

時代の変化を踏まえた大規模修繕工事の事業のコンサルティング

第2部

マンション管理士によるコンサルティングの実務

2025(令和7)年7月3日

理事 親泊 哲

マンションの大規模修繕工事を巡る問題

■早わかり業界問題

- ・ マンションの大規模修繕工事の事業運営では、設計監理者（外部設計事務所等）に対して「工事発注会社選定のコンサルタント業務」を委託することが昔から一般的に行われている。この点は、管理組合という組織の性格に照らしてやむを得ないこととも考えられる
- ・ 設計監理方式のメリットが発揮されるためには、設計監理者と施工者とが利害関係を有していないことが大前提となり、その前提で公正・透明な工事発注会社選定のコンサルティングが期待される一方、このコンサルティングを依頼したために管理組合の利益が害される可能性は、確かに考えられる
- ・ この世界で実績のある技術者から、かつて次のようなメッセージが発信されていた

★悪質コンサルタントに注意

- ・ 設計事務所の業務報酬は国交省告示で決められており、同じ業務内容であれば、複数の設計事務所から見積をとっても、医者診療報酬と同様に金額の差は大きくないはずである。
- ・ ところが、告示に従った金額の2分の1や3分の1という極端に安い金額で受注するコンサルタント会社がある。
- ・ このようなコンサルタント会社は、施工会社からバックマージンやキックバックを受け取って安価な受注金額を補填している。
- ・ 施工会社選定の見積り合わせは、形式上行うが、最初から内定会社が決まっている「出来レース」を仕組んでいる。
- ・ このようなコンサルタント会社は、マンションの大規模修繕工事を商売としてだけしか見ていない。

一般社団法人マンションリフォーム技術協会 会報 MARTA第12号（2010年6月1日発行）
宮城設計一級建築士事務所 宮城秋治氏「悪質コンサルタントに注意」から要点の抜粋

■不適切設計コンサルタント問題の表面化

- ・ 2016年11月、一般社団法人マンションリフォーム技術協会による「不適切コンサルタント問題への提言」に端を発し、国土交通省通知「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について」の発出（2017年1月）、週刊ダイヤモンド（2017年2月4日号）やNHKクローズアップ現代+による「業界のリベート問題」の特集・放映など、にわかに問題が表面化し、その後数年にわたり社会問題と言えるレベルで報道された
- ・ マンションの大規模修繕工事は設計監理方式で推進することが最良と言われ、メリットばかりが先行しがちであったが、設計監理者の選定を誤れば、取り返しのつかない事態を招く可能性も考えられる方法であることが明らかになったと言える

■最近の報道（2025年3月4日～）

- ・ 分譲マンションの大規模修繕工事の談合について公正取引委員会が調査に乗り出したことと、設計監理会社との関係も調査の対象になっていることが報道された
- ・ 調査の対象になっている工事会社は、専門業者系の会社を中心に30社とされ、この事実を自ら進んで公表している会社が多いほか、年間売上10億円クラスの設計監理会社なども、自社が調査の対象になっていることを公表している
- ・ この調査（結果）の行方は全く分からない

(出典) 週刊ダイヤモンド／2017年2月4日／87ページ

ス)させられるリスクを避けるためとみられる。管理会社が大規模修繕の分野から引き下がりがつつある分、設計コンサルが幅を利かせているというわけだ。

実際には、設計コンサルが管理会社に営業をかけて工事情報を入力し、工事監理の契約を結んで工事業者からリベートを巻き上げ、その一部を管理会社に「上納」するというケースがある。

「大手の管理会社は大抵、得意先の設計コンサルがおり、リベートや談合を通じて共存共栄の関係だ」と、ある大手管理会社の現役社員は打ち明ける。

もともと、設計コンサルが工事業者から工事情報を入手したり、自ら管理組合の理事にアプローチして工事を勧めるケースもあるなど、実態は千差万別といえる。

独禁法違反の疑いも コンサルは対象外 国交省も対策を検討

こうした談合は、たとえば民間工事の受注のためであっても、独占禁止法に反した違法行為となる。

公正取引委員会は本誌の取材に対し「資本金など発注に条件を付けるのは自由」としながらも、「どの業者が幾らで工事を受注するか

を特定のグループなどであらかじめ決め、価格競争を制限した場合は違法」との認識を示す。

ただし独禁法では、違法行為者は談合をした者、つまり今回のケースではマンシヨ工事業者がそれに該当する。つまり、談合の仕切り役である管理会社や設計コンサルは、処分の対象外となってしまうのだ。

その一方で、「住民の立場で工事を監理する契約をしながら、工事金額をつり上げてリベートを受け取る行為は、刑事事件で言えば背任に当たるのではないか」といった、法曹関係者の見方もある。

国土交通省の佐藤将年マンシヨン政策室長は「工事業者から設計コンサルなどに流れるリベートを想定した規制やガイドラインはない。過去に国交省として対策を検討したこともない」と言う。

ところが、国交省は本誌の取材後、管理会社の業界団体などに実態の聞き取り調査を始めており、今後、対策が進む可能性がある。

とかく建築の専門的な知見がなければ、工事の必要性や、建物の傷みの程度などは、実物を見ても素人には分からない。こうした住民の弱みに付け込んだあしき商習慣は、早急に見直しを進めなければならぬ。

報道を通じた問題の考察 ②

(出典) 毎日新聞／2017年4月20日(朝刊)／13面

信頼は失望に変わった。
約2年前、初の大規模修繕を控えた埼玉県の高層マンション。コンサルタントが管理組合に示した工事の概算額は、住民がためた修繕積立金とほぼ同じ4億円だった。「積立金を使い切ろうとしているのでは」。修繕委員長は40代の男性は不信感を覚えた。

東京の設計事務所をコンサルに選んだ決め手は、他社の3分の2というコンサル料の安さだった。仕事も丁寧だった。担当者は会社の規模や実績など自ら決めた「条件」で応募者を約10社に絞り、こう言った。

「見積額は各社とも概算とほぼ同じになるでしょう」
談合ではないのか。管理組合で話し合い、「別の業者からも見積もりを取る」とコンサルに告げた。応募条件ではじかれた旧知の地元業者と比べるためだ。すると、コンサルから内容証明郵便が届いた。「当社の関与なく施工業者を選定するなら、今後の業務は辞退させていただきます」

別のコンサルが教えてくれた。「逃げたのはリベートを取れなくなるから。倍近い規模のマンションでも3億円余りでできた」。修繕委員たちは顔を見合わせた。「いくらリベートを取るつもりだったんだ」。コンサルを代え、来年に実施予定の大規模修繕は約2億円で済みそうだという。

築30年超の大阪府北部の中規模マンションでは昨年、管理会社が「大規模修繕のコンサル業務も任せてほしい」と売り込んできた。積立金とほぼ同額だった。管理組合は申し出を断った。リベート根絶を訴えるNPO法人を通して複数業者から見積もりを取ると、3割以上安くなった。それでも受注業者には後日、管理会社から連絡があった。「10%納めてほしい」。リベートの要求だった。こうした行為は横行している。大阪市の施工業者で現場所長をしていた男性(51)は約10年間、リベートを払い続けたという。「一



(1面参照)

