



プロナース第36回継続研修 第1部

管理会社元請方式に管理組合独自の 見積取得を組み合わせる検討事例

～最終的に設計監理方式の採用に至るまでの顛末～

pro-ners
プロナース

2025年7月3日

マンションの概要

築28年での第2回大規模修繕工事

物件概要			
所在地	神奈川県藤沢市		
建築年月	1997年9月（築27年）		
敷地面積	2,379.82m ²	建築面積	1,155.34m ²
種類・構造	RC造、地下1階地上6階建、一棟		
戸数	住戸 62戸		
建物延床面積	4,888.49m ²	専有部分延床面積	4,430.05m ²
施工	株式会社長谷工コーポレーション		
管理委託	株式会社合人社計画研究所（全部委託）		
第1回大規模修繕工事概要			
工事期間	2010年2月～6月上旬		
工事費用	約5,000万円		
設計監理コンサル	株式会社リノシスコーポレーション		
施工業者	シンヨー株式会社		



第2回大規模修繕の工事項目

建物関係（23項目）

1200-0 ナイスステージ湘南台										(単位:千円)		25期会計期間:2021/9/1～2022/8/31						
区分	No	工事項目	工事仕様	補修割合	開始時期	周期	数量	単位	単価	金額	備考	実施時期	2021/9～ 25期目	2022/9～ 26期目	2023/9～ 27期目	2024/9～ 28期目	2025/9～ 29期目	
建物関係	1	共通仮設	直接工事金額の7%		-	-	1	式	-	-								4,165
	2	直接仮設	足場等		16	16	3,939	m ²	2.2	8,666		2010年7月						8,666
	3	屋上 アスファルト防水	床保護塗装		8	16	656	m ²	1.5	984								
	4	屋上 アスファルト防水	非歩行用		16	16	656	m ²	8	5,248		2002年1月						5,248
	5	ルーフバルコニー 押えコンクリート	塗膜防水+長尺シートへ変更		32	32	361	m ²	12	4,332	フェンス内							4,332
	6	ルーフバルコニー 塗膜防水+長尺シート	貼替		48	16	361	m ²	12	4,332	フェンス内							
	7	庇、パラペット等 防水	塗膜防水		16	16	85	m ²	5	425								425
	8	外壁 タイル貼	洗浄		16	16	2,140	m ²	0.5	1,070								1,070
	9	外壁 タイル貼	部分補修	3%	16	16	2,140	m ²	40	2,568								2,568
	10	外壁 吹付タイル	塗装		16	16	1,390	m ²	2.2	3,058								3,058
	11	バルコニー床 長尺シート	貼替		16	16	505	m ²	5.5	2,778								2,778
	12	バルコニー床 塗膜防水(溝部分)	塗膜防水		16	16	62	m ²	8	496								496
	13	避難ハッチ(ステルス)	部分補修		16	16	23	ヶ所	10	230								230
	14	廊下床 長尺シート	貼替		16	16	850	m ²	5.5	4,675								4,675
	15	廊下床 塗膜防水(溝部分)	塗膜防水		16	16	34	m ²	8	272								272
	16	階段床 モルタル防水	塗床		16	16	97	m ²	4	388								388
	17	階段 ノズリップ	部分補修	30%	16	16	134	m	2	81								81
	18	ホール床 石貼	部分補修	3%	16	16	50	m ²	40	60								60
	19	自動ドア(鋼製)	補修		10	10	2	ヶ所	500	1,000	要見積	2016年1月						1,000
	20	軒裏 アクリルシ	塗装		16	16	1,310	m ²	1	1,310								1,310
	21	伸縮目地	取替		16	16	2,705	m	1.2	3,246								3,246
	22	サッシ廻りシール	取替		16	16	1,900	m	1.2	2,280								2,280
	23	共用部内装	補修		16	16	1	式	766	766								766
	24	宅配ロッカー	取替		28	28	1	式	800	800		2022年4月						
	25	エレベーター外装	塗装		16	16	1	式	180	180	フルメンテナンス仕様							
	26	エレベーター内装	フィルム取替		16	16	1	式	120	120	フルメンテナンス仕様							
	27	エレベーター内装(床)	補修		16	16	1	式	120	120	フルメンテナンス仕様							
	28	エレベーター油圧式	ロープ式へ変更		30	30	1	式	20,000	20,000	フルメンテナンス仕様							
	29	エレベーターロープ式	制御リニューアル標準仕様		60	30	1	式	7,000	7,000	フルメンテナンス仕様							
	30	鉄部 塗装	塗装		8	8	1	式	2,480	2,480		2002年6月						2,480
	31	住戸玄関ドア	取替(カバー工法)		32	32	62	戸	150	9,300								9,300
	32	外部建具	取替(カバー工法)		48	48	62	戸	700	43,400								
	33	集合郵便受	取替		28	28	62	戸	20	1,240							1,240	
建 物 関 係 小 計																1,240		58,894
1 (LED)照明器具(屋内)		取替		15	15	1	式	1,720	1,720		2016年3月							

第2回大規模修繕の工事項目

屋外施設（6項目）、監理（3項目）

設備	9	エアコン 壁掛け	取替		20	20	2	台	150	300	管理員室、集会室	2019年12月						
	10	消火設備	移動式消火設備		35	35	1	式	425	850	要見積							
	11	換気設備	取替		15	15	2	台	200	400	要見積							
	12	消火設備	消火器		10	10	1	式	7.5	300	要見積							
給排水衛生設備小計													372					
屋外施設	1	アスファルト舗装	オーバーレイ		16	16	258	m ²	2	516							516	
	2	インターロッキング	部分補修	3%	16	16	110	m ²	8	27							27	
	3	外構床 御影石	部分補修	3%	16	16	16	m ²	40	20							20	
	4	外構床 タイル貼	部分補修	3%	16	16	62	m ²	12	23							23	
	5	ネットフェンス	取替		32	32	498	m ²	8	3,984							3,984	
	6	駐輪場屋根鋼板	取替		32	32	50	m ²	4	200							200	
	7	機械式駐車場	塗装		14	28	55	ハレット	50	2,750	2017年6月							
	8	機械式駐車場制御盤関係他	補修		7	7	55	ハレット	100	5,500								
	9	機械式駐車場昇降装置他	補修		14	28	55	ハレット	90	4,950								
	10	機械式駐車場	取替		28	28	55	ハレット	1000	55,000						55,000		
屋外施設小計																55,000	4,770	
監理	1	劣化診断			15	16	1	式	700	700						700		
	2	設計等			15	16	1	式	700	700						700		
	3	工事監理			16	16	1	式	700	700							700	
監理小計																1,400	700	
備考																		
※この計画案は、修繕積立金を現行金額で作成しております。 ※給排水管延命工事は、給排水管の調査を行って、検討して下さい。 ※計画期間内に金額が反映されていない工事項目は、黄色の網掛け表示となります。																		
支出	修繕金額中計											372				58,940	64,364	
	修繕金額消費税											37				5,894	6,436	
収入	工事費											3,000						
	予備費											3,000						
収支	支出合計											6,409				64,834	70,800	
	支出累計計											6,409	6,409	6,409	71,243	142,043		
収支	2021年8月末現在資金											135,060						
	修繕積立金											9,037	9,037	9,037	9,037	9,037		
収支	受取利息											246						
	収入合計											144,344	9,037	9,037	9,037	9,037		
収支	収入累計計											144,344	153,381	162,419	171,456	180,494		
	収支（単年）											137,935	9,037	9,037	▲ 55,797	▲ 61,762		
収支	収支（累計）											137,935	146,972	156,010	100,213	38,451		

