

第64回町田市分譲マンション管理セミナー

マンション大規模修繕工事の成功に向けて ～良きパートナー（設計コンサルタント及び施工会社）の選び方～

2024年 10月27日

柴田 幸夫

一社）クリーンコンサルタント連合会（CCU）会長

マンション大規模修繕工事の成功に向けて

～良きパートナー（設計コンサルタント及び施工会社）の選び方～



目 次

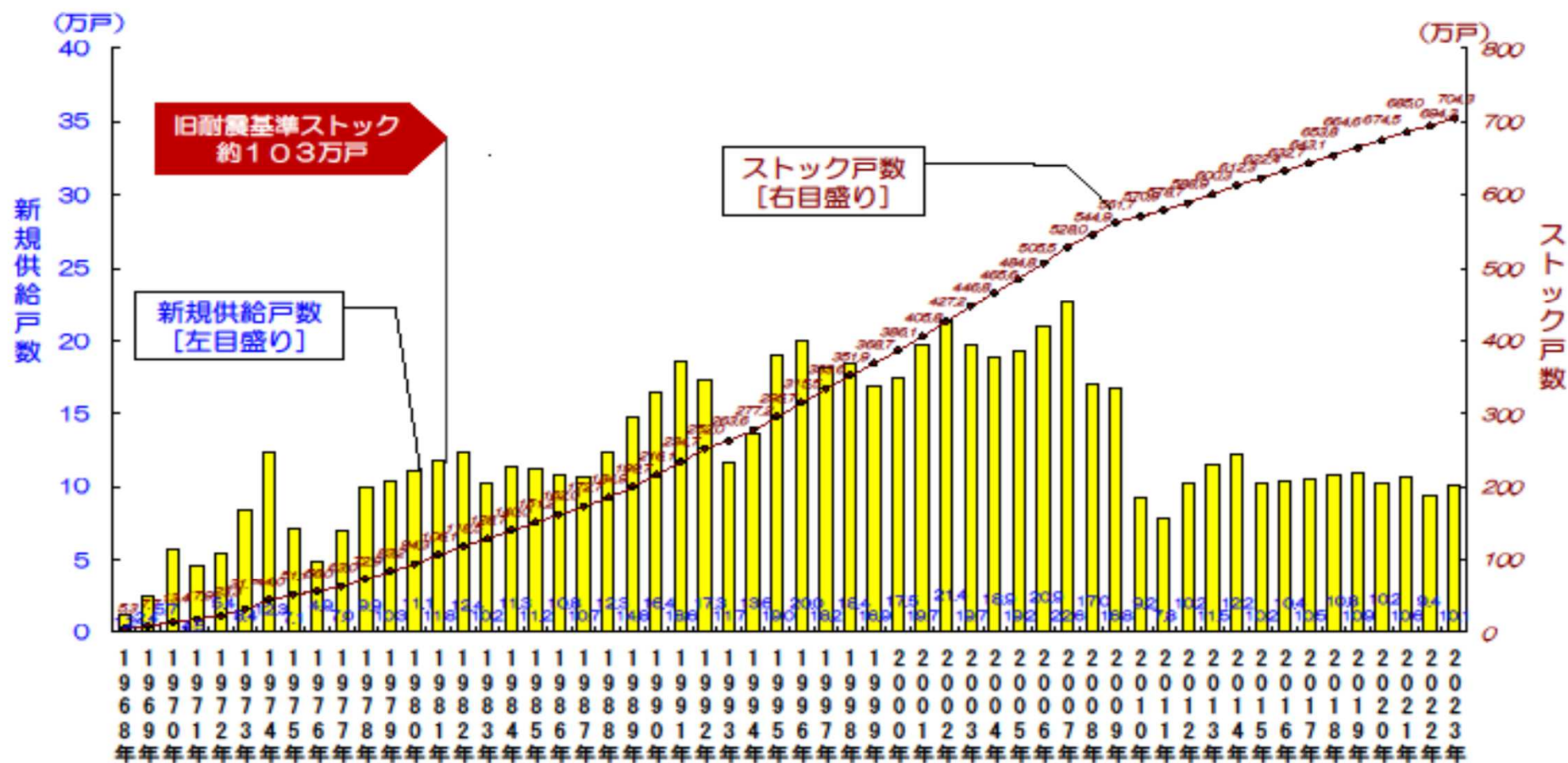
2 ～ 5 頁	マンションの管理 1 ～ 4
6 ～ 10 頁	大規模修繕工事 1 ～ 5
11 ～ 13 頁	設計コンサルタントの役割 1 ～ 3
14 ～ 17 頁	設計コンサルタントの選定 1 ～ 4
18 ～ 22 頁	工事施工者選定 1 ～ 5

CCU会長 柴田幸夫

○ マンションの管理 1 (ストック数の推移)

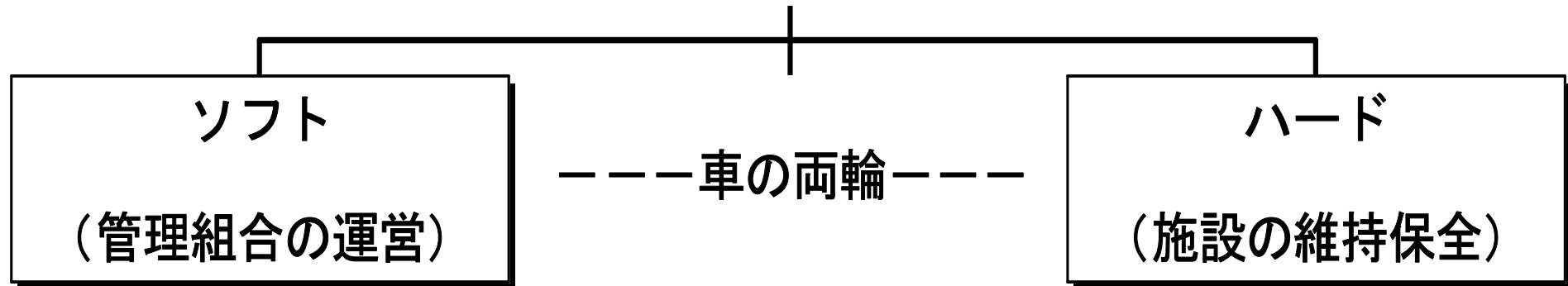
○ 現在のマンションストック総数は約704.3万戸 (2023年末時点)。

○ これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,500万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