- 意識が高い管理組合では、設計監理者の選定に慎重にならざるを得なくなった
- マンションの築年数や大規模修繕工事の経験回数にかかわらず、次の大規模修繕工事の初動的な検討段階から、専門家のマンション管理士に適切な助言やコンサルティングをしてほしいというニーズが高まっている
- 理事会の区分所有者に対する説明責任の完遂をサポートするマンション管理士としては、無用の疑義を発生させないため、設計監理者に工事発注会社選定の支援を委託しないか、委託するとしてもその範囲を最小にとどめる方針を助言するとともに、その方針に基づいてコンサルティングを行うのが無難

不適切設計コンサルタント問題に対する考察

■工事発注会社選定とコンサルタントの関係など（管理組合向け）

- ・ 不適切設計コンサルタント問題は、大規模修繕工事について、著しく強い当事者性を帯びた立場にある設計監理者に対し、工事発注会社の選定を依存することに起因した問題と言える
- ・ 工事発注会社選定のコンサルティングを担当したがために恣意の介在を疑われるようなことは、大規模修繕工事の設計監理に携わる多くの技術者にとって、非常に不本意かつ迷惑なことと思われる
- ・ また、技術者との信頼関係が確立されている管理組合においては、もとより無用の話でもある
- ・ 一方、大規模修繕工事の事業運営において、専門性が高い業務はすべて外注するからこそ、工事発注会社の選定は、**事業主の管理組合が主体となって行うべき唯一の業務**と位置付けられる
- ・ 工事発注会社の選定のコンサルティングは、設計監理にも施工にも携わらない立場にあり、かつ、法律上の責任を負って管理組合に対する助言、指導その他の援助を行い得るマンション管理士に担ってもらうことなどを必要に応じて考慮する

【参考】 マンション管理士による「大規模修繕工事の事業運営のコンサルタント業務」の内容(例)

1. 技術パートナー（設計監理者）の選定業務に対するコンサルティング
2. 工事発注会社の選定業務に対するコンサルティング
3. 前1. 2. に関連した管理組合の臨時事務局業務の代行（見積参加会社との連絡・調整など）
4. 大規模修繕工事实施計画案（総会議案説明書）の案文の作成

＜業務の概要＞

管理組合運営を熟知した第三者の専門家として、管理組合が大規模修繕工事という特別な事業を行うにあたり、その進め方がいくつかある中であって、また様々な情報が氾濫している中であって、理事会（修繕委員会）が取り組むべき初動的な検討から工事完成までの事業運営全体に関し、合理性、公正性、透明性を満たして必要なサポートを行うほか、設計事務所等や工事発注会社の選定において管理組合の臨時事務局の機能を果たす

大規模修繕工事の事業の推進スケジュール(例)

第*2回通常総会(2024年5月)

<承認事項>

- ・第*回大規模修繕工事の事業実施方針案及び推進スケジュール案
- ・マンション管理士とのコンサルタント業務委託契約(1年目)
- ・技術パートナー選定のためのコンサル業務費の予算

第1フェーズ(2024年度)の事業活動

→ 技術パートナーの選定、第2フェーズの活動の準備

第*3回通常総会(2025年5月)

<承認事項>

- ・技術パートナーに対する建物診断、修繕設計、工事発注会社選定支援の各業務の委託
- ・マンション管理士とのコンサルタント業務委託契約(2年目)
- ・それぞれの予算

第2フェーズ(2025年度)の事業活動

→ 建物診断の実施、修繕設計の実施、工事発注会社の選定と1社の内定、工事実施計画案の作成、第3フェーズの活動の準備

第*4回通常総会(2026年5月)

<承認事項>

- ・工事実施計画案(技術パートナーに対する工事監理業務の委託を含む)
- ・マンション管理士とのコンサルタント業務委託契約(3年目) → あまり仕事はないが・・・
- ・工事費、工事監理業務費、予備費その他の予算

第3フェーズ(2026年度)の事業活動

→ 第*回大規模修繕工事の実施

第*5回通常総会(2027年5月)

<報告事項>

- ・第*回大規模修繕工事の完成報告(実施した工事、事業収支その他)

技術パートナー選定のポイントなど

■見積の対象になる業務と契約条件の示し方など

- 次の①～④の業務の段階的な委託に同意し得る技術者(設計事務所や管理会社)を対象として、公募その他の合理的な方法により競争原理を働かせて信頼できる技術パートナーを選定する
 - ①建物等の劣化調査・診断(以下「建物診断」)
 - ②修繕設計
 - ③工事発注会社選定支援
 - ④工事監理
- 段階的な委託とは、各業務の委託契約は事業ステップに応じて各別に締結し、最初からいわゆる一気通貫の契約はしないということ
- 修繕設計業務の内容(工数)は、建物診断の結果や改修方針等による変動があり得るし、工事監理業務の内容(工数)についても、工事発注会社選定における設計変更提案の受け入れなどによる変動があり得る

各業務の内容(管理組合向け)を次ページ以下に記載

★見積要項書の記載例

** 契約締結の時期(予定)

各業務の受委託に係る契約の締結時期は次のとおりで、すべて各別の契約となります。

- ①建物診断業務・・・第*3回通常総会(2025年5月に開催予定)の開催日以降の日
- ②修繕設計業務・・・第*3回通常総会(2025年5月に開催予定)の開催日以降の日
- ③工事発注会社選定支援業務・・・修繕設計業務の成果品の納品の見通しが立った日以降の日
- ④工事監理業務・・・第*4回通常総会(2026年5月に開催予定)で第*回大規模修繕工事の実施の承認が決議された日以降の日

■見積参加会社の募集

- 見積に参加してもらう技術パートナー会社(外部の設計事務所)は、見積参加条件を設定したうえ、業界紙を通じた**公募**または著名会社を対象とする**指名(ノミネート)**の方法によって集める
- もちろん公募が望ましい

(以下12ページへ続く・・・が、その前に基本事項の再確認)

① 建物劣化調査・診断業務

■業務の内容

- ・ 建物共用部分及び附属施設等を対象とする大規模修繕工事の修繕設計の基礎資料となり得る調査診断を目視と機械を用いて行い、現況の写真を添えた文書で結果を報告する業務
- ・ 各戸（専有部分）の利用者にしか分からないバルコニー廻りの外壁面や床面の劣化状況等の調査を目的としたアンケートの実施、集計、分析、立ち入り調査が含まれる
- ・ 機械試験調査の内容は、次の4つであることが一般的
 1. 外壁タイルの付着強度（破壊検査）
 2. 塗装仕上げ面の塗膜の付着強度（破壊検査）
 3. コンクリートの中酸化（破壊検査）
 4. 外壁等のシーリング（止水）材の劣化（物性試験）
- ・ 各戸からのアンケート回答結果に応じたバルコニーへの立ち入り調査の件数や、前1. ～3. の検査の実施箇所数などは、調査診断業務の品質が満たされる前提で、技術パートナー（調査・診断者）の判断によって決定される
- ・ マンションの建物等の特定の部位（箇所）について、大規模修繕工事（外壁に足場が架設される機会）にしか改善を図ることができない懸案がある場合には、それに特化した調査・診断とコメントを求めることなども可能（その分費用は増加するが。）
- ・ 流れとしては、建物の部位ごとの劣化の現況に応じて、どのような内容の修繕が必要になるかどうかがこの調査診断によって判断され、それに基づいて工事の内容や仕様の細部が設計される