修繕積立金額と今後見込まれる工事費用

戸当たり平均額での計算

修繕積立金	
修繕積立金額（2024年8月末時点）	2,568,488円／戸

（修繕積立金月額：12,147円／戸）

長期修繕計画による多額の工事費用	
第2回大規模修繕工事（2026年）※	1,166,780円／戸
機械式駐車場更新工事（2025年＝延期中）	975,806円／戸
第3回大規模修繕工事（2042年）	1,726,742円／戸

※2025年に計画されている劣化診断・設計等を含む

長期修繕計画に含まれない多額の工事費用	
給排水設備更新工事（2057年）（概算）	1,500,000円／戸



全体の日程

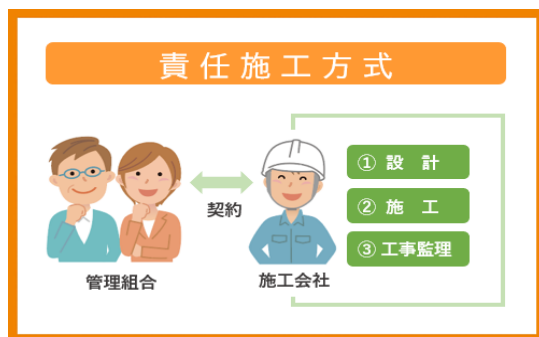
2025年3月の臨時総会と11月の通常総会を経て、2026年2月着工～5月末竣工を目標とする

▼ 現在

年	2024	2025												2026					
月	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
理事会・総会	委員会 設立 ▼	契約方式 決定 ▼	総会議案 決定 ▼	臨時総会 (契約方式) ▼			工事仕様・見積 参加条件決定		見積 依頼 ▼	見積 取得 ▼	業者 選定 ▼	通常総会 (業者、仕様、予算) ▼							
修繕委員会 (3名)		契約方式決定補助			工事仕様決定補助			施工会社選定補助			工事説明会準備		工事定例会出席（月2回）						
診断設計・監理		見積 提示 ▼		契約 締結 ▼	アンケート調査、建物診断、数量集計、工事仕様作成						工事監理（管理会社元請の場合は無し）								
施工会社選定								見積参加 業者募集	現地 調査等	ヒアリング (プレゼン) ▼									
修繕工事													工事 説明会 ▼	工事実施				竣工 検査 ▼	