○ マンションの管理 2 (ソフトとハード)

(区分所有法・管理の適正化法)



(総会・理事会・委員会、他)

管理規約改訂、細則等の新設改訂
防犯・防災、コミュニティの育成
施設使用・運営、日常生活に関する処理・調整、

(標準管理規約・ガイドライン等)

(建物・外構・附属施設、他)

大規模修繕工事・改良改善工事
耐震補強工事・省エネ改修工事
各種補修・改修・更新工事
施設の拡充・変更・追加
定期（法定）点検・検査・清掃
日常管理・清掃

(建築基準法・消防法・条例等)

○ マンションの管理 3（管理業務と実施形態）

〔 主な管理（ソフト）業務 〕

運営主体（総会・理事会・委員会等）

- 連絡・議事録・資料収集・広報

管理規約・細則等の改訂・新設等

- 情報収集・内容検討・実施案

防犯・防災、コミュニティの育成、

- 内外情報収集・検討・広報

経理・出納

- 予算作成・管理、記帳・出納

日常管理（管理員・清掃員）

- 受付・連絡・点検・清掃・保守

管理の適正化と行政支援制度

- 管理計画認定制度・助成金等

〔 管理の実施形態 〕

自主管理

- 基幹事務を含む管理業務の全てを
管理組合自らが行う（理事会・委員会等）

管理業務の一部を外部委託

- 基幹事務の一部を外部に委託
（管理会社、保守・調査・清掃会社、他）

管理業務の全部を外部委託

- 基幹事務の全てを外部に委託
（管理会社）

管理そのものを外部委託

- 第三者管理方式
（専門家、専門会社、管理会社、）

※外部管理者方式等に関するガイドライン

○ マンションの管理 4（維持保全業務）

〔 主な維持保全（ハード）業務 〕

長期修繕計画（見直し）の策定

（管理組合に適切な修繕計画により、修繕積立金の適正な積み立て計画を策定、維持保全の柱とする）

- ◆ 内容の説明・広報・総会決議
修繕積立金の変更、管理計画認定

改修工事の実施

（大規模修繕、給排水・機械設備改修、建具・E V・機械駐車場改修・更新、電気設備改修、改善・耐震工事）

- ◆ 調査診断・修繕設計・工事監理等

その他の業務

（事故対応、改修工事までの補完・延命工事、問題点の把握調査）

- ◆ 調査・事故修繕・助成金関係

〔 工事の実施形態 〕

設計監理方式

（設計と施工を分離、設計と工事監理は設計コンサルタント、工事は工事会社が行う）
→ 一級建築士（設計事務所・管理会社等）
希に管理組合員自らが行う

設計（責任）施工方式

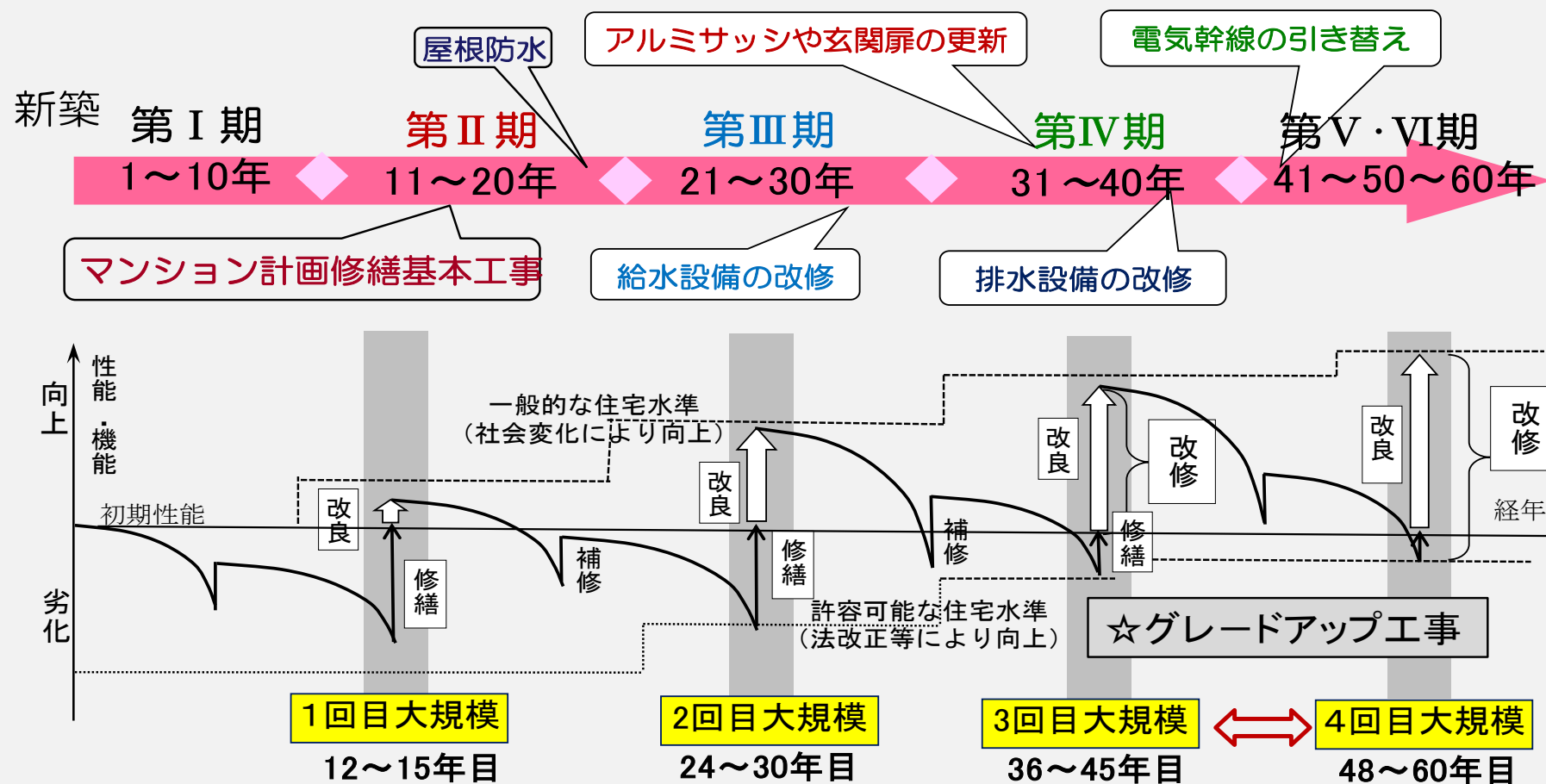
（設計と施工を全て同一の会社が行う）
→ 工事会社（専門工事業・ゼネコン）、
管理会社、