■主な成果物

- ・ （仮）建物等劣化調査・診断結果報告書など
- ・ 大規模修繕工事の実施に向けたスケジュール（案）
- ・ その他

② 修繕設計業務

■修繕設計とは

- ・ 大規模修繕工事を実施するための **技術面の準備** と位置付けられる
- ・ 設計と言っても、図面の作成などは伴わない
- ・ 仮設計画図(工事施設の配置図や足場架設計画図など)は、後に工事の見積参加会社によって作成され、発注内定会社のそれを正式に採用するのが一般的

■業務成果物と内容など

- ・ 次の各素案を成果物とする業務になり、一般に必須の成果物と位置付けられる**1. ～3.** をまとめて**修繕設計図書** という

1. 工事仕様書

- ・ 施工のルール、施工の内容・工法その他の要領等の把握のための基礎資料となるもの

2. 見積内訳書

- ・ 修繕数量、施工の内容及び概算工事費(工事予算)等の把握のための基礎資料となるもの
- ・ 団地共用部分等に対する工事費と5棟それぞれの共用部分に対する工事費の内訳が分かるように作成する

3. 見積要項書

- ・ 統一された条件で工事会社に見積を依頼するための基礎資料となるもの
- ・ 技術パートナーに工事発注会社選定支援業務を委託する場合は必須だが、管理組合が主体となって工事発注会社を選定する場合には、管理組合で自主的に作成する

4. その他

(1) 設計図

- ・ 意匠性が高い工事(エントランスの大改装、管理集会棟の大掛かりな内装替えなど)がある場合に限る

(2) 工事の見積参加条件に関する意見書 (個別のリクエストによる)

- ・ 技術パートナーに工事発注会社選定支援業務を委託する場合、工事の見積に参加する会社が備えるべき要件(見積参加条件)は、見積要項書の素案を通じて示されることになる
- ・ これに対し、管理組合が主体となって工事発注会社を選定する場合には、修繕設計に基づく工事の元請受注に耐え得る施工者の選定基準(見積参加条件)をあらかじめ技術パートナーに意見として示してもらう

③ 工事発注会社選定支援（コンサルタント）業務

■業務の内容

- 管理組合が修繕設計に基づく大規模修繕工事を発注する建設業者を下記の3段階の選考を経て内定するために必要な支援を行う業務であることが一般的

一次選考 見積参加条件の充足の確認のための形式審査

二次選考 主に価格の比較を目的とした見積合わせ

三次選考 主に品質の比較を目的としたヒアリング

■支援の内容（必要な説明及びアドバイス、見積参加会社との連絡調整を含む。）

- 各種文書資料の作成
- 選考スケジュールの立案
- 見積参加条件の立案
- 公募公告の掲載
- 応募会社に対する各種通知書の案文作成
- 現場説明会の開催運営（開催しない場合も多い）
- 応募会社との連絡調整（応募資料や見積書等の收受）
- 各社提出資料等のチェック
- 見積参加会社による現況調査実施計画の立案
- 共通質疑回答書の作成
- ヒアリング選考会の開催運営
- 上記のほか、工事発注会社選定の透明性や公正性の確保と管理組合側（理事会や委員会）における選考の円滑化に資する支援

■業務成果物

- 特になし（ケースによって簡単な報告書程度）

④ 工事監理業務

■主な業務内容

◇ 工事着工前監理業務（監理・監修の対象／必要な会議への出席を含む）

1. 工事請負契約締結
2. 工事住民説明会
3. 仮設計画
4. 施工計画
5. 工事工程計画
6. 居住者対策計画

◇ 工事中監理業務（必要な会議への出席を含む）

1. 工程検査
2. 中間検査
3. 竣工検査
4. 定例会議への出席
5. 工事監理報告書作成
6. 工事仕様変更対応
7. 竣工図書確認

◇ 工事完成後の業務（工事監理業務に含めることは一般的ではないが・・・）

1. アフター点検への立会いなど

■主な成果物

- ・ 工事監理業務週報または月報（チェックや指導の内容など）
- ・ 工事監理業務報告書
- ・ その他

続・技術パートナー選定のポイントなど

(7ページからの続き…)

■工事発注会社選定支援業務の委託の可否（委託する場合の範囲）

- 技術パートナーの資質によっては、この支援業務が不適切なコンサルティングの草刈り場？になるおそれを伴っていることや、専門性が高い業務を全面的に外注する中であって、この支援業務をも前々ページに記載のフル仕様で委託した場合には、管理組合が主体となって取り組む業務がないも同然の状態となることが懸念されることなどは上記のとおり
- そのため、初年度に際して総会で決議する事業実施方針(案)においては、活動内容の要点として、この支援業務を委託するかどうかは未定である旨を説明しておく
- この業務の委託の可否や範囲などは、公募に応じてもらう段階では詳しく開示せず、見積を依頼する段階で見積要項書を通じて明らかにするスケジュールになるが、最初から委託しないことを示すことでもよい
- そのうえで、この業務が委託されないなら見積参加を辞退するという会社があることが予想されるほか、この業務を委託するかどうか、また委託する業務の範囲によって修繕設計業務の成果物(9ページ)の内容が異なることにもなるため、公募の前にこの業務の委託の可否と委託する場合の範囲を慎重に検討する
- 工事発注会社の選定業務を基本的に管理組合側で執り行うことになった場合でも、技術パートナーの支援が必要かもしれないステップと実状などは以下のとおり

1. 工事見積に際する現場説明会の開催

- 修繕設計図書の完成度が相応以上であれば、現場説明会は必要ないと考えられる
- 見積参加会社が一堂に会する場を積極的に設定すること自体が好ましくない

2. 工事見積に際する質疑回答書作成の補助

- そもそも修繕設計図書の完成度に起因して質疑が寄せられることになる関係から、修繕設計業務に含めて対応(協力)してもらう = 工事発注会社選定支援業務に含めない = ことでも差し支えない

3. 工事発注会社選定のヒアリング選考会への同席と必要な助言等

(※ヒアリング対象会社に対する技術パートナーの評価や意見を確認する機会の設定)

- このステップは経ておくのが無難

※技術パートナーとの信頼関係からも、3. の支援のみを委託するのが適当

※近年は3. の支援のみの委託にも応じる設計事務所等が多い

見積金額の提示手法と単価設定根拠など

■提出される見積書の総括項目（例） 注）記載の金額はあくまで例示

会社名	A社
	(単位:円)
1 建物劣化調査・診断業務費	1,000,000
2 修繕設計業務費	1,200,000
3 工事発注会社選定支援業務費	300,000
4 工事監理業務費	1,500,000
小計	3,000,000
消費税及び地方消費税	300,000
合計額	3,300,000

※各業務を異なる時期に（各別に）発注することになる関係で、諸経費その他の経費の加算や端数処理の減額は、すべて各業務の見積金額の中で調整してもらい、左表の小計や合計額からの出精値引きなどは認めない

■各業務費の積算（単価設定）根拠 ※次のいずれかに分類される

1. 国土交通省設計業務委託等技術者単価 → 下表の「技師(C)」ランクの単価のケースが多い

※近年は単価の上昇幅が大きいため、あらかじめ見積金額が提示されていたことにかかわらず、協議に基づき実際の業務履行期の年度の単価に見直して委託契約を締結することも考慮する（見直しを条件とされる場合もある）

2. (1. 以外の) 独自に設定された単価 → あくまで各社の判断に基づいて設定されるもの（相対的に安価）

※この場合には、履行期の見直しの対象にする必要はない

■設計業務委託等技術者単価（国土交通省公表資料）

①設計業務 令和6年度

技術者の職種	基準日額(円)
主任技術者	80,200
理事、技師長	75,800
主任技師	64,800
技師(A)	57,000
技師(B)	47,200
技師(C)	38,400
技術員	33,600



