

印  
紙

## マンション修繕 価格開示B方式 工事請負契約書

### 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B方式工事請負契約（オープンブック方式及びコストプラスフィー契約のもと、アットリスク特約を付与した契約）に際し、発注者（管理組合）と受注者（RM会社）との間で取り交わす契約書のひな形です。
- (2) 『マンション修繕 価格開示B方式 工事請負契約書契約書』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。
- (3) この工事請負契約書は、委託者（この工事請負契約の発注者である管理組合）と受託者（この工事請負契約の受注者であるRM会社）との間でRM業務委託契約が締結され、プロジェクトが実施されている前提のもとで、取り交わして下さい。
- (4) この工事請負契約書では、アットリスク特約として最大保証金額（工事価格 + リスクフィー + 取引に係る消費税及び地方消費税の額）を定め、これを契約金額としています。  
注）最大保証金額に代わり工事費を定めこれを契約金額とする場合は、契約書での該当する箇所は変更して下さい。
- (5) 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、発注者（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》

発注者 : ○○○○○

受注者（RM会社） : ○○○○○

《注：発注者・受注者については、後文（記名押印欄）に理事長名・代表理事名、社長名（代表取締役などの契約締結権限者）を記載するので、ここでは管理組合名、RM会社（会社名）だけの略した表記に止める》

発注者と受注者は、本プロジェクトにおける価格開示B方式工事請負について、アットリスク特約として最大保証金額を定め、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B方式工事請負契約（以下「本契約」という）を締結する。なお、2.（2）から（4）で示すRM業務委託契約の内容は、本契約に継承されるものとし、RM業務委託契約の内容と本契約の内容に相違がある場合は、本契約が優先する。

## 添付書類一覧

- ・ マンション修繕価格開示B方式工事請負契約約款（以下「本約款」という）
- ・ マンション修繕価格開示B方式共通細則（以下「細則」という）
  - 《注：細則は、本プロジェクトにおいて、工事請負以降を対象とする契約書に共通して添付される書類》
- ・ 設計図書類（○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、）
  - 《注：本約款第2条第1項より、設計図書類を構成する書類とは「施工範囲図、仕様書、積算数量集計表及び内訳表、現場説明書及び質問回答書その他、かつ、設計図面があるときは当該設計図面」をいう》
  - 《注：ここでの記載は「設計図書類」を表記し、(括弧)のなかに、具体的な図書名称を列記する》
- ・ ○○内訳○○（以下「内訳書」という）
  - 《注：本約款第8条（事前開示書類）では、受注者に対しRM担当者の確認を受けた「内訳書」について発注者への提出を定めている》
  - 《本契約書では、施工体制の構築段階において、RM担当者の支援のもと見積書をもって発注者と受注者は内容について合意済みであるとの前提のもと、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》
  - 《注：添付するものの名称は正確に記載すること。例えば「工事内訳明細書」であれば、その名称を記載する》
- ・ (仮称) 精算計算手順書
  - 《注：本約款第4条第3項④では、発注者、受注者及びRM担当者があらかじめ合意した精算の計算手順を書面で取り交わすと定めている》
  - 《注：計算手順についての具体的な内容を、契約書本文に記載するのではなく、別紙としてまとめ、添付》
- ・ 《任意書類》 (仮称) インセンティブ報酬計算手順書
  - 《注：本約款第3条第2項を根拠とするインセンティブ報酬の実施を前提に、最終の精算を行う場合は、その計算手順を定め添付する》
  - 《注：計算手順についての具体的な内容を、契約書本文に記載するのではなく、別紙としてまとめ、添付》
- ・ 《任意書類》 (仮称) アフターサービス基準
  - 《注：本約款第3条第2項②では、アフターサービス特約は発注者と受注者との間で定めるとしている》
  - 《注：アフターサービスの詳細を、契約書本文に記載しない場合は、別紙としてまとめ、

添付する」

・ <<任意書類>> (仮称) 免責事項

<<注：最大保証金額が適用される対象としない事項（免責事項という）を、発注者と受注者との間であらかじめ取り決める場合は、その内容を定め添付する>>

<<通：最大保証金額の変更は、施工途上での実数精算のとき、また、工事内容が変化したときに必要となり、合意した金額は「契約内容変更合意書」をもって定める>>

### 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>>

### 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B方式

(2) RM業務委託契約の締結日 : ○○年○○月○○日

(3) RM業務委託契約の委託者 : 本契約の発注者

(4) RM業務委託契約の受託者 (RM会社) : 本契約の受注者

(5) 最大保証金額の設定の有無 : 有り

(6) オープンブック監査委託先 : 一般社団法人日本リノベーション・マネジメント協会  
<<注：このテンプレート【RMAJ】を利用する場合、(1)(3)(4)(5)(6)は変更不可>>