その他の方式

（全てを1社が受注し、そこから設計監理と工事をそれぞれ発注し、発注先は入札などで決める。その他）
→ 複雑で、関係者が増え、経費的にも管理組合にはなじまない。

○ 大規模修繕工事 1（経年による変遷）

◆経年によるマンション大規模修繕の変遷



★マンション計画修繕（大規模修繕）基本工事（12～15年周期）

- ・外壁改修, 床防水, 鉄部塗装, 金物改修

* 大規模な計画修繕工事は各回共に基本工事として行われるが、これに他の工事が加わる。

経年により工事の規模は大きくなるが、修繕周期が一巡した4回目以降は以降は基本工事に戻る。

○ 大規模修繕工事 2（主要業務）

1. 調査診断（劣化状況等を調べる）

予備調査、書類調査、現地目視・打診・触診調査、アンケート調査、物理的調査（付着力強度等）等を行う。

調査結果を基に検討、今後の方策を決定する。改良箇所の把握と提案など。

2. 修繕設計（設計図書を作成）

工事施工の実施に必要な仕様書・図面等を作成、工事費用の算定に必要な数量を積算し、設計者の判断する単価による設計予算書の作成。

予算調整を行い、予備費を含め、工事予算としてまとめ、組合側へ提示。

3. 施工者選定支援（適切な工事会社を選ぶ）

管理組合の工事施工会社選定を支援する。

通常は、工事会社の募集、応募書類による1次選考、見積内容等による2次選考・ヒアリングを含めた総合判断による最終選考によって決定する。

4. 工事監理（適切な工事の実現）

品質・工程・予算など適切に行われるよう工事施工者を現場で指導し、確認・検査・工事費の増減精算等を行う。工事請負契約から竣工引渡しまで管理組合をサポートする。

5. 工事施工管理（適切な工事施工）

工事施工者は、それぞれの工種毎に専門工事業者を使って、期限内に適切な工事を完了・引渡す。工事は設計図書に従い施工し、管理組合・監理者と協議しながら現場の状況に対応して適切に行う。

☆ 設計監理方式では、1～4を設計コンサルタント（設計事務所）が、5を工事施工会社が行う。

0. 設計コンサルタントの選定（適切なコンサルを選ぶ）

1～4の業務を行う。管理組合側の正当な権利を守り、適切な工事をスムーズに行い、管理組合の業務を専門的立場から支援する。

○ 大規模修繕工事 3（工事発注・業者選定）

発注方式

- 設計監理方式（設計と施工を分離）
- 設計施工方式（設計と施工を同一会社）

☆ 通常「設計監理方式」を推奨

選定方式

- 競争入札方式（公募・指名）（工事費で決定）
- 見積合せ方式（公募・指名）（総合的に判断）
- 特命方式（随意契約）（発注者が1社に決定）

☆ ほとんどが「見積合せ方式」を採用

その他の方式

- VE方式（コスト低減の技術提案による評価）
- CM方式（工事に関する管理の補助・代行）
- プロポーザル方式（技術提案による能力評価）
- コンペ方式（作品提案による評価）

☆ 管理組合の大規模修繕には、一般的ではない

管理組合における工事発注

- 管理組合は、一般的な組織（官公庁や会社等）が持っているピラミッド型のヒエラルキーの無い組織。構成する組合員の権限は同等で、極めて平準な組織。
- 執行機関である理事会（理事長）の権限は限られ、多くは総会による決議を待たなければ、決められない。大規模修繕工事の発注においても、総会決議を経なければならない。
- 大規模修繕工事の実施について総会決議を得るためには、工事实施の必要性、工事の内容とその理由、工事施工者の選定方法とその経過等を十分に説明する必要がある。

☆ 説明責任と情報公開による公明正大に実施

☆ 専門家による支援が不可欠

○ 大規模修繕工事 4（工事発注の二方式）

設計監理方式（設計と施工を分離）

設計と工事監理は設計事務所が、工事施工は工事会社が行う。

※. 設計監理を行うのは、コンサルタントとして、従来からの建築設計事務所が担っている場合が多かった。工事会社としては、ゼネコン（総合建設業）・専門工事業・管理会社等

設計施工方式（同じ会社が設計と施工を行う）

設計（工事監理を含む）と工事を同じ会社（多くは工事会社）が行う。責任施工方式ともいう。

※. 通常工事会社、当該の管理会社の場合もある。

その他（最近では、種々の支援サービスが出現）

全てを1社が受注し、そこから設計監理や工事を入札などで別々に発注する等、これまでに無い様々な形態で出現しているが、内容に疑問な場合もある。

設計監理方式への経緯

以前は、管理会社へのお任せが多かった。総会や理事会などで馴染みがあり、日常管理での縁が安心感にも繋がった。管理会社の進めるのは自社による「設計施工方式」の場合が多い。