①設計業務 令和7年度

技術者の職種	基準日額(円)
主任技術者	88,600
理事、技師長	77,500
主任技師	66,900
技師(A)	59,600
技師(B)	48,500
技師(C)	40,300
技術員	36,100

【参考】15年前・・・

①設計業務 平成22年度

技術者の職種	基準日額(円)
主任技術者	56,900
理事、技師長	52,100
主任技師	45,900
技師(A)	38,900
技師(B)	31,300
技師(C)	26,500
技術員	23,000

見積参加会社の公募の要点

■ 予定委託業務

1. 建物調査診断業務
2. 修繕設計業務
3. 工事発注会社選定支援業務
4. 工事監理業務

割り切るなら↓でもよい

1. 建物調査診断業務
2. 修繕設計業務
3. 工事監理業務

■ 参加条件

1. 東京都又は神奈川県に事業所を有する**法人**の一級建築士事務所であること。
2. 営業年数3年以上で、直近3期の決算において**営業損失の計上がない**こと。
3. マンションの大規模修繕工事の設計監理業務の**受託実績が豊富**であること。
4. 実務担当技術者は、**有資格者で同種の設計監理業務の経験が豊富**であることのほか、棟数・戸数の規模が大きい団地型マンションにおける建築関係の大規模修繕工事の設計監理業務を完遂した実績を有すること。
5. 万一の場合の業務履行保証等の仕組みを有すること。

<コメント>

- ・ 上記は、法人であること以外は「ゆるゆる」の条件と言える
- ・ 厳格な条件を設定すれば、必然と応募できる会社が限られ、管理組合側に不満が生じかねない。敷居(ハードル)は低い方がよい
- ・ 業務履行保証等の仕組みとは？

■ 提出書類

次の1～5について、郵送または宅配便により後記の各提出先へそれぞれ送付のこと(持参提出不可)。

1. 見積参加願(自由書式)及び一級建築士事務所登録を証する書面(写)
2. 会社案内ほか資料及び直近3期の決算書(写)
3. 直近3年間に完遂した総戸数300戸以上の団地型マンションにおける建築関係の大規模修繕工事の設計監理業務について、地区、棟数・戸数、延床面積などが明記された実績表
4. 実務を担当する技術者の経歴(実績)書及び資格証明(写)
5. 営業担当者の名刺(電子メールアドレス記載必須)

<コメント>

- ・ 提出書類のまとまり方(整然性)で各社の経験が分かる
- ・ 4. 実務担当技術者については、複数人が候補として示されるケースも多い

1. 建物等劣化調査・診断業務

4. 委託業務の内容、仕様及び条件等

(1) 建物等劣化調査・診断業務

ア.内容

- ・ 物件概要に記されている建物共用部分及び附属施設等を対象とする第〇回目の大規模修繕工事（以下、特記なき限り単に「大規模修繕工事」）の修繕設計の基礎資料となり得る調査診断を行い、文書で結果を報告する業務です。
- ・ 各住棟の専有部分の利用者にしか分からないバルコニー廻りの劣化状況等の調査を目的としたアンケートの実施、集計、分析を含むものとします。
- ・ 報告書には、調査診断結果に基づき、妥当と考えられる改修の工法等や概算工事費に関するコメントや、次(2)修繕設計以降の委員会の活動スケジュール（見積者の作業工程共）の提案が添えられるものとします。

イ.履行に際する提供資料等（ペーパー版または画像データ版）

- ・ 過去の大規模修繕工事の完成図書
- ・ 修繕履歴（残存分のみ）
- ・ 管理会社の年次建物点検報告書

ウ.履行スケジュール等（予定）

着手期 2025年6月

完了期 2025年11月頃

エ.業務成果品

建物等劣化調査・診断業務報告書

※製本版・電子版各1部のほか、納品説明用の抜粋版＊部程度とします。

オ.業務費の積算上の留意点など

- ・ 本業務にアスベスト含有調査は含まれません。
- ・ 期間中の会議出席回数は見積者の提案とします。
- ・ 業務項目ごとに工数及び単価を明示し、業務の内容を明らかにして下さい。
- ・ 業務項目の細部の仕様は、品質が満たされる範囲内で、各社の提案とします。

カ.その他

- ・ 報告書の構成や体裁は受託者のオリジナルで可とします。
- ・ 期間中の会議運営に必要な資料（＊部程度）は都度、受託者が印刷し持参するものとします。

2. 修繕設計業務

(2) 修繕設計業務

ア.内容

大規模修繕工事に関する次の(ア)～(ウ)の各素案を作成する業務です。

(ア) 工事仕様書

- ・共通事項、特記事項が一体的または各別にもれなく明記されていることを要します。

(イ) 工事見積内訳書

- ・マンション標準管理規約(団地型)に規定される区分経理の方法に準拠して、土地、附属施設及び団地共用部分(*号棟等)に対する工事と、1～*の各号棟の共用部分に対する工事が区分され、それぞれの工事について施工数量等を明示し、かつ、概算工事費が算出されたものであることを要します。

(ウ) 修繕設計に基づく仕様による工事の元請け受注に耐え得る施工者の見積参加条件の提示

- ・建設業許可、営業年数、事業所等拠点、資本金、現場代理人、元請受注実績、売上高などの条件が明示されることを要します。

イ.履行に際する提供資料等(ペーパー版または画像データ版)

(1) イ.に同じ

ウ.履行スケジュール等(予定)

着手期 2025年11月頃

完了期 2026年3月頃

エ.業務成果品

(ア) 工事仕様書

- ・製本版・電子版(PDF形式)各1部のほか、納品説明用の抜粋版*部程度とします。

(イ) 工事見積内訳書

- ・製本版・電子版(ファイル形式はMicrosoft Excelに限る。次項において同じ。)各1部のほか、納品説明用の*部程度とします。
- ・電子版は、概算工事費が入力された版と金抜き版の各1部とし、金抜き版もExcelの数式が入った版とします。

(ウ) 意見書「修繕設計に基づく仕様による工事の元請け受注に耐え得る施工者の見積参加条件」

- ・提出版1部のほか、納品説明用の*部程度とします。

オ.業務費の積算上の留意点など

- ・期間中の会議出席回数は見積者の提案とします。
- ・業務項目ごとに工数及び単価を明示し、業務の内容を明らかにして下さい。
- ・共通質疑回答書の作成補助の見合いの費用を本業務の見積金額(諸経費など)に見込んで下さい。「共通質疑回答書の作成補助」などの名目の独立した見積項目を設ける方法でも差し支えありません。
- ・業務項目の細部の仕様は、品質が満たされる範囲内で、見積者の提案とします。

カ.その他

- ・各成果品の体裁などは、受託者のオリジナルで可とします。
- ・期間中の会議運営に必要な資料(*部程度)は都度、受託者が印刷し持参するものとします。
- ・本業務の見積金額について、建物等劣化調査・診断業務の結果に基づく増減等が生じる場合には、(1)エ.の報告書の提出時に内訳を明示し、正式契約に際して別途、協議するものとします。
- ・大規模修繕工事を発注する会社の選定については、ア.(ウ)の条件を拠り所として、見積参加会社の公募からヒアリング選考会の開催運営までの一切の業務を管理組合側で自主的に執り行います。

