

建設工事請負契約書

年 月 日

甲：注文者

乙：請負者

住所等 _____

住所等 東京都大田区仲池上 1-14-5

氏名等 _____

氏名等 株式会社めぐる
代表取締役 牛山 貴瑛

甲及び乙とは、建設工事の請負について、次に記載する各条項、別紙の基本図面、内部・外部仕上表及び建設資料（以下、図面という。）に基づき、建設工事請負契約（以下、本契約という。）を締結する。

第1条（工事概要）

1. 工事名 （仮称）XXXWRC 新築プロジェクト
2. 建設用地 東京都 XX 区 XX1-1-1
3. 構造・床面積 WRC 造 共同住宅 地下1階+地上3階建て7戸 延床面積 基本図面通り

第2条（工事期間・引き渡し時期）

1. 工事期間 2025年X月XX日 ~ 2025年X月XX日
2. 引き渡し時期 2025年X月XX日

第3条（請負代金の額・支払条件）

1. 請負代金の額 000,000,000 円 ※消費税 10%込
2. 支払条件 ①着手時 : 00,000,000 円 ②着工時 : 00,000,000 円
③上棟時 : 00,000,000 円 ④竣工時 : 00,000,000 円

第4条（契約履行）

甲及び乙は、互いに協力して信義を守り誠実に本契約を履行するものとする。

第5条（図面の取扱い）

1. 乙が甲に提供する図面の著作権は、乙に帰属するものとする。
2. 甲は、行政や建築確認検査機関の指導により、図面に変更が生じ得ることを了承するものとする。
3. 乙は、図面を含む設計副本一式の写し（電子データ）を、着工前に甲に提出するものとする。
4. 乙は、着工や仕様変更の際し、甲の図面承認を条件とするものとする。

第6条 (設計着手の前提資料)

1. 甲は、乙が設計業務に着手する前提資料として、道路境界線、隣地境界線、道路後退線その他必要な境界線及び有効敷地面積が確定した有効敷地求積図を、乙に提供するものとする。
2. 乙の設計業務は、前項に定める有効敷地求積図を乙が受領し、その内容が設計業務に利用可能であることを確認した後に着手するものとする。
3. 甲が第1項に定める有効敷地求積図を乙に提供しない場合、又は提供された有効敷地求積図の内容に不備、未確定事項若しくは設計上の疑義がある場合、乙は設計業務、着工予定日、工事期間及び引き渡し時期を相当期間延長又は変更することができるものとし、甲はこれを了承する。
4. 甲から提供された有効敷地求積図について、設計着手後に変更、訂正、再確定その他これに類する事由で、乙に設計内容の変更、再検討又は設計のやり直しが発生した場合、甲は乙に対し、当該追加業務に要した費用を乙所定の設計業務委託等技術者単価に基づき支払うものとする。

第7条 (指定協力会社)

1. 甲が乙に共用インターネット回線及び監視カメラ導入を依頼する場合、乙の指定する協力会社を利用する。引き渡し後における上記の運用については、甲が指定協力会社と個別契約を締結するものとする。
2. 本契約における建物完成時の建物表題登記は、乙の指定する土地家屋調査士等に依頼するものとする。
3. 乙は、監理設計士を含む協力会社の連絡先を、着工前に甲に共有するものとする。

第8条 (工事期間の延長)

1. 乙は、甲乙協力のもと、前記の工事期間内に工事を完成させるものとする。
2. 甲の依頼により本契約とは別に追加及び変更工事を行う場合、工事期間を延長するものとする。
3. 乙は、乙の怠慢にあらざる事由により工事期間内に工事を完成できない見込となった場合、甲にその理由を申し立て、工事期間の延長又は工事中断をできるものとする。具体的には、以下のような場合を想定する。
 - ① 第1条に定める工事の認可が完了しない場合
 - ② 工事の施工等について、安全面にリスク又は疑義が生じた場合
 - ③ 工事の施工等について、第三者との間に紛争が生じた場合
 - ④ 工事に支障を及ぼす天候の不良等が生じた場合
 - ⑤ 外部環境の変化等により、資材調達又は輸送に困難が生じた場合
 - ⑥ 甲が、請負代金の支払を遅滞した場合
 - ⑦ 甲が、本契約に定める義務を履行しない場合
 - ⑧ 甲が第6条に定める有効敷地求積図を乙に提供しない場合、又は提供された有効敷地求積図に不備、変更、未確定事項若しくは設計上の疑義がある場合
 - ⑨ その他、乙が総合的に勘案しその必要を認めた場合