これに対して「設計監理方式」は、一般に馴染みが薄く、かつては検討の対象にもならなかった。しかし、管理会社では立場上対応が難しい瑕疵問題や工事の内容・費用等への疑問から、事前にコンサルタントとしての設計事務所を入れるようになってきた。

管理組合では最も高額な費用を支出する大規模修繕工事の施工者選定は、区分所有者の意識が高まった今日、素人集団である理事会にとって困難で荷の重い業務であったことから、これらを支援する専門家のコンサルタントが求められた。

☆ 設計コンサルタントによる支援

○ 大規模修繕工事 5（二方式の特徴）

設計監理方式

大規模修繕工事における設計監理方式では、コンサルタントと呼ばれる設計事務所が工事内容・条件等を管理組合と協議しながら、修繕工事の設計（仕様書等の策定）を行い、それに基づく施工会社からの競争見積による適切な工事費で、管理組合が行う施工者の選定を支援する。

競争見積の基準となる共通の設計図書がある事により、はじめて工事費の比較が適切に行える。

工事中は適切な品質を確保できるよう、現場で検査等を通じて施工者を指導し、さらに改修工事では付きものの増減実数精算や竣工図書類の確認を行う。

区分所有者に対して公明正大に工事を実施しなければならない管理組合にとっては最も適切な方式であり、官公庁や大企業ではこの設計監理方式を採用するのが標準となっている。

設計施工（責任施工）方式

事前に設計施工の工事会社を決める必要がある。費用の殆どを占める工事費を見積りするには設計図書が必要であり、それが工事会社によって異なっては適切な比較は出来ない。専門家の協力（設計図書）無しでは、適切な競争見積を行うのは困難。結果的には1社特命となる場合が多い。

工事監理も同一社内で行われる事により、専門家による本来の工事監理より甘く不十分になる事が懸念される。工事中の現場状況による対応や工事終了後の補修費用などの増減精算についても管理組合側のチェックが適切に行われるか疑問が残る。

少額・単一な工事で設計監理方式のメリットが少ない場合、管理組合の中で評判が良く信頼の置ける工事会社が有る場合には、管理組合としても採用が可能。それ以外の場合は原則として競争見積を含めた選定方法でなければ総会で承認を得るための説明が難しい。

○ 設計コンサルタントの役割 1

コンサルタントの導入

1. コンサルタント導入のきっかけ

- マンション改修専門家による実施業務の必要性。
- 信頼できる第三者的立場からの適切な支援。

2. 組合体制の整備

- 委員会組織による継続的体制作り。
- 建築担当理事等の参加により理事会との連携。
- 委員の募集に建築関係者には拘らない。

3. 組合執行部とコンサルタント

- 委員会の立場・役割を明確に（委員会規則）。
- 「情報公開」と「説明責任」を果たし「公明正大」に進める。
- コンサルタントも同様に、管理組合の正当な利益と社会的責任を果たす。

4. 信頼関係と基本要件

- 管理組合とコンサルタントとは、お互いの信頼関係により成立（委託業務）。
- 基本要件（倫理綱領等）の重視。

コンサルタントの役割

1. マンションを取り巻く状況

- マンション居住者の意識が向上、関心が高まる。
- 多くの工事関係会社がマンション改修業界へ算入し、玉石混交状態。
- 管理組合の立場に立つ専門家の助言が必要。

2. マンション維持保全の特殊性

- 過去・現在の新築技術と最新の改修技術と経験が不可欠。
- 広報・総会対策や工事会社選定などで管理組合を支援。
- 区分所有法・管理規約や管理運営等ソフト面の知見が必要。

3. コンサルタントの役割（設計監理方式）

- 調査診断・修繕設計・工事会社選定支援・工事監理等。
- 工事は、全く別の工事会社が行う。
- 各業務を通じて、管理組合の正当な権利を守る。

○ 設計コンサルタントの役割 2

大規模修繕工事における専門家の活用

素人だけで大規模修繕工事を実施する事は危険。結果として管理会社や工事会社の意のままになる可能性がある。管理組合自身に認識が無いままにコントロールされている場合もある。

第三者的立場の専門家（設計コンサルタント）による支援が重要となる。マンション管理組合の支援業務に精通した設計コンサルタントの協力により、調査診断・修繕設計・施工会社選定・工事監理を行う事で、適切な大規模修繕工事に導く事が出来る。

特に施工会社選定においては、管理組合の利益を損なう事無く、適切な工事会社を適正な価格での発注を行う。これらを実現するため公明正大な方法で工事会社選定を行えるよう「設計コンサルタント」が支援する。

コンサルタント業務の基本要件

1. 区分所有者全員が同等の権利を持つマンションに於いての管理組合運営は、情報公開と説明責任による 公明正大 であることが最も重要。
2. 個々の管理組合に於ける事情は全て異なり、それぞれの事情に配慮した 柔軟な対応 が必要。
3. 業務を単に建築技術的に行うだけではなく、組合内の合意形成や区分所有法や管理規約等諸問題も含めた 多面的サポート が必要。
4. マンションは適切に維持保全されるならば、長く使い続けられるものであるから、長期的視野 に立ったアドバイスをする必要がある。
5. マンションのコンサルタントは、特定の利害とは一線を画した 専業設計事務所、主治医や顧問弁護士のように管理組合の 正当な権利を守る 立場で、永く管理組合をサポートする。