3. 工事発注会社選定支援業務

(3) 工事発注会社選定支援業務

ア.内容

(ア) 前提

- ・ (2)カ. 末尾に記載のとおり、工事発注会社の選定は、見積参加会社の公募からヒアリング選考会の開催運営までの一切の業務を管理組合側(委員会)で自主的に執り行います。
- ・ 具体的には下記の3段階の選考を経て一社を内定する計画です。
 - 一次選考 見積参加条件の充足の確認のための形式審査
 - 二次選考 主に価格の比較を目的とした見積合わせ
 - 三次選考 主に品質の比較を目的としたヒアリング

(イ) 支援の内容

- ・ 三次選考となるヒアリング選考会への出席及び質疑対応の補助
- ・ ヒアリング選考会終了後に開催する委員会の会議への出席及びヒアリング対象各社に対する評価(設計変更の提案があった場合の採否の判断等を含む。)の意見陳述

イ.履行に際する提供資料等(ペーパー版または画像データ版)

- ・ (1)イ. に同じ
- ・ ヒアリング対象会社の席上配付資料
- ・ ヒアリング対象会社の既提出資料(当日用意)

ウ.履行スケジュール(予定)

2026年7月頃

エ.業務成果品

- ・ 特になし

オ.業務費の積算上の留意点など

- ・ ヒアリング選考会及び終了後の委員会の会議への出席が午前から夕刻まで(ほぼ1日)の拘束となる前提で、出席予定人数に応じたア. (イ)の対価をお見積り下さい。
- ・ 一式提示で差し支えありませんが、業務項目の別に工数及び単価を明示する方法によることでもけっこうです。

カ.その他

- ・ ヒアリング選考会の開催日は、見積参加会社に対して見積を依頼する前に、受託者との調整を経て決定します。
- ・ 管理組合が自主的に行う工事発注会社の選定において、見積参加会社に対する現場説明会は実施しません。

4. 工事監理業務

(4) 工事監理業務

ア.内容

- ・修繕設計に基づく大規模修繕工事の工事監理の業務です。
- イ.履行に際する提供資料等(ペーパー版または画像データ版)

- ・(1)イ.に同じ

ウ.履行スケジュール(予定)

着手期 2026年11月頃

完了期 大規模修繕工事の完成引渡し日

エ.業務成果品

工事監理業務報告書

- ・総括的報告事項の記載のほか、工事監理業務の週報または月報(チェックや指導の内容が分かる内容)、附帯資料等を綴じ込んだ冊子とします。
- ・提出は製本版・電子版(PDF)各1部とし、本業務に特化した納品説明は要しません。

オ.業務費の積算上の留意点など

- ・大規模修繕工事の想定工期は8ヶ月とします。
- ・工事会社と監理者の二者定例会議、委員会との並行開催となる三者合同会議の開催(出席)回数は、見積者の提案とします。
- ・工事着工前の監修業務と工事中の監理業務(竣工図書の精査を含む。)を区分し、業務項目ごとに工数及び単価を明示し、内容を明らかにして下さい。
- ・業務項目の細部の仕様は、品質が満たされる範囲内で見積者の提案とします。