第9条 (損害防止の処置)

1. 乙は、工事物件の引き渡しまでは、工事の施工に関する損害及び第三者に対する損害の防止に必要な処置をしなければならない。
2. 乙は、工事の出来形部分及び工事現場に搬入した工事材料や住宅設備等に、自己の費用を以って着工前に工事保険と地震火災保険を掛け、それらの証券や申込書の写し(電子データ)を着工前に甲に提出する。但し、支給材料や貸与品等については、甲乙協議して定める。
3. 工事物件に近接する工作物の保護又はこれに関連する処置で、前2項の処置の範囲を超えるものについては、甲の負担とする。

第10条 (第三者に及ぼした損害)

1. 施工のため第三者に損害を及ぼしたときは、乙がその処理解決にあたり、損害を賠償する。但し、乙だけでは解決が難しい場合、甲は乙に協力するものとする。
2. 前項の規定にかかわらず、施工について乙が善良な管理者としての注意を払っても避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水トラブル等により第三者に与えた損害を補償するときは、甲がこれを負担する。
3. 工事物件に基づく日照障害、風害、電波障害等、甲の責めに帰すべき事由により、第三者との間に紛争が生じたとき又は損害を第三者に与えたときは、甲がその処理解決に当たり、乙は甲に協力するものとする。

第11条 (不可抗力による損害)

1. 天災その他甲乙のいずれにもその責を帰すことができない事由によって、工事の出来形部分及び工事現場に搬入した工事材料や住宅設備等について損害を生じた時、乙は事実発生後その状況を甲に通知する。この損害については、乙が善良な管理者としての注意をしたと認められるときに限り、その損害額を甲が負担する。
2. 建設工事保険等、損害を填補するものがあるときは、それらの額を甲の負担額から控除する。

第12条 (請負代金の変更)

1. 次の各号のいずれかに該当する場合、甲及び乙は相手方に対し、その理由を明示のうえ、必要と認められる請負代金の変更、もしくは仕様の見直しを求めることができる。
 - ① 乙の責めに帰さない工事の追加又は変更があった場合
 - ② 乙の責めに帰さない工期の変更があった場合
 - ③ 地中埋設物、不良残土、地下水トラブル等が発生した場合
 - ④ 工事期間内の租税、原油価格、物価、賃金、社会情勢等の変動で、請負代金が適当でなくなった場合
 - ⑤ 中止した工事又は災害を受けた工事を続行するに当たり、請負代金が適当でなくなった場合
 - ⑥ その他、乙が総合的に勘案し、その必要を認めた場合
2. 建設資材物価相場の変動が激甚であった場合、乙は甲に対して請求額の改定を行うものとする。
本項の詳細及び請求日については、別紙：資材物価スライド条項に定める通りとする。

第13条 (契約解除)

1. 甲の責めに帰さない事由により建設用地の取得が困難となった場合や、基本図面に準じた建築計画が成立しなかった場合、または甲の申請した融資の承認が下りなかった場合、甲は乙に対し図面作成費用の実費精算を行うことで、契約を解除することができる。
2. 甲は工事中、必要によって契約を解除することができる。これによって乙に生じた損害については甲が賠償する。
3. 次の各号のいずれかに該当して甲が契約を解除した場合、甲に生じた損害については乙が賠償する。
 - ① 正当な事由なく、乙が着工予定日を過ぎても工事に着手しない場合
 - ② 正当な事由なく、乙が契約の解除を申し出た場合
 - ③ 正当な事由なく、工程表より著しく工期が遅れ、乙が工事を完成する見込がない場合
 - ④ その他、乙が契約に違反し、その違反によって契約の目的を達することができない場合
4. 第8条3項に該当する工事中断が2か月以上継続し、当該中断事由が解消する見込がない場合、乙は甲と協議のうえ、本契約を合意解除することができる。これによって乙に生じた損害については、その損害額を甲乙が協議して定め、甲が負担する。
5. 乙は、甲の責めに帰すべき事由により甲が本契約に定める義務を履行せず、相当期間を定めても催告をしても当該違反が是正されないときは、本契約を解除することができる。これによって乙に生じた損害については甲が賠償する。
6. 前2項の規定により契約解除となった後の工事物件については、甲が出来形全額を含む精算金を乙に支払った時点で、乙から甲に所有権が移転する。また、乙の持つ図面および工事進捗書類も甲に引き渡す。
7. 乙は、工事物件を甲に引き渡す前に後片付け等の処置を行う。後片付け等の処置が、甲が催告しても正当な理由なく行われなるときは、甲が乙に代わってこれを行い、その費用を乙に請求できる。