契約方式の検討

責任施工方式



①「設計」②「施工」③「工事監理」のすべての役割を、工事を行う施工会社が担当する方式

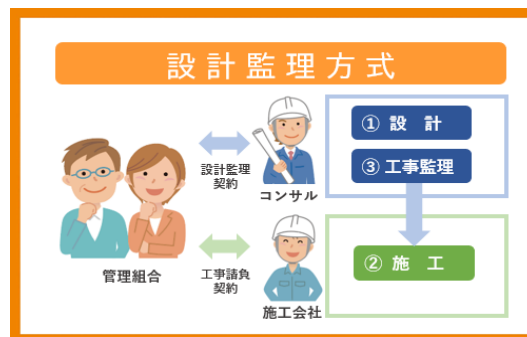
■ メリット

- ✓ 管理組合の要望がダイレクトに伝わる
- ✓ 管理会社が間に入らないのでコストが抑えられる

■ デメリット

- ✓ 第三者によるチェック機能が働かないので工事品質の担保が難しい
- ✓ 管理組合の負担が大きい

設計監理方式



①「設計」と③「工事監理」を設計コンサルタントが担当し、②「施工」を施工会社が担当する方式

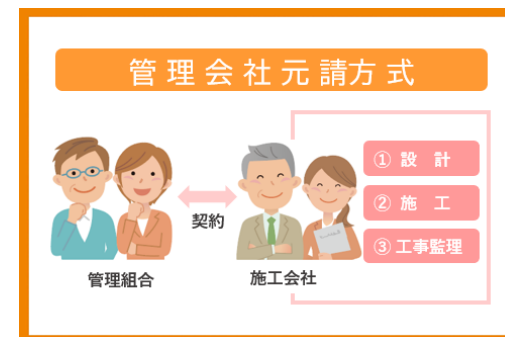
■ メリット

- ✓ 第三者のチェック機能が働く
- ✓ 合意形成を促すサポートを期待できる

■ デメリット

- ✓ コンサルタントの費用が別途発生する
- ✓ コンサルタントの選定作業が必要

管理会社元請方式



①「設計」②「施工」③「工事監理」のすべてについて、管理会社が元請けとなる方式

■ メリット

- ✓ 管理組合の負担が大幅に軽減される

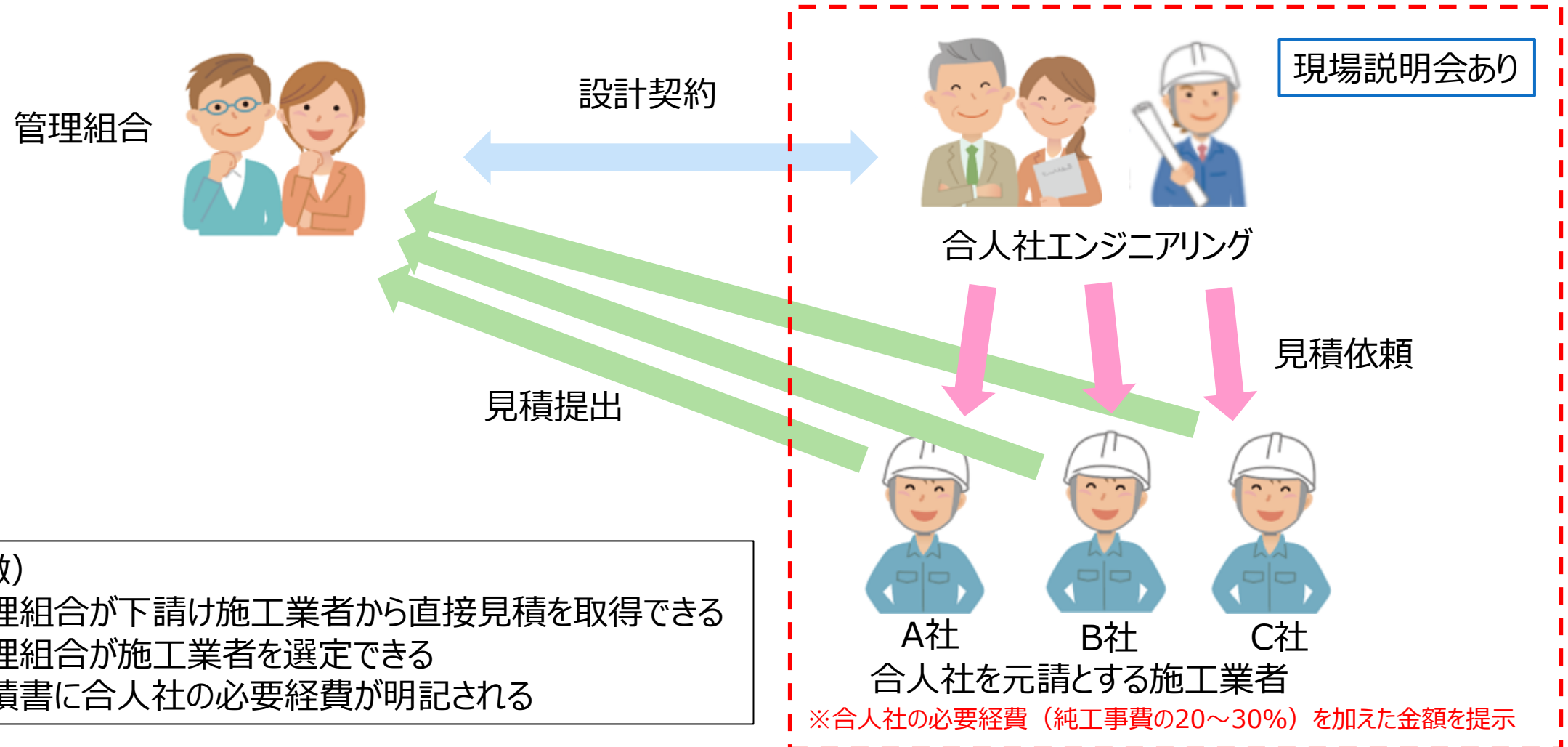
■ デメリット

- ✓ 管理会社の中間マージンが上乗せされるので割高になる
- ✓ 競争原理も働かないので割高になる

※ 合人社の「特命競争入札方式」もこれが基本形

特命競争入札方式の基本形

合人社エンジニアリングが元請となり、下請けの施工業者から合人社の必要経費を加えた見積を管理組合が取得する

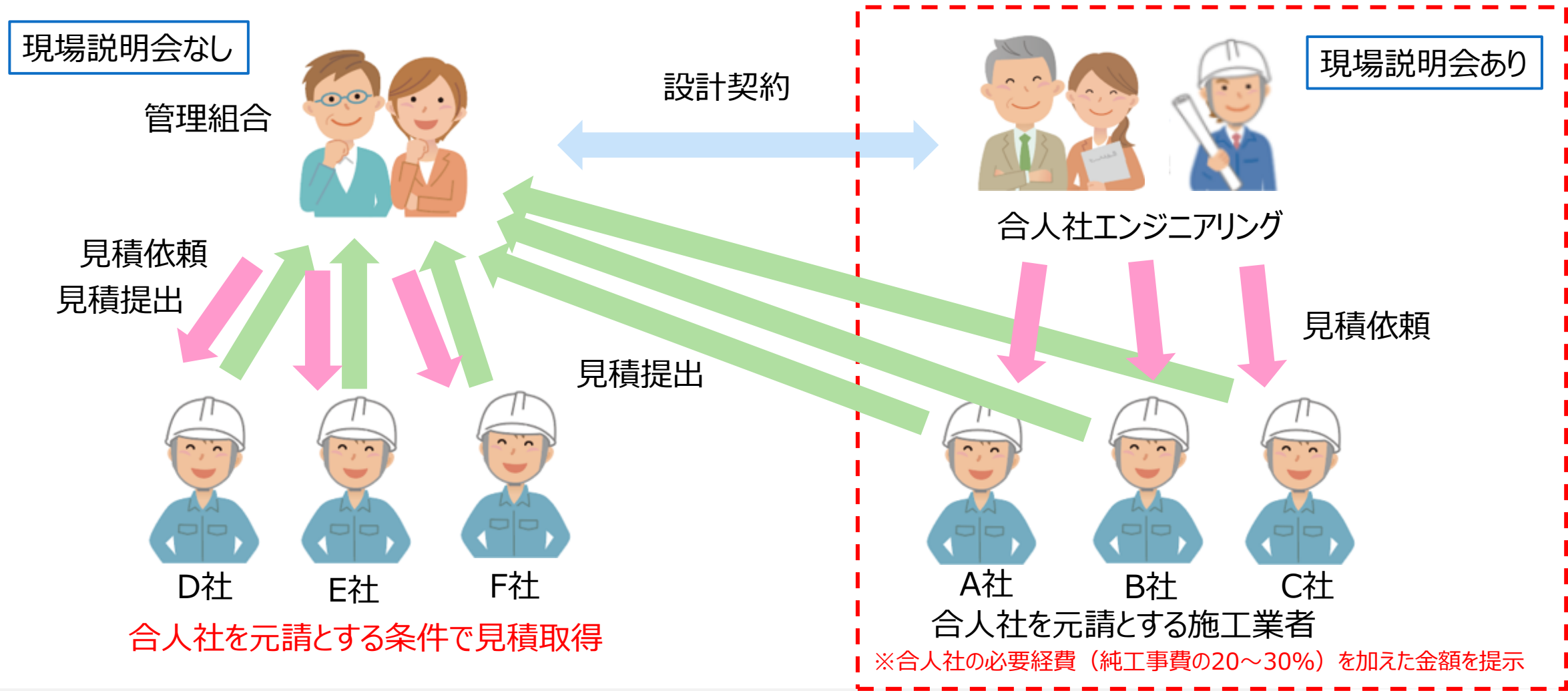


(特徴)

