

このテンプレート【RMAJ】の利用上の注意点

- このテンプレート【RMAJ】は、価格開示方式の採用を議案とする臨時総会の議案書のひな形です。
- 臨時総会は年度内に数回開催される可能性があるため、「第〇回」とするのが望ましい。

〇〇〇〇年〇〇月〇〇日

〇〇〇管理組合

区分所有者 各位

〇〇〇管理組合

理事長 〇〇 〇〇

第〇〇期 第〇回臨時総会開催のご案内

拝啓 皆様ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。平素は管理組合の運営に種々ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、標記につきまして下記の議案により臨時総会を開催することと致しました。ご多忙中誠に恐縮ですが、万障お繰り合わせの上、ご出席賜りますようご案内申し上げます。

なお、当日の出席にかかわらず、別紙議決権行使届を〇〇月〇〇日（〇）までに、管理事務室ポストまでご投函されるか、F A Xにてご返信くださいますようお願い申し上げます。

敬具

記

1. 日 時

〇〇〇〇年〇〇月〇〇日（〇） 〇〇時〇〇分～〇〇時〇〇分まで

2. 会 場

〇〇〇〇

3. 議 題

議案1 大規模修繕工事に関する価格開示方式の採用及び業務委託に関する件

議案2 大規模修繕工事に関する改修設計等業務委託に関する件

※ 総会当日は、本資料をご持参ください。

※ 本議題は、管理規約第〇〇条〇項に基づき、総会の成立には、議決権総数の半数以上の出席（議決権行使書・委任状含む）を要します。総会の決議に必要な定足数を確保するため、議決権行使届を必ずご提出ください。

以上

第〇〇期 第〇回臨時総会 議決権行使届

下記のいずれかの方法のうち1つを選択し、□にレ点を入れて必要事項をご記入・押印の上、〇〇月〇〇日（〇）までに管理事務室ポストへ投函、または、FAX送信をお願いします。

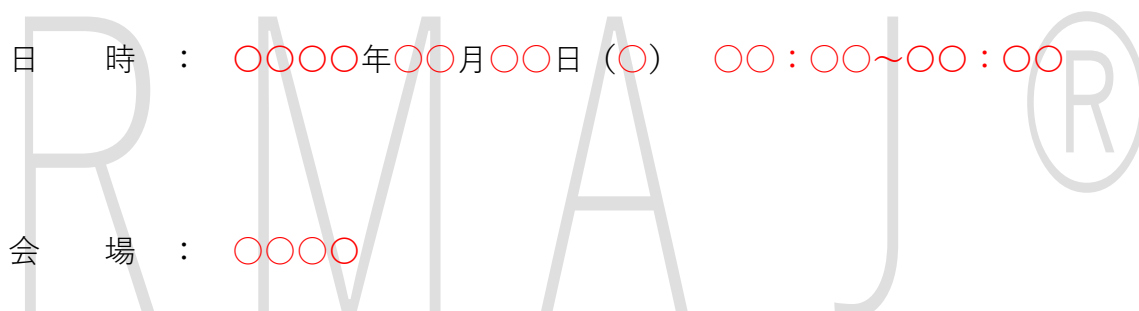
□	方法1	〇〇〇〇管理組合理事長 様 私は、標記の総会に出席し、提案された議案に対して、議決権を行使します。 ____年__月__日____号室 議決権行使者 氏名_____印
	ご自身で出席し議決権を行使する。	
□	方法2	〇〇〇〇管理組合理事長 様 私は、標記の総会に提案された議案に対して、本書面により以下のとおり賛否をして、議決権を行使します。 ____年__月__日____号室 議決権行使者 氏名_____印 ※議案の賛否について○をつけてください。 議案1 大規模修繕工事に関する価格開示方式の採用及び業務委託に関する件 （ 賛成・反対 ） 議案2 大規模修繕工事に関する改修設計等業務委託に関する件 （ 賛成・反対 ）
	書面で議決権を行使する。	
□	方法3	〇〇〇〇管理組合理事長 様 私は、標記の総会に提案された議案に対して、下記の者を代理人として総会に出席させ、議決権を行使します。 ____号室 代理人 氏名_____印 ※代理人名が空白の場合は議長に委任されたものとみなします。 ____年__月__日____号室 議決権行使者 氏名_____印
	代理人を指定して、議決権を行使する。	

(必要な個所だけにご記入・ご押印のうえ、切り取らずにこのままご提出下さい。)