<<注：第1条第2項の義務規定の確認のため、(2)(3)(4)を記載>>

### 3. 工期

(1) 着 手 ○○年○○月○○日

完 成 ○○年○○月○○日

引渡予定日 ○○年○○月○○日

(2) 発注者と合意した引渡予定日前後の日を引渡日とし、竣工図書の引渡しを行う。契約不適合責任及びアフターサービスなどの規定では、この引渡日を用いる。

### 4. 契約金額の設定

工事価格 (工種別の工事原価及び一般管理費を合算した金額)、リスクフィー、それぞれの金額を定め内訳書に記載につき、その合計金額 (税込み) である最大保証金額を、次に示す。

最大保証金額 金 0,000,000,000 円 (税込み)

うち、工事価格＋リスクフィーの額 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：原則として、内訳書での詳細な額は、契約書には転記しない》

《注：本約款第3条（定義）及び積算基準では、それぞれの関係は次のように定めている。

- ・最大保証金額 = 工事価格＋リスクフィー＋取引に係る消費税及び地方消費税の額
- ・工事価格 = 工事原価（コスト）＋一般管理費等（フィー）
- ・工事原価（コスト） = 純工事費＋現場管理費
- ・純工事費 = 直接工事費＋共通仮設費
- ・直接工事費 = 材料費＋労務費＋法定福利費
- ・一般管理費等（フィー） = 一般管理費＋利益
- ・リスクフィー = 最大保証金額その他の設定のための費用 》

## 5. 契約金額の変更

- (1) 契約金額の精算は、添付の（仮称）精算計算手順書に基づき実施する。
- (2) 実数精算で用いる金額が確定したときは、発注者と受注者は契約金額に関する契約内容変更合意書を取り交わす。
- (3) 本約款第34条（工事費及び最大保証金額の変更）に該当する場合、該当する事象が発生したときは、速やかに、発注者と受注者は、《**任意事項** 添付の免責事項を踏まえ、》協議を行い契約金額に関する契約内容変更合意書を取り交わす。

《**任意条項** インセンティブ報酬を実施しない場合、(4) は削除する》

- (4) インセンティブ報酬の算定は、添付の（仮称）インセンティブ報酬計算手順書に基づき実施する。

- (5) 最終の精算で用いる金額が確定したときは、受注者はその結果を精算調書で示し、発注者は、本約款第31条（請求及び支払い）第1項に基づき、その精算後の金額で契約金額の支払いを行う。

《注：(5) について、「受注者はその結果を精算調書で示し」に代わり、「発注者及び受注者は契約内容変更合意書を取り交わし」と定めることも可》

## 6. 契約金額の支払い

- (1) 発注者は、4. 契約金額の設定に定める金額に基づき、(2) の規定に従い受注者に支払う。

《**選択条項** 支払い方法につき、案三つ（イロ）のいずれかを選択》

《イ案》

- (2) 毎月末日における工事の出来高に基づき支払い、5. (5) に基づき最終の精算支払いを行う。

《口案》

- (2) 第1回目(工事着手時) 金 0,000,000,000 円(税込み)  
第2回目(部分払い時) 金 0,000,000,000 円(税込み)  
第3回目(引渡しの時) 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、部分払い時を含め日付を定め記載する場合もある》

第4回目において、5.(5)に基づき最終の精算支払いを行う。

《**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) 発注者は、受注者が示す振込口座(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、発注者・受注者いずれかを記載》

7. 工事又は工期の変更に係る協議規定

本約款第33条(工事又は工期の変更等)に該当する場合、該当する事象が発生したときは、速やかに、発注者と受注者は、協議を行いその結果に基づき契約内容変更合意書を取り交わす。

8. アフターサービス

添付のアフターサービス基準に示すとおりとする。

《注:4. 契約金額の設定で、工事種別を記載していない場合、工事種別の詳細な約束(不具合に対し約定した期間で実施する補修、約定した期間で実施する点検)を契約書本文で次のように記載することは望ましくない。

(1) アフターサービスでの補修の実施期間を次のとおり定める。

タイル張替工事	引渡日より	〇年間
下地補修工事	引渡日より	〇年間
外壁等塗装工事	引渡日より	〇年間
鉄部等塗装工事	引渡日より	〇年間

(2) アフターサービスでの点検の実施時期を次のとおり定める。

引渡日より、〇年、〇年、〇年経過した時 >

《**任意条項** 大規模修繕工事瑕疵保険を付保しない場合、**9.** は削除する》

9. 大規模修繕工事瑕疵保険

〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

《注:保険の内容を記載》

《**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

発注者及び受注者は、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、○○  
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 その他として、特約事項などを定める場合、11. で定める。内容に相応しい「○  
○に関する特約事項」など条の名称も任意》

11. 特約事項

○○○○○○○○○○

本契約締結の証として本契約書を2通作成し発注者及び受注者が相互に記名押印のうえ各1  
通を保有する。

○○年○○月○○日

発注者 住所又は所在地  
氏名又名称

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○  
○○○○管理組合 理事長 ○○○○ 印

受注者 住所又は所在地  
氏名又名称

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○  
○○○○会社 代表取締役 ○○○○ 印