- 管理組合が下請け施工業者から直接見積を取得できる
- 管理組合が施工業者を選定できる
- 見積書に合人社の必要経費が明記される

特命競争入札方式と管理組合独自の見積取得の組み合わせ

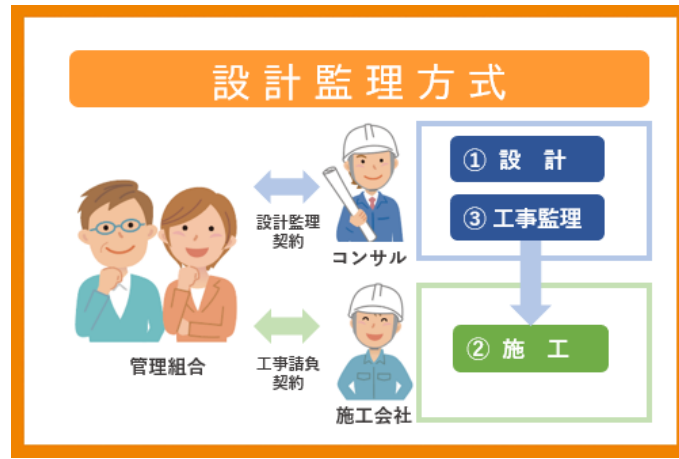
合人社エンジニアリングの設計に基づき管理組合も直接施工業者に見積依頼



合人社営業所長も同席の理事会で検討を進めていた方法

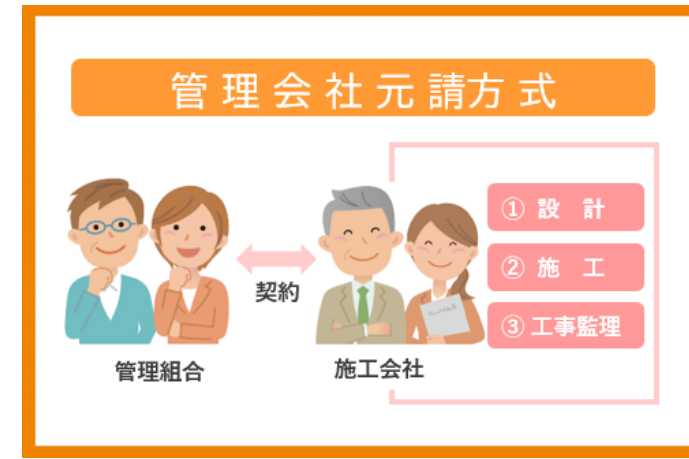
合人社エンジニアリングが元請とならない場合は設計監理方式に、元請になる場合は管理会社元請方式に移行する