○ 設計コンサルタントの役割 3

大規模修繕工事における主要コンサルタント業務

1. 調査診断（劣化状況等を調べる）
2. 修繕設計（設計図書・予算書を作成）
3. 施工者選定支援（適切な工事会社を選ぶ）
4. 工事監理（適切な工事の実現）

大規模修繕工事における付帯支援業務

（組合活動支援：殆どは1～4に含まれるが、内容や業務量によっては追加となる場合もある。それぞれのコンサルタントの考え方により違いがある。）

1. 総会承認に関する支援

総会承認の内容・時期・方法などの助言、
総会議案書・説明資料書等の作成、
総会において専門的立場からの説明・助言、

2. 組合広報活動への支援

委員会・理事会での説明資料の作成と会での説明、
組合員への広報内容・時期・方法などの助言、
報告書等の全戸配布用概要版の作成、
組合員向けの説明会用資料の作成と会での説明、
必要な場合の関係資料収集・広報資料の作成

3. 実施業務に関する支援

工事請負契約内容の事前確認・調整・助言、
管理組合・居住者と工事施工者間の調整・助言、
工事関連のオプション工事等の設定・調整、

4. その他の支援

各種公的助成等の情報提供及び申請手続き、
公的助成等の事前調整・申請手続き等、

小規模マンション（工事）の場合

コンサルタント費用が組合にとって過大な負担となる場合。工事施工者を指導しながら設計監理を簡易に行う「コンサルタントによる監修方式」が考えられる。

○ 設計コンサルタントの選定 1

情報・資料収集とコンサルタントの要諦

大規模修繕工事等の比較的高額な工事を発注する際には「設計監理方式」で実施することが一般的になってきたが、この設計コンサルタントをどのように選定するかが大きな課題となる。

工事施工者選定においては既に決まったコンサルタントの支援が受けられるので、適切な選定がスムーズに行われるが、その前の段階では管理組合自ら検討し決めなければならない。

前回の大規模修繕を担当した縁などで信頼できるコンサルタントがあれば、そこに依頼するのが理想的であるが、状況によってはそこから別のコンサルを紹介してもらったり、コンサル選定のアドバイスを依頼するなど考えられる。

いずれにしろ、コンサルタントの要諦は信頼であり担当者の人柄がそのキーポイントとなる。客観的情報は会社案内・HP等から容易に収集できるが、人柄は直接会って話さなければ判らない。又、実績のある他の管理組合の意見を参考にするのも有効である。

不適切コンサルタント問題

2016年、マンションリフォーム技術協会（通称マルタ：mar t a）の個人会員コンサルタントが、会報において「不適切コンサルタント問題への提言」を発表した。

不適切コンサルタントとは、設計監理料を非常な廉価で管理組合から受注し、その穴埋めに工事業から高額なバックマージンを受け一部の設計事務所を指す。工事業は、このバックマージン分を工事費に上乗せすることになるが、不適切コンサルタントが工事を受注出来るように便宜を図る。

ここでは割高な工事費・過剰な工事内容・甘い工事監理など7つの弊害が指摘されている。

各界から多くの反響があり、マスコミにも取り上げられ、国土交通省からもこれに関する「通知」が発せられた。ここで指摘された不適切コンサルタントの最大の問題は、マンション管理組合（区分所有者）に割高な工事費という実害を与えていること。

※ 不適切コンサルタントの排除

○ 設計コンサルタントの選定 2

適正なコンサルタントの条件

① 独立した専門設計事務所

- 工事会社や管理会社等とは全く関係が無く独立している事は必須である。
- 一級建築士（設備士）などの設計監理専門の設計事務所。（工事会社や管理会社でも設計事務所の登録は可能）

② 主要業務はマンションの維持保全で経験豊富

- 多くの設計事務所は新築が主体。
- マンションの維持保全が主要業務で経験・実績が豊富である事。

③ 代表者は技術者で一級建築士

- 設計事務所は建築技術者個人の人格と技量により成立。
- 代表者（社長）は開設者で管理建築士。
- 良い意味での技術者の思考が会社運営に反映。

④ 担当者は資格のある社員が一気通貫で行う。

- 管理組合との打合せ・説明会、現地目視調査、主要設計・工事監理は資格のある担当の正社員が自ら行う。
- 担当者は一気通貫（ワンストップ）で行う。

⑤ 担当者の経験・実績が豊富

- 実際に実務を行う担当者自身の責任ある立場での経験・実績・能力が十分にある。

⑥ リピーターの実績が多い

- リピーター（再依頼の管理組合）の多さは良い実績を残してきた証。

⑦ 担当者の個人的人柄

- 担当者個人の人格や人柄が良く、組合との相性が良い（理事や委員等）。
- 業務上の実績以外の社会的活動や所属する関係団体なども重要な情報源。

○ 設計コンサルタントの選定 3

好ましくないコンサルタントの例

① 名ばかりの設計事務所

- 管理建築士は名義借り、正社員はゼロ、電話受付・事務のパートが一人。
- 社長は営業のみ、業務は外注事務所や工事会社に丸投げ。

② リピーターの実績が無い（極端に少ない）

- 手抜き業務を行っても、悪い評判は他に伝わり難い。
- 同じマンションから再依頼が無くても、営業的に困らない。

③ 過剰な営業活動

- 営業段階での大々的な建物調査や一見立派な報告書。
- 「熱心である」「ここまでやってくれた」などの評価を見越した営業。
(メーカー・工事会社が協力している場合も)

④ 不要な調査項目

- 現地調査は目視調査が基本、物理的な試験調査は現場の状況による。
- 物理的試験調査の目的と必要性の確認が必要。

⑤ 立派なだけで内容の乏しい報告書

- ③の「過剰な営業」と同様、一見立派な報告書に惑わされない。
(メーカー・工事会社が作成している場合も)

