

民間分譲マンション工事の契約に関する改善案

| 番号 | 項目 | 改善すべき点 | 現行の契約書の内容(例) |
|----|-------------------|--|--|
| 1 | 品確法関連 | ・対応のために発生する請負者の業務を明確にする。 | ・請負者は、「品確法」に基づく「住宅性能表示制度」による「設計及び建設住宅性能評価書」に定める性能を有する建築物の建設を行う義務を負う。 ・同制度の中間検査対応をすること、並びに同制度の変更申請等が生じた場合は協力すること。 |
| 2 | 住宅性能表示書 | ・対応のために発生する請負者の業務を明確にする。 ・「住宅性能表示書」は、発注者と請負者で内容を確認の上購入者に発行する。 | ・請負者は、発注者(売主)が独自で購入者向けに発行する「住宅性能表示書」に定める性能を有する建築物の建設を行う義務を負う。 ・建物完成引き渡し時のホルムアルデヒド等化学物質の室内濃度を厚生労働省指針値以下とする。 |
| 3 | 調査・測定 | ・対応のために発生する請負者の業務を明確にする。 ・調査・測定の要領(対象の範囲や頻度など)を明確にする。 | ・請負者は、サッシ性能決定に必要な騒音測定費用・フローリング床遮音性能測定費用・シックハウス対策費用・設備各種試験費用を負担する。 ・請負者は、発注者が指定する測定方法により第三者機関にてシックハウス対策室内環境測定を行い、測定結果を竣工検査時に提出する。 |
| 4 | 別途工事協力 | ・関連工事の調整について、発注者(監理者)と請負者の役割を明確にする。 ・別途工事業者に対する協力の内容を契約時に数値化できない場合は、契約時には「別途協議」とする。 | ・別途工事業者に対し、工程の調整、工事範囲の確認、収まりのチェック等打合せをした上で、施工にあたって仮設の電力・給排水・荷揚設備・ゴミ捨て場・便所等の使用は無償にて提供し、可能な限り協力すること。 ・指定工事は発注者から請負者が請負った工事の一部であり、請負者の責任において、工程、品質、納まり、その他の管理を行うものとする。 |
| | 指定工事協力 | ・発注者と請負者で協議の上、経費(コストオンフィー)を明確にする。 ・指定工事業者と請負者の責任区分を明確にする。 | |
| 5 | 販売戦略上の設計変更、仕様変更対応 | ・「販売を考慮した検討が反映された設計図書」を以って契約する。 ・追加・変更により必要となる図面等のチェック・作成について、契約時に単価を取り決めておく。 | ・請負者は、設計変更図面等作成業務を行うものとする。 |
| 6 | パンフレット作成協力 | ・パンフレットのチェックについては、発注者と請負者の両者によって行い、両者が責任を持つことを明確にする。 ・パンフレットチェックの概算数量(頁数、図面数等)を契約時に確認する。 | ・請負者は、販売用パンフレットの内容の検証及び作成に協力するものとする。 ・請負者は、販売用パンフレットの内容のとおり建物を施工する義務を負う。 |
| 7 | 棟内モデルルームの設置 | ・安全な案内ルートを含む棟内モデルルームの整備にかかる費用は実費精算とする。 ・法令にもとづいて必要となる手続きは、民間連合約款通り発注者もしくは監理者が行う。 | ・竣工引き渡し日の6ヶ月前を目処に、仮使用許可を取得して棟内モデルルームを設置し、そこに至る安全な案内ルートを確保すること。 ・棟内モデルルームの先行仕上工事及びこれに付随する申請業務は契約業務に含まれる。 |
| 8 | 現場見学会対応 | ・購入者(購入予定者)を対象とした現場見学会については、発注者の責任範囲にて開催する。また、対応のために発生する請負者の業務については、契約時に明確にする。 | ・請負者は、発注者が定める日までの間、販売協力として土・日・祝祭日も現場職員を常駐させ必要に応じて工事状況の案内・説明を行うこと。 |
| 9 | 購入者オプション、プラン変更対応 | ・購入者からの要望に基づく設計・仕様変更、オプション工事については、発注者と請負者の間で責任区分を明確にし、請負者の業務と経費の負担について取り決めておく。 ・契約図面にメニュープランも記載する。また、カラーセレクトの種類、選択の幅等を契約時に明確にする。 | ・請負者は、メニュープラン、カラーセレクト、オプション工事、その他購入者からの要望に基づく設計変更・仕様変更・設備範囲の変更に対応すること。 |
| 10 | 購入者内覧会対応 | ・内覧会に関するルール、発注者と請負者の役割を明確にする。 ・購入者に対し、「内覧会の平日開催」への協力を要請する。 | ・請負者は購入者内覧会において、マンツーマン対応が可能な体制での案内業務を行うものとする。 |
| | | ・請負者から発注者への竣工引き渡し後の内覧会について、別途精算項目であること等の条件を明確にする。 | ・請負者は、建物竣工引き渡し後における内覧会についても協力すること。 |
| 11 | アフターサービス | ・引き渡し初期の請負者による常駐管理について、購入者対応の発注者と請負者の業務区分を休日の対応方法を含めて明確にする。 | ・請負者は、初期の建物管理および購入者対応等のため、建物竣工引き渡し後1ヶ月間を目処として職員(決定権限を有する工事担当者)を常駐させるものとする。 |
| | | ・購入者へのアフターサービス対応は、直接の契約者である発注者(管理会社)を窓口とし、発注者(管理会社)と請負者の業務区分を明確にする。 ・「アフターサービス基準」は、発注者と請負者で内容を確認の上、購入者に発行する。 ・アフターサービスについて発注者(売主)から購入者に対して十分な説明を行い、有償無償の判断基準を三者で共有する。 ・アフターサービスの起算日は「竣工引き渡し日」とする。 | ・請負者は、「(発注者独自の)アフターサービス基準」に基づき、アフターサービスに係わる補修、修繕等を無償で行うものとする。 ・アフターサービス期間の起算日は、専用部については購入者への引き渡し日とする。 ・建物使用開始後、6ヶ月、1年、2年時を目処に定期点検および補修工事を行うこと。 ・定期点検および補修工事の実施時期は、入居状況によって変更されることがある。 |