合人社を元請としない施工業者が選定された場合



- 合人社エンジニアリングと工事監理契約を行う
- 施工会社と工事請負契約を行う
- 工事監理費用が発生する

合人社を元請とする施工業者が選定された場合

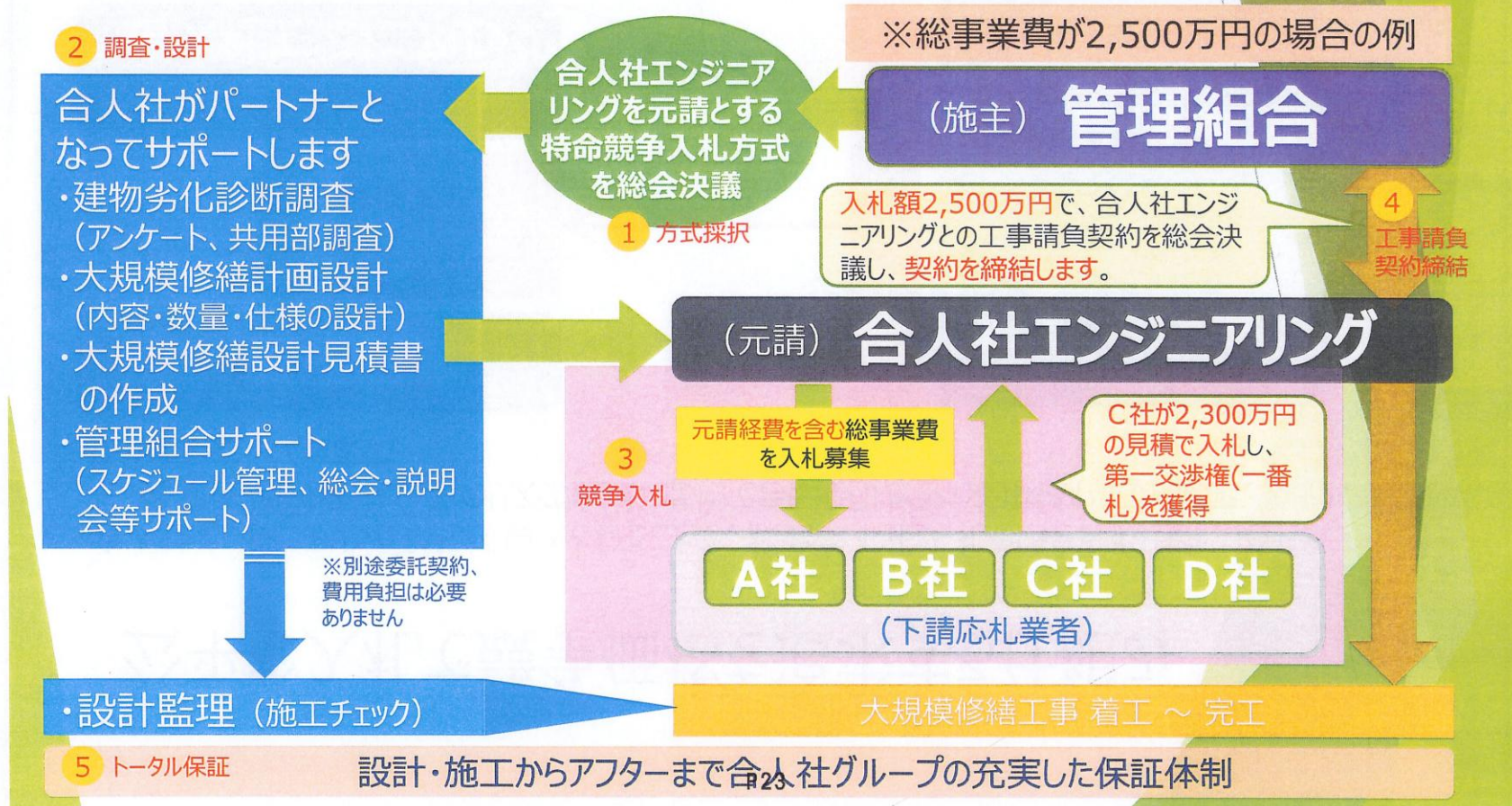


- 合人社エンジニアリングと工事請負契約を行う
- 工事監理費用は発生しない

特命競争入札方式とは

特命競争入札方式のご提案

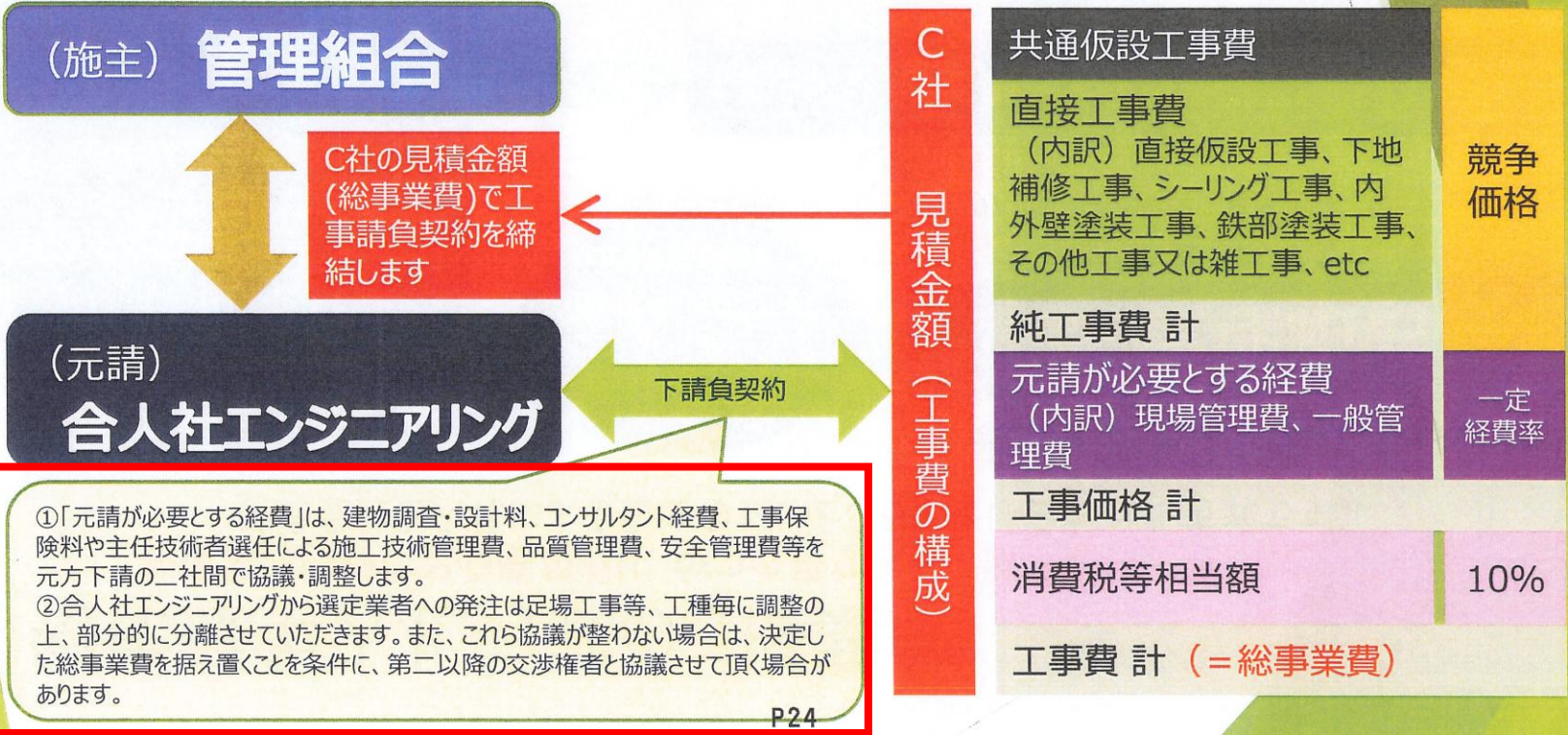
特命発注の様な安心感があり、かつ公平な入札で競争価格を得ることができる
特命発注と入札による発注の良いところを掛け合わせた方式です。



特命競争入札方式のメリット

公平な入札で競争価格を追求する仕組み

合人社エンジニアリングが元請負人となることで、談合や不正入札を防ぎます。また、応札する業者も、発注者からの不払い等のリスクがなく、信用できる取引が予め約束されているので、安価な見積り金額を提示できます。



特命競争入札方式の「元請が必要とする経費」（当初の説明）

①「元請が必要とする経費」は、建物調査・設計料、コンサルタント経費、工事保険料や主任技術者選任による施工技術管理費、品質管理費、安全管理費等を元方下請の二社間で協議・調整します。