⑥ 長期修繕計画策定の実績が少ない

- 長期修繕計画策定は、業務として旨みが無く不心得のコンサルタントは避けている事が多い。

⑦ 担当者ではなく、社長や営業が説明をする

- 担当者（技術者）には説得力のある説明能力が必要。

○ 設計コンサルタントの選定 4

誤解している選定の条件と方法

① 組織としての規模(資本金・従業員数・有資格者数等)の大小

一般的会社の評価方法と同じではない。
コンサルタント業務は担当者個人の責任と技量によって行われる。

② 経済的な営業実績(利潤の多寡、利益率など)

投資対象としての評価方法をコンサルタントに適用しても無意味。利益率が高い事は依頼者側として、必ずしも良い事ではない。

③ マンション維持保全に関係のない内容や実績

本来の業務であるマンションのコンサルティングとは無関係の成果・実績は、むしろマイナス。

④ 的外れな選考資料と過大な要求

素人が中途半端な知識で作ったコンサルタント業務の仕様書や過大な負担となる資料請求は、かえって誠実で優秀なコンサルタントを逃す。

⑤ 提案型の選定方法

プロポーザルやコンペ方式は広くオリジナルティや画期的技術を求める場合の特殊な方法で、費用・時間もかかり、マンション大規模修繕工事などには不向き。

望ましい選定方法(例)

① 基本要件を定める

今後の運営方針として、「信頼関係を基準とした基本要件」を定める。

② 依頼内容または課題の整理

コンサルタントへの依頼内容を具体的に整理、理由・根拠も明らかにし、内部で議論する。

③ 選考基準を定める

重要な要素をまとめた選考基準を設け、「選定のチェックポイント」で評価表を作成。

④ コンサルタントのリストアップ

管理組合団体からの紹介やマンション関係団体からピックアップ、他のマンションからの紹介などから ③の「選考基準」に近いコンサルタントを選ぶ。

⑤ リストアップの中から選考

「選定のチェックポイント」により 6 社程度に絞り込む。会社案内・実績表などの資料を取り寄せ、3 社程度まで絞り込み、直接訪問・面接をして相談する。

⑥ 見積依頼

相談しながら業務内容も含めて提案してもらい、内容を十分に吟味して決定。

○ 工事施工者選定 1

工事会社の募集

簡単に概要（建物概要、工事概要等）を示して
工事の受注を希望する会社を募集。

○ 募集方法（公募が原則）

業界紙への広告（無料）、IN上での募集、
各種団体による紹介・名簿の利用、マンシ
ョン内の掲示・回覧・紹介、工事会社の営業、

○ 募集内容（必要最小限を簡潔に）

建物概要（名称、所在地、竣工時期、規模等）
工事概要（工事項目・内容、工事時期・期間等）
応募条件（会社の規模・実績等、他特殊条件）
応募要領（提出書類・書式、提出先・方法）

★ 応募者の資格要件はなるべく少なく。

○ 公募広告掲載例

集合住宅管理新聞アメニティ・建通新聞・マンション管理新聞

管理組合が創る快適情報紙
Amenity
集合住宅管理新聞
発行所：アメニティ編集室
(株式会社・東京・港区)
〒105-0005 東京都港区赤坂2-10-10 大成ビル
TEL (03) 3466-1873
FAX (03) 3466-1808
第390号
2015年(平成27年)
3月5日(木)
www.mansion.co.jp/

大規模修繕工事 1/4
募集期間 11月10日～12月10日
竣工予定 2016年1月
工事内容 大規模修繕
募集条件 ①首都圏に本社・支店のある特定建設業認可建設業者②過去5年以内に分譲集合住宅の大規模修繕を10件以上元請施工(戸数100戸以上又は請負5千万円以上)③現場代理人にマンション大規模修繕工事の現場管理10年以上経験有資格者常駐。
応募方法 下記URLから応募要領書入手。<http://shibata-co.csides.com/hagiya>
提出書類 ①見積参加願書・大規模修繕工事実績表(指定書式)②会社概要案内・経営審査事項書類コピー・有資格技術者数リスト③その他(各社の判断にて添付)
提出場所(各1部)
①〒189-0012 東村山市 ライオンズマンション 管理室 気付 ライオンズマンション 管理組合宛 (TEL 03-3827-3112)
②〒113-0022 文京区千駄木 3-23-5 KMビル202(有)柴田建築設計事務所宛 (TEL 03-3827-3112)
提出期限 3月31日(火) 15時必着(問合せ不可)
詳細 <http://www.mansion.co.jp>

大規模修繕工事 3/4
募集期間 11月10日～12月10日
竣工予定 2016年1月
工事内容 大規模修繕
募集条件 ①首都圏に本社・支店がある特定建設業認可建設業者②過去5年以内に分譲集合住宅の大規模修繕を10件以上元請施工(戸数100戸以上又は請負5千万円以上)③現場代理人にマンション大規模修繕工事の現場管理10年以上経験有資格者常駐。
応募方法 下記URLの応募要領書参照。<http://shibata-co.csides.com/hagiya>
提出先 ①〒189-0012 東村山市 ライオンズマンション 管理室 気付
②〒113-0022 文京区千駄木 3-23-5 KMビル202(有)柴田建築設計事務所宛
提出期限 3月31日(火) 15時必着(問合せ不可)
詳細 <http://www.mansion.co.jp>

○ 工事施工者選定 2

○ 応募会社比較表例

1 次選考（書類選考：見積依頼会社を選定）

応募会社の中から、見積を依頼する工事会社を数社（通常 3 ～ 6 社）選び、見積依頼する。

○ 選考方法（応募会社が対象）

応募会社全社の比較表を作成、検討。
比較表の項目は厳選された項目で、なるべくシンプルに。
理事会・委員等の中で話合って決定。
なるべく全員一致が望ましい。
現管理会社・元施工会社・前回担当会社の扱い（特別枠、当該社の意向）