第14条 (違約金)

1. 本契約締結後の契約解除については、相手方に対し違約金として請負代金の10%を支払うものとする。但し、次の各号のいずれかに該当する場合には違約金を不要とする。
 - ① 第1条に定める工事の認可が困難で契約解除となった場合
 - ② 第13条1項による契約解除となった場合
 - ③ 第13条4項による契約解除となった場合
2. 違約金の額を超える損害が発生したときは、その超過額を相手方に請求することができる。
3. 乙が契約期間内に工事の完成ができないで遅延にあるとき、甲は遅延日数1日につき、請負代金の1万分の2以内の違約金を請求することができる。但し、第8条2項及び3項に定める場合は除くものとする。
4. 第3条における支払条件に従い、乙が請負代金の支払を求めても甲がその支払を遅滞しているとき、乙は請負代金から既に受領した金額を控除した残額について、日歩四銭の違約金を甲に請求することができる。

第15条 (中途精算)

1. 工事の完成前に契約解除となった場合、甲乙が協議して出来高を査定する。契約解除時点で発注済の工事材料や住宅設備等については、甲乙が協議して精算方法を協議する。
2. 精算の結果、甲乙いずれかに過払いがあった場合、過払金については法定利率による利息をつけて返還する。過払金の利息計算基準日は直近の請負代金振込日とする。

第16条 (工事代行)

1. 第13条3項に該当する場合、甲は出来形全額を含む精算金を乙に支払った後、乙に代わって工事を完成する代行者(以下、完成代行者という。)に、この契約によって工事の完成を求めることができる。
2. 完成代行者が前項によって工事を代行するとき、乙に第14条は適用されないものとする。
3. 甲は、必要な場合、完成代行者に直接請負代金その他を支払うものとする。
4. 乙は、完成代行者に工事の引継ぎをするうえで必要な協力を行うものとする。

第17条 (受入検査)

1. 乙は工事完成後、甲に遅滞なく受入検査を求める。
2. 受入検査に合格しない場合、甲乙協議のうえ補修又は改造の内容を定める。但し、図面に記載のない改造の実施については追加工事の扱いとする。
3. 甲は瑕疵の補修又は改造を乙に求める代わりに、適当な額の損害賠償を求めることができる。
4. 受入検査に合格した場合、仮設物の取り払いや後片付け等の処置を行ったうえで、引き渡しを実施する

第18条 (引き渡し条件)

1. 引き渡しの対象物は、工事物件とその検査済証等、工事物件に附帯する鍵、竣工図、設備取扱説明書とする。甲は、引き渡しを受けた証として、工事完成引受書と鍵受領書への記名押印を行う。
2. 引き渡しの実行は請負代金の全額支払と同時とする。一部工事を残し、引き渡しを行う場合も、請負代金の全額支払と同時とする。
3. 乙が請負代金の支払を求めても甲がその支払を遅滞しているとき、乙は引き渡しを拒むことができる。

第19条 (引き渡しの遅延)

甲の責めに帰すべき事由により、引き渡しが遅延にある期間、乙が工事物件の管理のために要した費用及び善良な管理者としての注意を払っても生じた損害については、甲の負担とする。

第20条 (領収書の発行)

乙は、甲が振込支払を行った場合、振込明細書を以って領収書の発行に代えるものとする。

第21条 (提供資料の返還)

乙は、甲から提供を受けた資料等が工事遂行上不要となったとき又は本契約が完了したときには、当該資料等の返還を行うか、甲の指示に従った処置を行う。

第22条 (工事保証・アフターサービス)

工事物件引き渡し後、乙は、転売特約を附帯した住宅瑕疵担保責任保険付保証書に加え、乙所定の工事保証書を付与するものとする。但し、上記は甲に対してのみ付与されるものとし、当該物件所有者が甲から新所有者に変更となる場合、工事保証及び附帯するアフターサービス等は、新所有者に当然と引き継がれないものとする。

第 23 条 (物件所有者の変更)