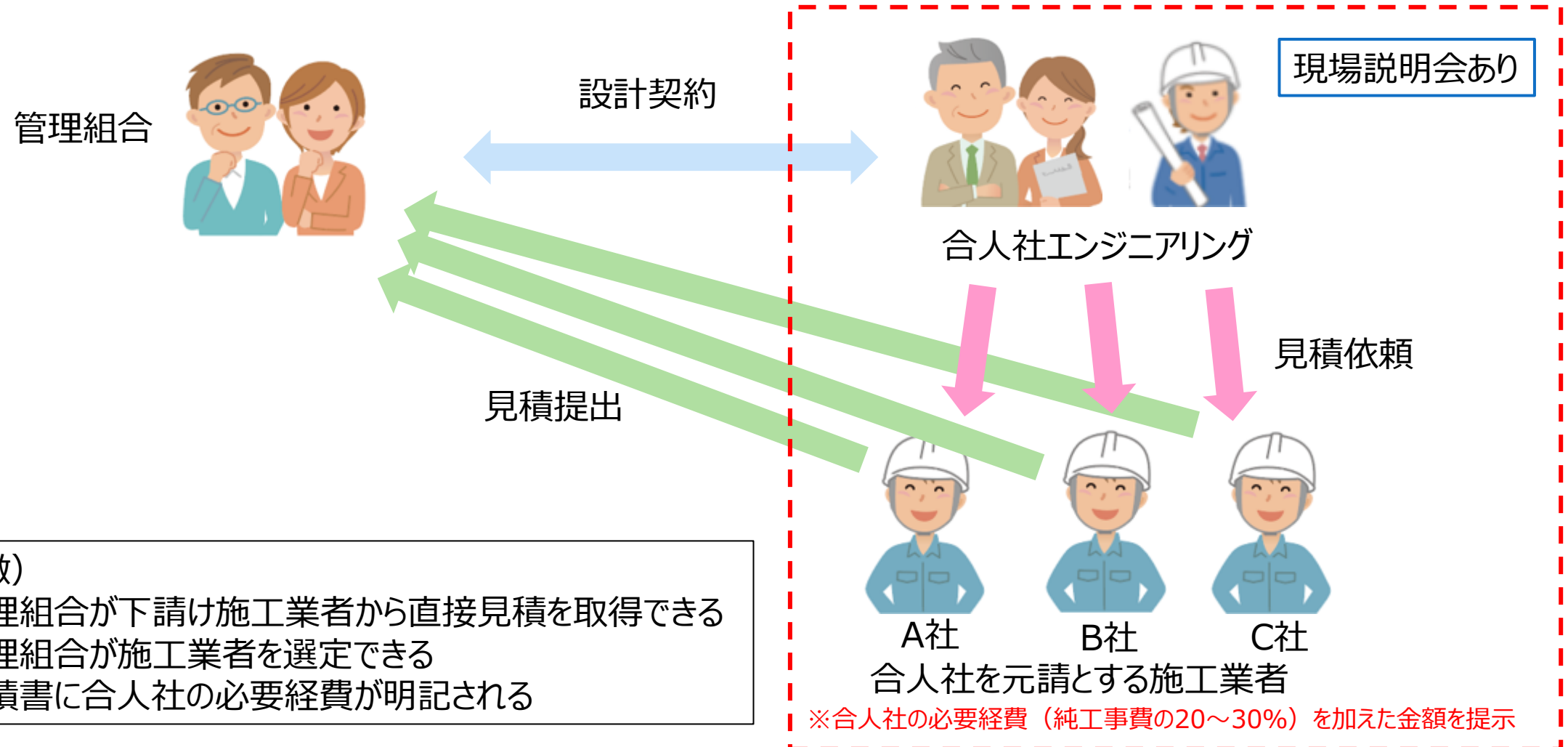
②合人社エンジニアリングから選定業者への発注は足場工事等、工種毎に調整の上、部分的に分離させていただきます。また、これら協議が整わない場合は、決定した総事業費を据え置くことを条件に、第二以降の交渉権者と協議させて頂く場合があります。

P24

合人社フロント担当「元請が必要とする経費は、国土交通省が定める計算式に従う」

特命競争入札方式の基本形

合人社エンジニアリングが元請となり、下請けの施工業者から合人社の必要経費を加えた見積を管理組合が取得する

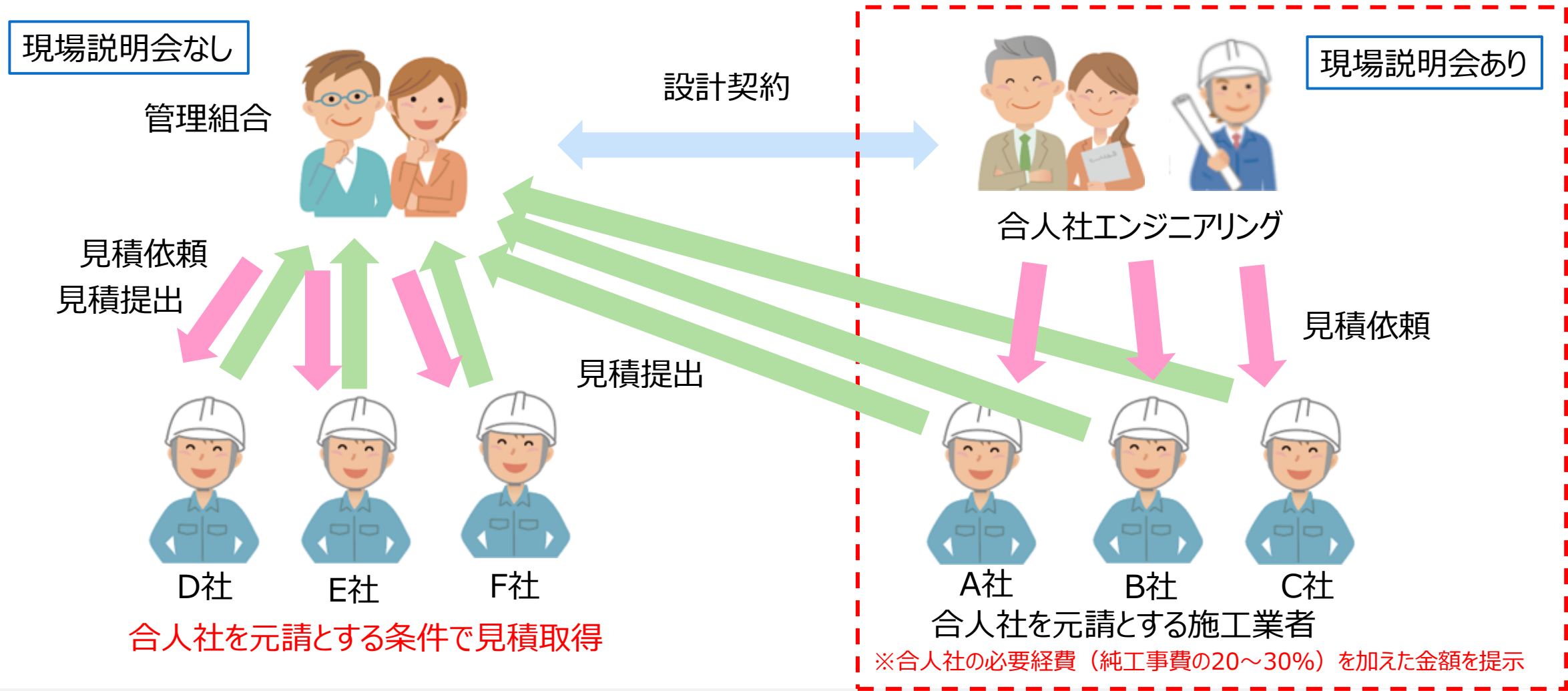


(特徴)