○ 選考結果（連絡・見積依頼）

当選会社には見積依頼、落選会社には落選通知。

★ 見積依頼会社名は、原則として最終選考まで非公表

◎◎◎◎◎◎◎◎ 大規模修繕工事 見積応募業者（13社）比較表

番号	業態	会社名	本社	担当	創業年	資本金	改修実績 (過去5年間)	年間売上平均 (単位:千円)	経営		参考	備考	経営P Y順位 平均
									P 建築 (順位)	Y 経営 (順位)			
1	ゼ	■ ■ ■	神奈川県	本社	昭和54年	1.0億円	45	4,687,000	1080 (8)	816 (8)			8.0
2	専	▲ ▲ ▲ ▲ ▲	東京都	本社	平成3年	1.0億円	16	2,349,000	726 —	637 (13)	防水専門 *****		—
3	ゼ	■ ◆ ◆ ◆ ◆ 建設	神奈川県	本社	昭和42年	4.9億円	27	12,508,000	1191 (4)	663 (12)	(旧 *****)		8.0
4	専	■ ● ● ● ● ●	神奈川県	本社	昭和55年	1.0億円	11	1,756,000	830 (12)	884 (5)	塗装専門		8.5
5	専	★ ★ ★ ★	東京都	本社	明治36年	3.0億円	173	42,093,000	1525 (1)	1301 (1)	塗装専門		1.0
6	改	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	東京都	本社	昭和61年	1.0億円	141	54,228,000	1364 (3)	951 (2)	*****グループ		2.5
7	専	▼ ▼ ▼ ▼ ▼ ▼ ▼	神奈川県	本社	昭和5年	5.0億円	75	13,258,000	1110 (5)	682 (11)	塗装専門 (旧 ***** *)		8.0
8	管	■ ★ ★ ★ ★ 建設	東京都	〇〇課	平成25年	2.0億円	277	39,693,000	1374 (2)	911 (4)	*****グループ	売上高ミスにより修正 (桁違い)	3.0
9	専	■ ● ● ●	神奈川県	〇〇支店	昭和32年	1.0億円	57	6,140,000	1062 (10)	876 (7)	塗装専門	〆切後応募	8.5
10	専	■ ◆ ◆ ◆ ◆ ◆	千葉県	〇〇支店	昭和45年	1.0億円	71	8,653,000	1110 (5)	729 (10)	塗装専門 (旧 *****)		7.5
11	専	■ × × ×	神奈川県	〇〇営業所	平成元年	1.0億円	64	8,260,000	1103 (7)	933 (3)	防水専門		5.0
12	ゼ	■ ▲ ▲ ▲ ▲ ▲	千葉県	〇〇営業所	昭和60年	2.5億円	40	4,553,000	1008 (11)	877 (6)		改修実績数ミスにより 修正 (計算ミス)	8.5
13	商	■ ■ ■ ■ ■ ■	東京都	本社	昭和39年	1.0億円	13	6,876,000	1080 (8)	762 (9)	(*****)		8.5

凡例
ゼ：ゼネコン（総合建設業）
改：ゼネコン系改修専門業
専：専門工事業（塗装・防水他）
管：管理会社系
商：商社系
3社
1社
7社
1社
1社
合計応募業者 13社

注記
改修実績は、過去5年間のマンション改修で、元請け、100戸以上又は8千万円以上に限る。
経営 P 建築は、経営事項審査結果通知の建築一式の総合評点。Y 経営は、経営状態。
年間売上平均は、過去3年間の平均。

MU：（有）栗田建築設計事務所

（比較表の項目例）

業態・会社名・本社・担当・創業年・資本金・関連系列会社
マンションの改修実績（過去5年平均）・経営事項審査（P・Y）
年間完工・売上高・その他（業務エリア・評判等）

○ 工事施工者選定 3

見積依頼（1次選考当選会社）

見積用の設計図書・既存図面等を配布（直接送付）して依頼する。

以前は、見積会社を現地に集めて、工事内容などを説明する現説（現場説明）を行っていたが、談合の要因になる事から、ほとんど行っていない。

○ 配布資料（見積に必要な書類等）

見積依頼書、見積要領書、設計図書（仕様書・設計図・見積項目表・他）、既存図面（データー）、他

※ 見積要領書には現地調査・質疑応答・見積提出

期限や提出先等の基本事項を記載。

※ 見積項目表（金抜）は設計予算書の中の項目・仕様・単位・数量欄を残し、単価以降の金額欄を空白にしたもの。工事会社は、これに単価や経費などを追記して、見積書とする。各社の見積比較が出来る。