1. 甲は、当該物件所有者が甲から新所有者に変更となる場合、乙に事前に通知を行うものとする。
2. 乙は、甲から当該物件所有者の変更を事前に通知された場合、工事保証及び附帯するアフターサービス等の引き継ぎを、正当な理由なく拒否しないものとする。
3. 当該物件新所有者の転売先に対しては、仮に保証期間の残存があったとしても、工事保証及び附帯するアフターサービスの引き継ぎを無償では行わないものとする。
4. 上記転売先が住宅瑕疵に対する保険を必要とする場合は、既存住宅売買瑕疵保険を利用するものとする。
5. 本条の定めは、住宅品質確保法に基づく 10 年間の法定責任を妨げるものではない。

第 24 条 (引き渡し前の物件所有者の変更)

1. 甲は、本契約に基づく工事物件の引き渡し前において、当該物件の所有者を変更しようとする場合には、引き渡し予定日の 2 か月前までに、乙に通知しなければならない。
2. 前項の場合において、乙が新所有者に対する説明、調整、窓口対応その他の業務を行う必要が生じたときは、甲は乙に対し、当該対応に係る手数料として金 100 万円（消費税別）を支払うものとする。
3. 甲が第 1 項の通知を怠った場合、又は通知が前項に定める期限に満たない場合において乙に追加の負担又は損害が生じたときは、甲はこれを賠償するものとする。

第 25 条 (反社会的勢力の排除)

1. 甲は、乙が以下の各号に該当する者（以下「反社会的勢力」という。）であることが判明した場合、何らの催告を要せず本契約を解除することができる。
 - ① 暴力団
 - ② 暴力団員
 - ③ 暴力団員でなくなった時から 5 年を経過しない者
 - ④ 暴力団準構成員
 - ⑤ 暴力団関係企業
 - ⑥ 総会屋等
 - ⑦ 社会運動等標榜ゴロ
 - ⑧ 特殊知能暴力集団
 - ⑨ その他前各号に準ずる者
2. 甲は、乙が反社会的勢力と以下の各号の一にでも該当する関係を有することが判明した場合、何らの催告を要せず本契約を解除することができる。
 - ① 反社会的勢力が経営を支配している認められるとき
 - ② 反社会的勢力が経営に実質的に関与していると認められるとき
 - ③ 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図り、又は第三者に損害を加えるなど、反社会的勢力を利用していると認められるとき
 - ④ 反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められるとき
 - ⑤ その他役員等又は経営に実質的に関与している者が、反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
3. 甲は、乙が自ら又は第三者を利用して以下の各号の一にでも該当する行為をした場合、何らの催告を要せず本契約を解除することができる。
 - ① 暴力的な要求行為
 - ② 法的な責任を超えた不当な要求行為
 - ③ 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
 - ④ 風説を流布し、偽計又は威力を用いて甲の信用を棄損し、又は甲の業務を妨害する行為
 - ⑤ その他前各号に準ずる行為

- 4-1. 乙は、乙又は乙の下請又は再委託先業者（下請又は再委託契約が数次にわたるときには、その全てを含む。以下同じ。）が第1項に該当しないことを確約し、将来も同項若しくは第2項各号に該当しないことを確約する。
- 4-2. 乙は、その下請又は再委託先業者が前号に該当することが契約後に判明した場合、直ちに契約を解除し、又は契約解除のための措置を採らなければならない。
- 4-3. 乙が前各号の規定に反した場合、甲は本契約を解除することができる。
- 5-1. 乙は、乙又は乙の下請若しくは再委託先業者が、反社会的勢力から不当要求又は業務妨害等の不当介入を受けた場合は、これを拒否し、又は下請若しくは再委託先業者をしてこれを拒否させるとともに、不当介入があった時点で、速やかに不当介入の事実を甲に報告し、甲の捜査機関への通報及び甲の報告に必要な協力を行うものとする。
- 5-2. 乙が前号の規定に違反した場合、甲は何らの催告を要せず本契約を解除することができる。
6. 甲が本条各項の規定により本契約を解除した場合には、乙に損害が生じても甲は何らこれを賠償ないし補償することは要せず、また、かかる解除により甲に損害が生じたときは、乙はその損害を賠償するものとする。

第26条（補則）

本契約に定めなき事項については、民法、民間（七会）連合協定工事請負契約約款及びその他法令に従い、互いに協力し信義を守り誠実に協議する形で具体的内容を定めるものとする。本契約に関して甲乙間に生じる一切の紛争は、当該物件所在地を管轄する裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