- 管理組合が下請け施工業者から直接見積を取得できる
- 管理組合が施工業者を選定できる
- 見積書に合人社の必要経費が明記される

特命競争入札方式と管理組合独自の見積取得の組み合わせ

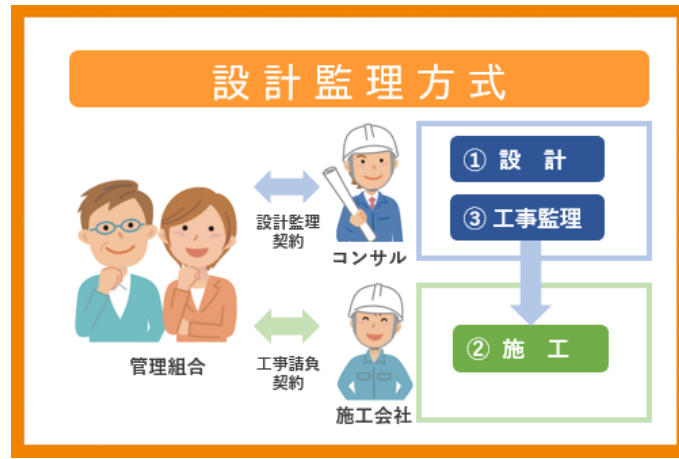
合人社エンジニアリングの設計に基づき管理組合も直接施工業者に見積依頼



合人社営業所長も同席の理事会で検討を進めていた方法

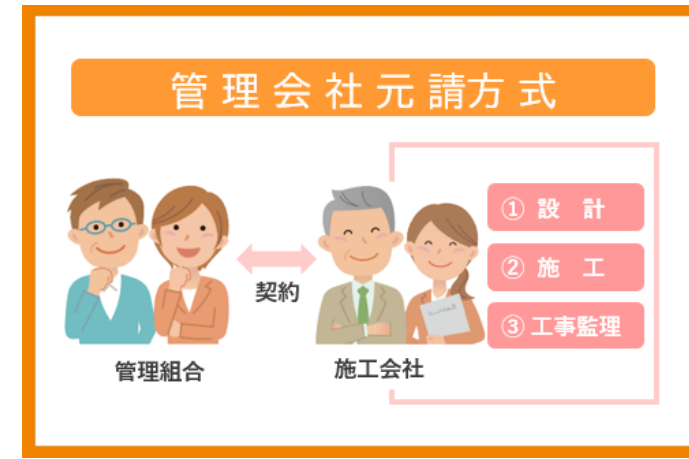
合人社エンジニアリングが元請とならない場合は設計監理方式に、元請になる場合は管理会社元請方式に移行する

合人社を元請としない施工業者が選定された場合



- 合人社エンジニアリングと工事監理契約を行う
- 施工会社と工事請負契約を行う
- 工事監理費用が発生する

合人社を元請とする施工業者が選定された場合



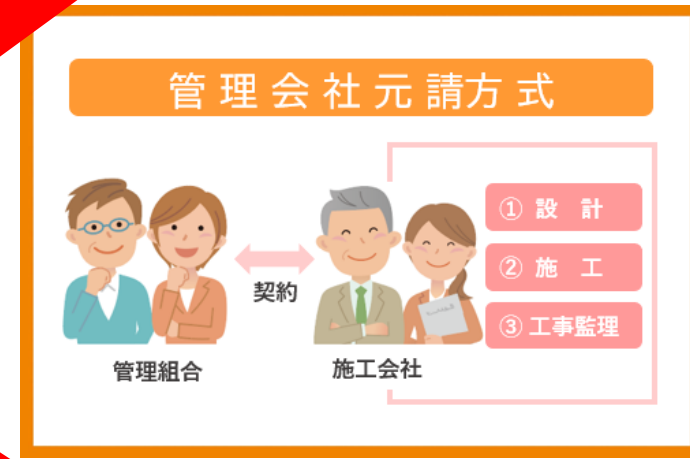
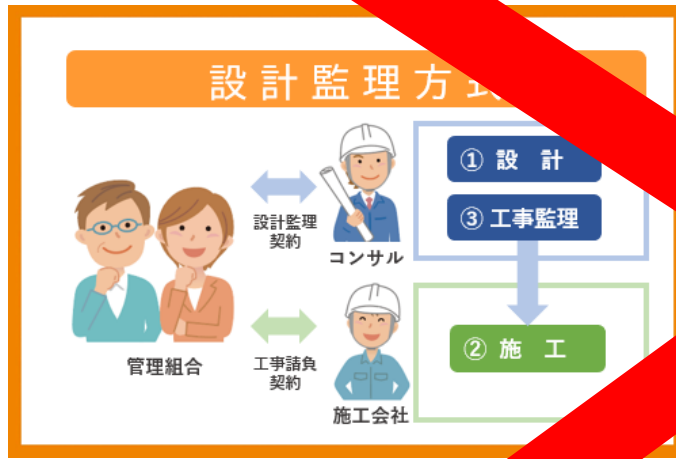
- 合人社エンジニアリングと工事請負契約を行う
- 工事監理費用は発生しない