カ.その他

- ・本業務の見積金額について、想定工期の変更や工事発注内定会社の設計変更の提案を採用したことなどに伴う増減が生じる場合には、その内容を明らかにしたうえ、正式契約に際して別途、協議するものとします。

~~~~~

- ・2回目以降の大規模修繕工事の場合、想定工期は前回の大規模修繕工事の工期と比べてやや長めに設定する
- ・これは、建設業界の働き方改革に伴う「土曜日休工」の徹底を織り込んだもの
- ・あくまで想定工期であり、正式契約に際して決定した「予定工期」との過不足(額)を調整する

# 見積要項書の抜粋

## 5. 現況調査

見積にあたっては、見積者の責任において、物件団地の現況調査を行って下さい。調査にあたっては、下記にしたがい、あらかじめ受付担当者へ電話で連絡し、所定の事項を申し出て下さい。期間中の再調査についても同様とします。

- (1) 調査期間: 本書配付後、2024年12月6日(金)までの平日  
9時00分～15時00分(最遅16時30分に退館のこと)
- (2) 受付: 管理事務所(■■■管理員) \* \* \* - \* \* \* - \* \* \* \*  
電話受付時間も前記の時間帯に準じます
- (3) 申出事項: 調査希望日時(所要時間共)・調査担当者人数・責任者名等
- (4) 留意事項:
  - ア. 申し出のあった調査希望日時を調整する場合があります
  - イ. 調査開始時及び終了時には管理事務所に報告をお願いします
  - ウ. 調査中は腕章またはIDカードを着用して下さい
  - エ. 現況調査において次の資料を閲覧していただくことができます(撮影も可)
    - ・ 管理組合規約類集
    - ・ 竣工図
    - ・ 現に有効な長期修繕計画書
  - オ. 専有部分内への立ち入りは不可とします
  - カ. 管理員ほか団地管理組合関係者に対する質問等は不可とします

※これらは工事発注会社選定の場合とほぼ同じ  
・ 現況調査に際しては、チェックシートを用意し、管理員さんに各社の来訪アポイントや調査時間、閲覧の状況等を管理してもらおう  
・ 調査期間は2週間程度でよい

## 6. 質疑応答

見積期間中の質疑対応の要領は、下記のとおりとします。

- (1) 受付先: 親泊マンション管理士事務所 親泊 哲(オヤドマリ サトル)
- (2) 受付方法: 電子メールに限る メールアドレス s-mankan@jt9.so-net.ne.jp
- (3) 受付期限: 2024年12月6日(金)まで
- (4) 回答方法: 電子メールの返信による各社共通回答
- (5) 回答期日: 同12月10日(火)
- (6) 提出様式: 見積者本位にて(メール本文に記載の方法も可)



# 質疑回答の内容（例）

| No | 質 疑 事 項                                                                                                                                                                          | 回 答                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 竣工図書のPDFデータはお持ちでしょうか。お持ちでない場合、竣工図書スキャン費を御見積計上して宜しいでしょうか。                                                                                                                         | ・ 竣工図はPDF形式の電子データが保管されています。                                                                                                                                                                                                                     |
| 2  | 機械試験において、試験箇所の決定はコンサルタントの裁量と考えて頂いて宜しいでしょうか。                                                                                                                                      | ・ 見積要項書4.(1)ア.1ポツ目のとおり、大規模修繕工事の修繕設計の基礎資料となり得る調査診断業務の品質が満たされる前提で、よろしいです。                                                                                                                                                                         |
| 3  | 内容理解の向上を図るため、住民様への建物劣化診断説明会と設計説明会の同時開催は可能でしょうか。                                                                                                                                  | ・ 建物等劣化調査・診断の結果や、それに応じた改修方針等を区分所有者に対して説明するための機会は必要と認識していますが、現時点において説明の方法や時期は未定です。                                                                                                                                                               |
| 5  | アフター点検の立会いは今回業務に含んでも宜しいでしょうか。                                                                                                                                                    | ・ 技術パートナーに対する支援業務の委託は、工事監理業務の完了を区切りとし、アフター点検への立会いは基本的に別途と位置付けていますので、その対価を見込んでいただく必要はありません。ただし、例えば、1年アフター点検への立会いまでを工事監理業務に含めることが既定となっている会社で、かつ、その対価が工事監理業務のいずれかの見積項目（諸経費等を含む。）に含まれるような場合は、その見積書中に「1年アフター点検への立会いを含む」などと明示または注記されることを妨げるものではありません。 |
| 13 | バルコニー立入調査について、各棟10%程度で計上してよろしいでしょうか？                                                                                                                                             | ・ 各社の判断とします。                                                                                                                                                                                                                                    |
| 16 | 工事発注会社選定支援業務は、三次選定のみ出席という認識でしょうか？                                                                                                                                                | ・ よろしいです。見積要項書4.(3)ア(イ)及びオに記載のとおりです。                                                                                                                                                                                                            |
| 27 | ヒアリングの機会を頂戴した際、再度現地の確認をすることは可能でしょうか？                                                                                                                                             | ・ 可能です。巻末部の連絡事項3.に実施要領を示します。                                                                                                                                                                                                                    |
| 32 | 御見積の内容について「設計監理方式」での見積徴収となっておりますが、弊社では近年、設計監理方式をバージョンアップし、推進体制や工事会社の発注方式に工夫を加えた「マネジメント方式」を採用しております。今回御見積をご提出するにあたり、設計監理方式と併せてマネジメント方式の見積提案を行うことも可能でしょうか。（その場合は業務内容等に若干の変更がございます） | ・ 今回は不可とします。<br>・ ヒアリング選考に進出し、かつ、ヒアリングの説明時間内で説明し得ると判断された場合にご提案ください。                                                                                                                                                                             |
| 37 | 履行に際する提供資料の他、下記資料の借用を想定しております。<br>①新築時の竣工図 ②管理規約 ③販売当初のパンフレット ④長期修繕計画書 ⑤直近の総会議案書等 これらをお借りすることは可能でしょうか。また、既にデータ化されているものはございますか。                                                   | ・ ⑤以外は共有化が可能です。<br>・ 電子データの共有化の範囲については、質疑№1.のほか、委託を決定した技術パートナーとの間で細部を協議するものとします。                                                                                                                                                                |
| 51 | 大規模修繕工事の施工費用には1～＊号の各棟並びに団地共用部に区分できる工事項目と共通仮設（現場事務所、トイレ等）、諸経費（現場管理費、法定福利等）の各棟に区分し難しい費用がございます。その際はどのようにして概算工事費を算出すればよろしいでしょうか。                                                     | ・ 各社が団地型マンションに関与したときの経験に基づいて判断して下さい。                                                                                                                                                                                                            |
| 54 | ヒアリングにおいては、解決すべき管理組合の課題に対する提案事項、あるいは題目等をご提示いただけるのか、各社が自由裁量でプレゼンテーションするのか、貴管理組合の方針をお聞かせください。                                                                                      | ・ ヒアリング選考に進んだ会社に対して説明します。                                                                                                                                                                                                                       |
| 58 | 管理組合の会計については、各棟別に区分経理されているとの認識でよろしいでしょうか。                                                                                                                                        | ・ 現況調査において閲覧の対象とした団地管理組合同規約第32条に定められておりです。                                                                                                                                                                                                      |
| 61 | 今回の工事範囲は1号棟から＊号棟と認識しておりますが、外構工事の工事範囲はどこまででしょうか。                                                                                                                                  | ・ 各社の判断とします。                                                                                                                                                                                                                                    |

- ・ ごもっと思える質問は、「設計説明会」の開催運営支援の要否や、それに伴う資料印刷代の別途計上等に関する質問ぐらい
- ・ 相対的に、見積要項書の参照不足や現況調査の怠慢に起因した質問、的外れな質問、意味不明な質問などが多い・・・

# 見積合わせの結果（その1）

|    | エントリー№               | 1 | 2                | 3                | 4                | 5                   | 6           | 7           | 8                |
|----|----------------------|---|------------------|------------------|------------------|---------------------|-------------|-------------|------------------|
| 0  | 匿名表記の記号              | A | B                | C                | D                | E                   | F           | G           | H                |
| 41 | 1. 建物調査・診断業務費        |   | 1,223,000        | 1,570,000        | 1,120,000        | 1,110,000           | 1,160,000   | 1,010,240   | 1,550,000        |
| -1 | （準備・事前調査）            |   | (50,000)         | (38,400)         | (33,600)         | (63,000)            | (60,000)    | (476,000)   | (38,400)         |
| -2 | （アンケート調査）            |   | (準備調査↑に含む)       | (153,600)        | (100,800)        | (準備調査↑に含む)          | (84,800)    | (準備調査↑に含む)  | (115,200)        |
| -3 | （現地調査）               |   | (560,000)        | (307,200)        | (604,800)        | (514,000)           | (413,000)   | (準備調査↑に含む)  | (499,200)        |
| -4 | （機械試験調査）             |   | (252,000)        | (105,000)        | (36,000)         | (174,000)           | (88,000)    | (286,000)   | (現地調査↑に含む)       |