※ その他、写真・販売時パンフレット・調査記録等。

○ 現地調査（受付・調査日の調整）

見積会社が自ら、現地を調査（視察）する機会を与える。工事部分だけでなく、周囲の環境等。

★ 工事会社が現地で重ならないよう調整

○ 質疑応答（指定書式による）

工事会社が見積に際して疑問点等を質問。見積全社の質問を全て全社に回答。必要な場合には、追加指示説明や変更などを指示することもある。

○ 見積書提出（見積に必要な書類等）

見積要領書に細かく指示する。提出期限・提出先・提出部数・メディアの種類等を指定。場合によって、提案書などを要求する事もある。

見積もり用配布資料の返却を指示する。

※ 見積書はこれまで通り、社判を押した紙書類で提出。通常は管理組合と設計事務所に提出。
データーは設計事務所には電子データーも提出。

○ 工事施工者選定 4

2 次選考（ヒアリング会社の選定）

設計事務所に提出された見積書は開封し、内容を確認して、比較表を作成。管理組合に提出された見積書は未開封のまま保管、選考会議の場で開封、比較表と金額を照合する。

○ 選考（比較表にて検討）

事前に見積書をチェックした設計事務所から見積書の内容について報告、参考とする。工事金額だけではなく、各社の資料を基に総合的に判断する。
※ 2・3 社選定

○ 選考結果（連絡・ヒアリング依頼）

当選会社にはヒアリング出席を依頼、ヒアリング時持参資料や検討事項の課題・要望を出す場合もある。

○ 比較表の例（大項目のみ表示）

見積は左から設計見積・各工事会社見積（金額の低い順）

★ 選考は総合的に検討

◆◆◆◆◆ 見積金額比較一覧表（5 社）												平成**年**月**日	
凡例：割合は設計見積に対する割合、平均は割合の5社平均													
項 目	設計見積		●●●●●割		■■■■■建設割		割▲▲▲▲▲▲▲		割◆◆◆◆◆		★★★★★割		
	金額（円）	平均	金額（円）	割合	金額（円）	割合	金額（円）	割合	金額（円）	割合	金額（円）	割合	
I 共通仮設工事費	6,350,000	1.57	7,311,200	1.15	9,700,000	1.53	11,300,000	1.78	12,030,000	1.89	9,620,000	1.51	
II 直接工事費	84,589,963	1.39	108,036,358	1.28	119,282,651	1.41	112,700,000	1.33	120,251,783	1.42	126,294,176	1.49	
A 直接仮設工事	19,560,935	1.31	23,362,815	1.19	23,152,976	1.18	24,971,145	1.28	26,704,460	1.37	29,829,840	1.52	
B 既存仕上除去洗浄工事	5,630,295	1.00	4,641,604	0.82	7,624,879	1.35	4,664,409	0.83	5,598,531	0.99	5,492,126	0.98	
C 躯体等修繕止水工事	2,464,000	1.46	3,246,990	1.32	3,725,000	1.51	3,405,420	1.38	3,055,300	1.24	4,581,180	1.86	
D シーリング改修工事	3,313,156	1.27	3,831,657	1.16	4,695,235	1.42	3,710,057	1.12	4,280,894	1.29	4,447,512	1.34	
E 外壁等塗装工事	14,267,555	1.16	13,475,331	0.94	15,209,060	1.07	16,081,860	1.13	19,495,542	1.37	18,706,359	1.31	
F 防水・屋根・床改修工事	11,271,497	1.92	19,255,232	1.71	26,350,120	2.34	21,240,507	1.88	20,692,207	1.84	20,681,581	1.83	
G 金物等補修改修工事	7,376,780	1.46	14,062,768	1.91	7,004,360	0.95	11,841,100	1.61	10,146,800	1.38	10,796,940	1.46	
H 金物等塗装研磨工事	5,525,295	1.48	7,841,487	1.42	8,623,590	1.56	6,991,181	1.27	7,547,330	1.37	9,912,056	1.79	
I 内部改修その他工事	698,170	2.20	1,660,210	2.38	1,932,240	2.77	1,179,984	1.69	1,067,895	1.53	1,828,941	2.62	
J 屋外修繕工事	14,482,280	1.35	16,658,264	1.15	20,965,191	1.45	18,614,337	1.29	21,662,824	1.50	20,017,641	1.38	
計（I＋II）	90,939,963	1.40	115,347,558	1.27	128,982,651	1.42	124,000,000	1.36	132,281,783	1.45	135,914,176	1.49	
端数調整											▲ 114,176		
III 現場管理費	7,200,000	0.90	8,500,000	1.18	3,000,000	0.42	8,000,000	1.11	6,890,000	0.96	6,000,000	0.83	
IV 諸経費	2,860,037	1.87	4,152,442	1.45	4,017,349	1.40	4,000,000	1.40	7,328,217	2.56	7,200,000	2.52	
（諸経費率）	3.14%		3.60%		3.11%		3.23%		5.54%		5.30%		
合 計（I＋II＋III＋IV）	101,000,000	1.38	128,000,000	1.27	136,000,000	1.35	136,000,000	1.35	146,500,000	1.45	149,000,000	1.48	
消費税（8%）	8,080,000		10,240,000		10,880,000		10,880,000		11,720,000		11,920,000		
総 合 計	109,080,000	1.38	138,240,000	1.27	146,880,000	1.35	146,880,000	1.35	158,220,000	1.45	160,920,000	1.48	
予備費（設計見積の約9.2%）	10,000,000		10,000,000		10,000,000		10,000,000		10,000,000		10,000,000		
総 合 計	119,080,000		148,240,000		156,880,000		156,880,000		168,220,000		170,920,000		
割合が0.5未満の項目数			36		20		28		32		9		
割合が3.0を超える項目数			28		54		49		40		78		
質問数			12		9		47		11		13		
備 考					工事完成保証会社						仮設提案書		

○ 工事施工者選定 5

最終選考（工事会社の決定）

ヒアリングにより最終1社を選定する。
決定した工事会社は、総会に諮り、承認を得られたら工事請負契約をして、工事準備に入る。

○ ヒアリング（面接により詳しく聞く）

事前にヒアリングの案内で必要な事項を通知。

出席者：現場担当技術者、積算・営業担当者

持参資料：工事に対する取組み、現場担当者、組織表、工程、仮設、予定下請、他

検討課題：技術的課題、見積上の課題、他
各社アピール事項、VE提案等

質疑応答：見積上の問題（高・低過ぎ）、施工上の問題、会社の疑問点、現場担当者・資料への疑問・質問、他

1時間／社とすると、×3社＝3時間は、ヒアリングする側にとっても限界。

○ 最終選考（面接内容を含めて総合的に）

ヒアリングの印象が薄れないうちに、引続き協議を行い選考する。各社提出資料・比較表などを改めて確認、総合的に検討。

印象表明・自由意見、自由討論、個別問題点の指摘・議論、何回かの評決を経て全員一致で、

○ 決定後（総会対策・着工準備）

総会承認のために議案書・議案説明書を作成、工事着工に向けた準備。

議案書：工事の概要として、工事内容・期間・費用（監理費・予備費を含める）、工事会社・請負金額等を簡潔に表記。工事上の詳細決定事項は理事会へ一任

議案説明書：議案書の補足として、議案書の各項目について詳しく記載する。特に工事施工者選定については経過をきちんと説明。