設計業務、工事監理業務、長期修繕計画案作成業務、それぞれ独立した業務を対象とする契約書です。これらの委託業務には、同一の「マンション修繕 価格開示方式 各種業務委託契約約款」を用いますので、本契約書をもって、一括で契約できます。なお、RM契約は用いる約款が異なりますので、別の独立した契約書となります。
- (4) 『マンション修繕 価格開示方式 設計・工事監理等業務委託契約書』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。この例では、劣化診断・設計・工事監理・長計画の業務を対象としていますが、一般的な「設計・工事監理等」と略しました。また、劣化診断調査業務だけを単独に建築設計等事務所又は専門の調査会社に委託する場合は、『劣化診断調査業務委託契約書』となります。
- (5) RM事務所又はRM会社が受託する場合に必要なRM担当者との兼務状況（添付の約款第4条第6項）は、RM業務計画書などに記載して下さい。
- (6) 利用に当たっては、<注：〇〇>< **選択条項** 〇〇>< **任意条項** 〇〇>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

「〇〇〇〇〇マンション大規模修繕工事」を用いる」

委託者 : 〇〇〇〇〇

受託者 : 〇〇〇〇〇

《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、建築設計事務所名（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設計・監理等業務（劣化診断調査業務、改修設計業務、工事監理業務、長期修繕計画案作成業務をさす）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設計・監理等業務委託契約（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各種業務委託契約約款（以下「本約款」という）
《注：本約款の名称は、業務それぞれを単独に契約することを考慮し、「各種業務」と表記されている》
- ・ 劣化診断調査業務委託書（以下「調査委託書」）
- ・ 改修設計業務委託書（以下「設計委託書」）
- ・ 工事監理業務委託書（以下「監理委託書」）
- ・ 長期修繕計画案作成業務委託書（以下「長計委託書」）
《注：業務それぞれに対し、業務内容を定めたものを添付するとの方針に基づく書類。書式のひな型（WORD形式）は、RMAJ会員に対し公開済み》
- ・ 〇〇〇〇〇（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「設計・監理等業務内訳明細書」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 : 〇〇〇〇〇

(2) 名称 : 〇〇〇〇〇

(3) マンション概要 : 戸数〇〇戸 棟数〇棟 別棟（附属施設）〇〇〇

(4) 工事種別 : 〇〇〇〇〇 《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》

《任意条項 R M業務委託契約が締結されていない場合、2. は削除する》

2. 本プロジェクトの概要

- (1) 実施する価格開示方式の種類 : 価格開示○方式
(2) R M業務委託契約の締結日 : ○○年○○月○○日
(3) R M業務委託契約の委託者 : 本契約の発注者
(4) R M業務委託契約の受託者 (R M事務所) : ○○○○○

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 2 条第 2 項各号のうち次に示す業務を受託者に委託し、その内容及び実施方法については、添付の委託書及び内訳書に示すとおりとする。

- ・ 劣化診断調査業務
- ・ 改修設計業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 長期修繕計画案作成業務

《注：本約款第 2 条第 2 項各号のうち「建築積算業務」を外した場合の記載例》

《注：この (1) では、契約する対象となる業務を記載する。本約款第 2 条第 2 項各号以外の業務を対象とすることも可能である。その場合、①1 行目を「・・のうち次に示す業務その他」と変更、②当該業務の委託書を添付、③本約款第 2 8 条・第 2 9 条の成果物の規定に該当するか否か検討すること（詳細は略）》

(2) 本契約の履行での提出物及び成果物（改修設計業務で作成する設計図書を含む）は、添付のそれぞれの委託書及び内訳書に示すとおりとする。

《注：提出物及び成果物の名称は、添付のそれぞれの業務委託書（又は内訳書）で定めることが原則》

《注：工事監理業務だけを契約するなど、成果物の作成を伴わない業務の契約の場合、1 行目を「本契約の履行での提出物は、・・・」と変更》

(3) 工事監理業務において、工事と設計図書との照合の方法及び工事監理の実施状況に関する方法は、添付の工事監理業務委託書に示すとおりとする。

4. 業務の実施期間

- ・ 劣化診断調査業務 ○○年○○月○○日 ～ ○○年○○月○○日
- ・ 改修設計業務 ○○年○○月○○日 ～ ○○年○○月○○日
- ・ 工事監理業務 ○○年○○月○○日 ～ ○○年○○月○○日
- ・ 長期修繕計画案作成業務 ○○年○○月○○日 ～ ○○年○○月○○日