| -5 | （報告書作成）              |   | (115,000)        | (537,600)        | (134,400)        | (204,000)           | (280,000)   | (112,000)   | (384,000)        |
| -6 | （委員会出席）              |   | (40,000)         | (115,200)        | (67,200)         | (15,000)            | (40,000)    | (28,000)    | (報告書作成↑に含む)      |
| -7 | （経費技術料）              |   | (206,000)        | (314,250)        | (146,520)        | (145,500)           | (160,000)   | (108,240)   | (518,400)        |
|    | （端数調整等）              |   |                  | (-1,250)         | (-3,320)         | (-5,500)            | (-5,800)    |             | (-5,200)         |
| 42 | 2. 修繕設計業務費           |   | 1,622,000        | 768,000          | 1,190,000        | 1,060,000           | 1,520,000   | 846,720     | 800,000          |
| -1 | （基本設計）               |   | (1,050,000)      | (-)              | (268,800)        | (632,000)           | (960,000)   | (140,000)   | (192,000)        |
| -2 | （設計予算書作成）            |   | (185,000)        | (38,400)         | (403,200)        | (基本設計↑に含む)          | (基本設計↑に含む)  | (224,000)   | (実施設計↑に含む)       |
| -3 | （実施設計）               |   | ※ (215,000)      | ※ (460,800)      | (201,600)        | (238,000)           | (192,000)   | (168,000)   | (153,600)        |
| -4 | （支援・委員会出席）           |   | (85,000)         | (115,200)        | (168,000)        | (52,500)            | (160,000)   | (224,000)   | (192,000)        |
| -5 | （経費技術料）              |   | (272,000)        | (153,600)        | (156,240)        | (138,375)           | (209,000)   | (90,720)    | (268,800)        |
|    | （端数調整等）              |   |                  |                  | (-7,840)         | (-875)              | (-1,000)    |             | (-6,400)         |
| 43 | 3. 工事発注会社選定<br>支援業務費 |   | 92,000           | 240,000          | 190,000          | 30,000              | 90,000      | 67,720      | 340,000          |
| -1 | （支援・委員会出席費）          |   | (75,000)         | (192,000)        | (168,000)        | (30,000)            | (80,000)    | (56,000)    | (230,400)        |
| -2 | （経費技術料）              |   | (17,000)         | (48,000)         | (25,200)         | (4,500)             | (12,000)    | (6,720)     | (115,200)        |
|    | （端数調整等）              |   |                  |                  | (-3,200)         | (-4,500)            | (-2,000)    |             | (-5,600)         |
| 44 | 4. 工事監理業務費           |   | 1,303,000        | 1,968,000        | 1,500,000        | 1,690,000           | 2,900,000   | 1,693,440   | 2,850,000        |
| -1 | （着工前監理業務）            |   | (55,000)         | (-)              | (201,600)        | (120,000)           | (80,000)    | (56,000)    | (38,400)         |
| -2 | （工事中監理業務）            |   | (980,000)        | (1,152,000)      | (974,400)        | (1,320,000)         | (2,347,200) | (1,428,000) | (1,670,400)      |
| -3 | （完成時監理業務）            |   | (50,000)         | (422,400)        | (134,400)        | (30,000)            | (40,000)    | (28,000)    | (153,600)        |
| -4 | （アフター立会い）            |   | (-)              | (-)              | (-)              | (-)                 | ※ (40,000)  | (-)         | (38,400)         |
| -5 | （経費技術料）              |   | (218,000)        | (393,600)        | (196,560)        | (220,500)           | (401,000)   | (181,440)   | (950,400)        |
|    | （端数調整等）              |   |                  |                  | (-6,960)         | (-500)              | (-8,200)    |             | (-1,200)         |
| 45 | 小計                   |   | 4,240,000        | 4,546,000        | 4,000,000        | 3,890,000           | 5,670,000   | 3,600,000   | 5,260,000        |
| 46 | 消費税                  |   | 424,000          | 454,600          | 400,000          | 389,000             | 567,000     | 360,000     | 526,000          |
| 47 | 合計額                  |   | 4,664,000        | 5,000,600        | 4,400,000        | 4,279,000           | 6,237,000   | 3,960,000   | 5,786,000        |
| 48 | 金額順位（低い順）            |   | ⑥                | ⑦                | ③                | ②                   | ⑩           | ①           | ⑨                |
| 49 | 単価設定根拠               |   | 独自(3.0万円or2.5万円) | 令和6年度技師C(3.84万円) | 令和6年度技術員(3.36万円) | 独自(資格・経験で2.2~3.0万円) | 独自(4.0万円)   | 独自(2.8万円)   | 令和6年度技師C(3.84万円) |
| 52 | ヒアリング実施の可否           |   | ○                | ○                | ○                | ○                   | ×           | ○           | ×                |

一次選考で選外

# 見積合わせの結果（その2）

|    | エントリー№              | 9              | 10 | 11          | 12              | 13 | 14           | 15               | 16              |
|----|---------------------|----------------|----|-------------|-----------------|----|--------------|------------------|-----------------|
| 0  | 匿名表記の記号             | I              | J  | K           | L               | M  | N            | O                | P               |
| 41 | 1. 建物調査・診断業務費       | 1,930,000      |    | 881,760     | 2,200,000       |    | 2,530,000    | 1,100,000        | 800,000         |
| -1 | （準備・事前調査）           | (57,600)       |    | (60,000)    | (40,800)        |    | (38,400)     | (84,000)         | (61,600)        |
| -2 | （アンケート調査）           | (186,000)      |    | (90,000)    | (208,800)       |    | (165,600)    | （準備調査1に含む）       | （準備調査1に含む）      |
| -3 | （現地調査）              | (713,000)      |    | (240,000)   | (891,200)       |    | (307,200)    | (201,600)        | (246,400)       |
| -4 | （機械試験調査）            | (225,000)      |    | (100,000)   | (586,000)       |    | (108,000)    | (432,000)        | (92,400)        |
| -5 | （報告書作成）             | (155,000)      |    | (90,000)    | (75,200)        |    | (981,200)    | (118,400)        | (61,600)        |
| -6 | （委員会出席）             | (100,000)      |    | (154,800)   | （準備調査・報告書作成に含む） |    | (44,000)     | (98,400)         | ※ (154,000)     |
| -7 | （経費技術料）             | (502,810)      |    | (146,960)   | (450,500)       |    | (887,976)    | (186,880)        | (215,600)       |
|    | （端数調整等）             | (-9,410)       |    |             | (-52,500)       |    | (-2,376)     | (-21,280)        | (-31,600)       |
| 42 | 2. 修繕設計業務費          | 1,880,000      |    | 900,000     | 3,300,000       |    | 1,710,000    | 1,600,000        | 850,000         |
| -1 | （基本設計）              | (717,600)      |    | (300,000)   | (1,999,200)     |    | (460,800)    | (761,600)        | (92,400)        |
| -2 | （設計予算書作成）           | (168,000)      |    | (240,000)   | (326,400)       |    | （基本設計1に含む）   | （実施設計1に含む）       | (246,400)       |
| -3 | （実施設計）              | (307,200)      |    | (120,000)   | (204,000)       |    | (507,200)    | (383,200)        | (154,000)       |
| -4 | （支援・委員会出席）          | (200,000)      |    | (90,000)    | (183,600)       |    | (148,400)    | (212,800)        | (138,400)       |
| -5 | （経費技術料）             | (487,480)      |    | (150,000)   | (678,300)       |    | (602,856)    | (271,520)        | (220,920)       |
|    | （端数調整等）             | (-280)         |    |             | (-91,500)       |    | (-9,256)     | (-29,120)        | (-2,120)        |
| 43 | 3. 工事発注会社選定<br>支援経費 | 60,000         |    | 180,000     | 70,000          |    | 50,000       | 260,000          | 80,000          |
| -1 | （支援・委員会出席費）         | (50,000)       |    | (150,000)   | (61,200)        |    | (38,400)     | (218,400)        | (61,600)        |
| -2 | （経費技術料）             | (17,500)       |    | (30,000)    | (15,300)        |    | (20,736)     | (43,680)         | (21,560)        |
|    | （端数調整等）             | (-7,500)       |    |             | (-6,500)        |    | (-9,136)     | (-2,080)         | (-3,160)        |
| 44 | 4. 工事監理業務費          | 4,160,000      |    | 2,196,000   | 4,900,000       |    | 3,440,000    | 2,300,000        | 2,290,000       |
| -1 | （着工前監理業務）           | (115,200)      |    | (180,000)   | (183,600)       |    | (115,200)    | (204,600)        | (123,200)       |
| -2 | （工事中監理業務）           | (2,804,000)    |    | (1,500,000) | (3,712,800)     |    | (2,044,000)  | (1,673,400)      | (1,478,400)     |
| -3 | （完成時監理業務）           | (115,200)      |    | (150,000)   | (102,000)       |    | (76,800)     | (28,500)         | (50,000)        |
| -4 | （アフター立会い）           | (50,000)       |    | (-)         | (-)             |    | (-)          | (57,000)         | (50,000)        |
| -5 | （経費技術料）             | (1,079,540)    |    | (366,000)   | (999,600)       |    | (1,207,440)  | (392,700)        | (595,560)       |