本契約の成立を証するに当たっては、本書の電磁的記録を作成し、甲乙が合意の後に電子署名を施したものを各自が保管する。

以下、空白

建設資材物価変動に伴う 請求額改定に関する特約条項

— オイルショック対応型・資材物価スライド条項 —

2026年5月11日

株式会社めぐる

1. 目的

本特約条項は、建設資材の価格変動によるリスクを甲乙双方が公平に分担することを目的とし、客観的な第三者指数に基づく透明な請求額改定の仕組みを定めるものです。

2. 参照指数

一般財団法人 建設物価調査会が毎月公表する「建設物価 建設資材物価指数」のうち、建築部門（全国平均）を参照指数とします。基準年は2026年2月=100です。

項目	内容
指数名称	建設物価 建設資材物価指数 [®] 建築部門（全国平均）
公表機関	一般財団法人 建設物価調査会
基準年	2026年2月=100
基準月（X ₀ ）	工事請負契約締結月に発表される、工事請負契約締結月前月の速報値 例）2026年4月に工事請負契約を締結した場合、基準月は2026年3月となります。
判定月	請求対象月に発表される、請求対象月前月の速報値

※ 判定に用いる指数値 X は、基準月の指数値を 100 とした場合の判定月の相対値です。

算出式：X = （判定月の指数値 ÷ 基準月の指数値） × 100

3. 請求額改定バンド表

下表の指数変動範囲（バンド）に応じて、請求額を改定します。

指数変動範囲 (X)	請求額改定率	備考
$80 \leq X < 85$	$\triangle 3.0\%$	
$85 \leq X < 90$	$\triangle 1.5\%$	
$90 \leq X < 110$	± 0	不感帯（基準範囲）
$110 \leq X < 115$	$+ 2.0\%$	
$115 \leq X < 120$	$+ 4.0\%$	
$120 \leq X < 125$	$+ 6.0\%$	
$125 \leq X < 130$	$+ 8.0\%$	
$130 \leq X < 135$	$+10.0\%$	
$X < 80$ または $X \geq 135$	別途協議	バンド外：甲乙協議の上決定

設計根拠

RC 賃貸マンション建設における資材費の構成比は総工事費の約 30～35%です。資材価格が 30%上昇した場合、総工事費への影響は約 10%となります。上記バンド表はこの実効コスト構造を反映しています。

下方改定率が上方より緩やかなのは、資材価格が下落しても人件費は下がらず、人件費率が相対的に上昇するためです。

4. 運用方法

4-1. 判定・請求の流れ

- ① 建設物価調査会が毎月速報を公表（速報は改定率適用の根拠資料として毎月配信）
- ② 乙（請負者）が指数値を算出し、バンドを判定
- ③ バンド変動が生じた場合、当該月の請求に改定率を適用

4-2. 請求額改定率の選択権

甲（発注者）は、請求日が 20 日までの場合は、前月に発表された指数値を、21 日以降月末までの場合は、次月に発表される指数値を用いて改定率を算出することも可能です。これは、乙が恣意的に請求額を操作する意図がないことを制度として担保するものです。請求日は、以下に定めるものとします。

- ・ 着工時金請求日 : 確認済証発行日
- ・ 上棟時金請求日 : 上棟日
- ・ 竣工時金請求日 : 引渡し予定日の 1 ヶ月前

4-3. バンド外の取扱い

指数値が $X < 80$ または $X \geq 135$ となった場合は、甲乙協議の上、改定率を別途定めるものとします。当該範囲の価格変動は通常の市場環境を超える異常事態と判断されるため、個別の協議による柔軟な対応が必要です。

5. 定期レポートの提供

乙は甲に対し、建設資材物価動向に関する定期レポートを提供します。レポートには以下を含みます。

記載項目	内容
主要資材価格指数推移	生コン・木材・鉄筋・原油等の指数化グラフ
契約時点との乖離率	基準月指数と当月指数の差分および変動率
バンド判定結果	現在のバンド位置と適用改定率
次回更新予定日	次回レポートの提供予定時期

6. 有効期間

本特約条項は、工事請負契約締結日から工事完了引渡日まで有効とします。

7. 免責事項

本資料は、建設資材価格の変動に対応した請求額改定の考え方をお伝えするものです。個別の契約条件の変更を確約するものではありません。具体的な契約条件につきましては、別途協議の上決定させていただきます。