《注：3. (1) で示す業務は、それぞれ独立した業務として、各々の実施期間を契約書では定める。ただし、原則として、全体としての実施期間は記載しない。》

5. 契約金額の設定

(1) 各業務の金額（税込み）を次に示す。

金額（税込み） (業務報酬の額、取引に係る消費税及び地方消費税の額)

- ・ 劣化診断調査業務
金 0,000,000,000 円 （金 0,000,000,000 円、金 0,000,000,000 円）
- ・ 改修設計業務
金 0,000,000,000 円 （金 0,000,000,000 円、金 0,000,000,000 円）
- ・ 工事監理業務
金 0,000,000,000 円 （金 0,000,000,000 円、金 0,000,000,000 円）
- ・ 長期修繕計画案作成業務
金 0,000,000,000 円 （金 0,000,000,000 円、金 0,000,000,000 円）

(2) 各業務の合計金額（税込み）を次に示す。

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

《注：(2) の記載が不要な場合は、削除する》

《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：建築士法第24条の8の法定事項を踏まえた記載方法》

(2) 第1回目（全体の業務着手時）	金 0,000,000,000 円（税込み）
第2回目（劣化診断調査業務完了後）	金 0,000,000,000 円（税込み）
第3回目（改修設計業務完了後）	金 0,000,000,000 円（税込み）
第4回目（工事監理業務完了後）	金 0,000,000,000 円（税込み）
第5回目（長期修繕計画案作成業務完了後）	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) 各業務の合計金額を対象に、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) すべての業務完了後に、各業務の合計金額を一括で支払う。

《**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及び報酬の増額に係る協議規定

本約款第15条（受託者の請求又は不可抗力による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. 契約の解除に関する事項

本約款第22条（契約の解除）、第22条の2（委託者行使の契約の解除）、第22条の3（受託者行使の契約の解除）、第23条（解除後の取扱い）の規定による。

10. 適用除外条項

《**選択条項** 例として、案二つ（イロ）を示す。これら以外の場合は別途検討のこと》

《イ案：改修設計業務無し、工事監理業務無しの場合 注）この場合、契約書の名称も変更》

本約款第27条（改修設計業務再委託又は工事監理業務再委託に係る規定）は、適用除外とする。

《口案：工事監理業務のみ実施の場合 注）成果物の作成を伴わない契約に該当》

本約款第28条（成果物を伴う業務委託契約に係る規定）及び第29条（成果物の内容に契約不適合があった場合の受託者の責任）は、適用除外とする。

《任意条項 合意管轄裁判所を定めない場合、1 1. は削除する》

1 1. 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。

《注：地方裁判所名を記載》

《任意条項 その他の事項として、特約事項などを定める場合、1 2. で定める。内容に相応しい「〇〇に関する特約事項」など、条の名称も任意》

1 2. 特約事項

〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

《要注意 改修設計又は工事監理を除く業務での契約（例えば、劣化診断調査業務）の場合、
1 3. ～ 1 5. は不要。 注）この場合、契約書の名称も変更》

1 3. 改修設計又は工事監理に従事することとなる受託者登録の建築士事務所所属の建築士等

① 改修設計業務に従事することとなる建築士等	
【氏名】	【資格】（〇〇）建築士【登録番号】（〇〇〇〇）
【氏名】	【資格】（〇〇）建築士【登録番号】（〇〇〇〇）
② 工事監理業務に従事することとなる建築士等	
【氏名】	【資格】（〇〇）建築士【登録番号】（〇〇〇〇）
【氏名】	【資格】（〇〇）建築士【登録番号】（〇〇〇〇）

1 4. 改修設計又は工事監理の再委託先（協力建築士事務所）

本約款第 2 7 条の規定に基づく記載

再委託する業務の概要及び【範囲】	再委託先の建築士事務所の名称・所在地・区分	開設者の氏名又は法人名称
〇〇〇〇〇 【全部・一部】	名称：〇〇〇〇〇 所在地：〇〇〇〇〇 区分（一級他）：（〇〇〇）建築士事務所	〇〇〇〇〇
〇〇〇〇〇 【全部・一部】	名称：〇〇〇〇〇 所在地：〇〇〇〇〇 区分（一級他）：（〇〇〇）建築士事務所	〇〇〇〇〇

《注：原則として、改修設計又は工事監理に該当する業務について、全部又は一部を他の建築士事務所に再委託を行う場合に記載》