|    | （端数調整等）             | (-3,940)       |    |             | (-98,000)       |    | (-3,440)     | (-56,200)        | (-7,160)        |
| 45 | 小計                  | 8,030,000      |    | 4,150,000   | 10,470,000      |    | 7,700,000    | 5,260,000        | 4,020,000       |
| 46 | 消費税                 | 803,000        |    | 415,000     | 1,047,000       |    | 770,000      | 526,000          | 402,000         |
| 47 | 合計額                 | 8,833,000      |    | 4,565,000   | 11,517,000      |    | 8,470,000    | 5,786,000        | 4,422,000       |
| 48 | 金額順位（低い順）           | ⑫              |    | ⑤           | ⑬               |    | ⑪            | ⑧                | ④               |
| 49 | 単価設定根拠              | 独自（3.1～3.84万円） |    | 独自（3.0万円）   | 令和6年度技師B／技術員    |    | 令和6年度技師C／技術員 | 令和6年度技術者準価（各ランク） | 令和6年度技師C－7,600円 |
| 52 | ヒアリング実施の可否          | ×              |    | ○           | ×               |    | ×            | ×                | ○               |

見積依頼後辞退

見積依頼後辞退



# ヒアリングの結果

|    | エントリーNo.       | 2                                                                                                                                                     | 3                                                                             | 4                                                                                               | 5                                                                                  | 7                                                                                                                                                 | 11                                                                                      | 16                                                |
|----|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 0  | 匿名表記の記号        | B                                                                                                                                                     | C                                                                             | D                                                                                               | E                                                                                  | G                                                                                                                                                 | K                                                                                       | P                                                 |
| 57 | 改メ 合計額 (税込)    | 4,664,000                                                                                                                                             | 5,211,800                                                                     | 4,829,000                                                                                       | 4,100,000                                                                          | 3,619,000                                                                                                                                         | 4,169,000                                                                               | 4,422,000                                         |
| 58 | 改メ 合計金額順位(低い順) | ⑤                                                                                                                                                     | ⑦                                                                             | ⑥                                                                                               | ②                                                                                  | ①                                                                                                                                                 | ③                                                                                       | ④                                                 |
| 59 | ヒアリング日時        | 02月09日 10時00分                                                                                                                                         | 02月09日 09時00分                                                                 | 02月09日 14時00分                                                                                   | 02月09日 15時00分                                                                      | 02月09日 16時00分                                                                                                                                     | 02月09日 11時00分                                                                           | 02月09日 13時00分                                     |
| 60 | 印象または特記事項など    | ・事前説明要領事項、実務担当技術者、全体評価のいずれについても委員・理事の評価で第1位となった。<br>・最終条件交渉として見積金額の再考を依頼した結果、税込3,949千円(当初比:約▲15%)の提示があり、価格・品質の両面において、最小の費用で最大の効果が期待できる委託になると判断し、内定した。 | ・質疑の提出がなかったことや、見積要領書を自分本位に解釈した質問が目立つなど、相対的に印象がよくなかった。<br>・委員・理事による評価も最下位となった。 | ・あらかじめ資格証明(写)を提出していなかった者が実務担当技術者(主担当)と紹介されるなど、準備不足が明らか。<br>・提示金額を見直してもらって委託を検討するほどの魅力は感じられなかった。 | ・社長が出席。<br>・ヒアリング資料や業務実施上の工夫は相応に評価でき、見積金額も魅力的ではあるが、この会社を内定するための決定打に当たるような好印象がなかった。 | ・社長が大阪本社から上京して出席。<br>・履行保証に対する説明も明確にされた。<br>・社長自ら説明している時間が長い点で、東京事業所の人員の層の薄さが懸念された。<br>・金額順位からヒアリング終了後には次点と位置付けるも、加算の対象となる評価があまりなかった点で、日社に大きく劣った。 | ・現況調査で契約を閲覧していなかったことを補ったような質問があったことや、実務担当技術者(主担当)がマンション管理士資格しか有しない者であることなど、事前の準備不足が明らか。 | ・相対的に準備不足と思われ、提示金額を見直してもらって委託を検討するほどの魅力は感じられなかった。 |
| 61 | 最終見積金額(税込)     | 3,949,000                                                                                                                                             | 5,211,800                                                                     | 4,829,000                                                                                       | 4,100,000                                                                          | 3,619,000                                                                                                                                         | 4,169,000                                                                               | 4,422,000                                         |
| 62 | 最終選考結果         | ◎                                                                                                                                                     | ×                                                                             | ×                                                                                               | ×                                                                                  | △                                                                                                                                                 | ×                                                                                       | ×                                                 |

## ■内定した B社 の特記事項など

- ・ 設立後数年の小規模な会社
- ・ 担当技術者も兼務する代表者は、若いが業界(設計事務所勤務)経験が長く、工事発注会社選定は管理組合が主体となって行うべき!というポリシーを能動的に説明した点を含めて、全体の説明や質疑対応が理路整然としており、非常に印象がよかった
- ・ ちなみに、工事発注会社選定は管理組合が主体となって行うべき!という説明は、他の会社からはなかった
- ・ そのため、少しでも下方に金額が見直されるならぜひ委託したいという機運が上がった  
(金額順位が5番手のままではちょっとね...というかんじ)
- ・ B社は、修繕設計業務費(特に基本設計)の見積金額が高かったが、この点は竣工図面から修繕数量を拾いなおす作業を予定していたことによる。最終条件としての減額はこの修繕設計業務費からなされたが、業務仕様は不変とされた

## ■その他

- ・ この数年、国土交通省設計業務委託等技術者単価が著しく上昇しているが、技術パートナーの選定への影響はほとんどない(その理由は次ページに記載のとおり)
- ・ 前回の大規模修繕工事の設計監理会社(著名処)は、管理組合側(委員会)が個別に見積参加を勧奨したことにかかわらず、エントリーしなかった(どうして?)
- ・ 見積参加会社の所属団体は、一般社団法人マンション改修設計コンサルタント協会が圧倒的に多い
- ・ 大規模修繕工事の受注に対応し得る建設業者がそんなに多くない事情と同様、マンションの改修工事の設計監理に対応し得る設計事務所も、そんなに多くないことで、必然と応募の常連会社が明らかになる



# このコンサルティング事例のまとめ

## ■見積項目

- あらかじめ業務仕様を示さずとも、見積項目は22～23ページの一覧表の項番(最左列)41～44の小項目(-1・-2...)に記載の項目とほぼ一致するもの
- もちろん、細部までは完全に一致しないため、比較の円滑化の観点からコンサルの裁量で便宜的に振り分けて記載する。そのため、一覧表に記載の金額の細部が各社の見積書の項目や金額とは完全に一致しないことも注記する

## ■金額差が生じる要素(＝価格競争力の発揮のポイント)

### ①各業務の作業工数の多寡

→ 仮に修繕設計の拠り所が「過去の大規模修繕工事の修繕数量等の転用・流用」であれば、見積金額は低い

### ②直接人件費(単価)の多寡

→ 国土交通省技術者単価に忠実な設定は、おそらく価格競争力を失う。そのため、多くの会社が独自単価になる

### ③間接経費・技術料の多寡

→ 会社によってかなり幅があり、業務ごとに本体金額の8～50%。最多分布帯は10～18%

## ■雑感

- 見積参加条件がゆるゆるであったため、16社の応募があったことには、あまり驚かなかったが、15社に対して見積が依頼されることになるとは意外...
- そして、見積要項書の交付後(工事発注会社支援業務がフルスペックで委託されないことを知った後)に見積参加を辞退した会社が2社だけであったことも、これまた意外...
- 設計事務所も、バックマージンをアテにして激安価格で関与するようなことができなくなった中で競争が激化し、かなり大変なのだろう(だから安易に辞退したりしないのだろう)と思わされた
- そのほか、組織的なバックアップを前提として、技術系資格を有しない者を「経験豊富な実務担当技術者」と位置付けている会社があり、閉口させられた(この会社は他の物件でも同じ手法を用いている)
- 午前から午後にかけて7社に対するヒアリングを実施したことも、工事発注会社選定を含めて初めての経験であった(これは何より管理組合の方々に敬意を表したい)
- 改めて、長くやっているとイロイロなことを経験させられる

**ご清聴ありがとうございました**