FAX：00-0000-0000

第〇〇期 第〇回臨時総会議案書

日 時 : 〇〇〇〇年〇〇月〇〇日 (〇) 〇〇 : 〇〇 ~ 〇〇 : 〇〇
会 場 : 〇〇〇〇



〇〇〇〇管理組合

理事長 〇〇 〇〇

総会式次第

1. 開会の挨拶

2. 資格審査報告

3. 議長選出

4. 議長挨拶

5. 議事録署名人指名

6. 議 題

議案1 大規模修繕工事に関する価格開示方式の採用及び業務委託に関する件

議案2 大規模修繕工事に関する改修設計等業務等委託に関する件

7. 閉会の挨拶

以上

議 題

議案 1

大規模修繕工事に関する価格開示方式の採用及び業務委託に関する件

大規模修繕工事は、複数の区分所有者（組合員）が拠出した修繕積立金を用いて行う工事です。

一度に多額の修繕積立金を使う大規模修繕工事では、透明性・公平性について如何に組合員に対して説明責任を達成できるかが鍵となります。

理事会及び修繕委員会では、大規模修繕工事について検討を進めて参りました。その中で従来方式である「責任施工方式」「設計監理方式」よりも透明性・公平性が担保でき、また、当管理組合のリスクの軽減につながる価格開示方式の採用を提案いたします。

1. 価格開示方式による大規模修繕価格開示方式業務の委託先

〇〇〇〇株式会社

2. 業務委託内容

- ① 管理組合支援業務
- ② 施工体制構築業務
- ③ 劣化診断調査支援業務

④ 改修設計支援業務

⑤ 施工者支援業務

3. 委託業務費

*****円（消費税等相当額を含む）

4. 「価格開示方式」の採用を提案する理由は以下の通りです。

（1）情報開示・透明性について

① 従来方式では、日本の建設業の慣習として、元請業者と数次の下請業者間の契約内容や原価と利益が開示されない。また、下請業者の決定権は、発注者になく、元請業者にある。

② 価格開示方式では、工事施工者の原価と利益は管理組合に開示される。また、下請への発注金額も開示される。公募を行うことにより、優秀な専門工事業者を選定でき、かつ、競争原理が働き直接工事費の抑制を図れる。

③ 価格開示方式は、日本リノベーション・マネジメント協会の登録商標であり、元請業者と数次の下請業者間の契約内容や原価と利益が開示されているか、同協会にオープンブック監査を依頼する。

（2）価格開示方式について

《注：価格開示 A 方式の場合》

① 当管理組合が採用する価格開示方式は、価格開示 A 方式を採用する。

各種工事について分離発注を行う。〇〇〇〇株式会社が施工調整を行う。

《注：価格開示 B 方式の場合》

- ① 当管理組合が採用する価格開示方式は、価格開示 B 方式を採用する。

〇〇〇〇株式会社が元請会社となり、管理組合が選定する専門工事会社と下請け契約を締結する。

《注：価格開示 C 方式の場合》

- ① 当管理組合が採用する価格開示方式は、価格開示 C 方式を採用する。

今後選定する工事統括管理会社（元請会社）と管理組合が選定する専門工事会社と下請け契約を締結する。

- ② 価格開示方式では、工事金額の内訳が管理組合に開示される。

（3）管理組合支援業務

- ① 〇〇〇〇株式会社は、管理組合が工事に対する専門的事項について、把握し、決断できるように助言等を行う。

- ② 管理組合と〇〇〇〇株式会社は、大規模修繕工事に関する事項について一体の組織を構築する。

（4）施工者支援業務

- ① 専門工事業者に対して、原価と利益を開示できるように支援する。
- ② 専門工事業者が工事に対する専門性を確保できるように施工管理する。
- ③ 専門工事業者が極力重層体制をなくし、分かりやすい体制に近づけるために支援する。

以上

議題 2

大規模修繕工事に関する改修設計業務等委託に関する件

大規模修繕工事を行うためには着工までに多くのことを行う必要があります。

現在の建物の劣化状況を知るために劣化診断調査が必要です。その劣化診断調査結果により適切な改修設計を行い、規模修繕工事費の設計予算を算出します。

工事に際して、工事品質確保のために建築設計事務所に工事監理業務を委託する必要があります。

1. 業務委託先

〇〇〇〇株式会社

2. 業務委託内容

- ① 建物劣化診断調査業務
- ② 改修設計業務
- ③ 工事監理業務

3. 委託業務費

*****円（消費税等相当額を含む）

4. 業務期間

〇〇〇〇年〇〇月〇〇日 ～ 〇〇〇〇年〇〇月〇〇日

以上