合人社から突然はしごを外される（2024/12/17）

合人社エンジニアリングが元請とならない場合は設計監理方式に、元請になる場合は管理会社元請方式に移行する

合人社を元請としない場合、業者が選定された場合

合人社を元請とする施工業者が選定された場合



- 合人社エンジニアリングと工事監理契約を行う
- 施工会社と工事請負契約を行う
- 工事監理費用が発生

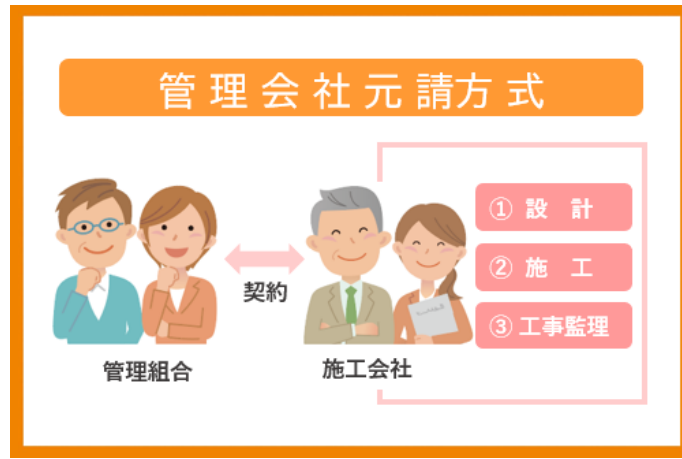
- 合人社エンジニアリングと工事請負契約を行う
- 工事監理費用が発生しない

合人社E本社「この方式では受託できない」

合人社による提案

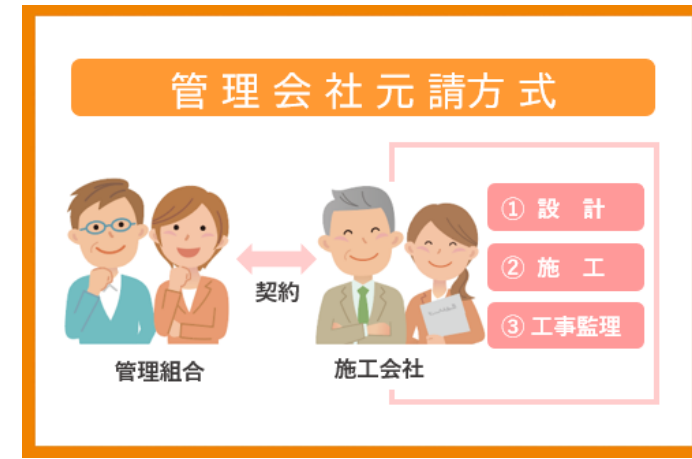
管理組合が直接見積依頼した施工業者が選定された場合も、合人社エンジニアリングが元請となる

① 管理組合が見積依頼した業者が選定された場合



- 施工業者は管理組合に提出した見積金額で合人社エンジニアリングと工事請負契約を行う
- 管理組合は合人社エンジニアリングと工事請負契約を行う
管理組合に提出した見積金額に合人社の必要経費（総額の○%）を加えた金額で契約

② 合人社が見積依頼した業者が選定された場合

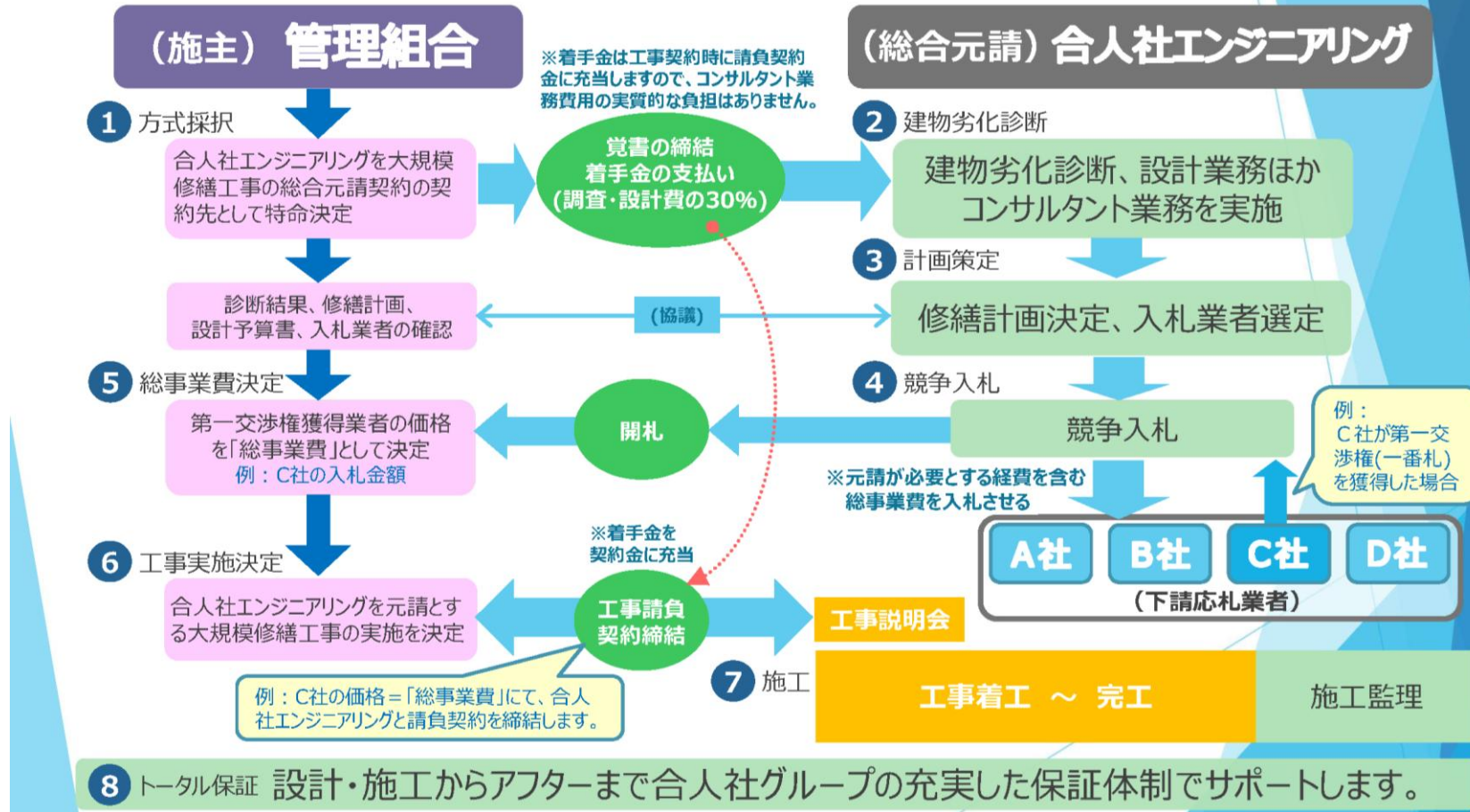


- 合人社エンジニアリングと工事請負契約を行う
（通常の特命競争入札方式）

合人社の説明資料の訂正（2025/2/18）

Ⅲ．特命競争入札方式のご提案

特命発注の様な安心感があり、かつ公平な入札で競争価格を得ることができる
特命発注と入札による発注の良いところを掛け合わせた方式です。



「元請が必要とする経費」の説明文の訂正

※公平な入札で競争価格を追求する仕組み

管理組合と施工業者の間に、合人社エンジニアリングが元請負人として介することにより談合や不正入札を防ぎます。また、応札する業者も、発注者からの不払い等のリスクがなく、信用できる取引が予め約束されているので、安価な見積り金額を提示できます。

(施主) **管理組合**

合人社エンジニアリング
を元請に特命する

例：C社の入札金額
(=競争価格)を総事業費として工事請負
契約を締結します。

競争一番札

(元請) **合人社エンジニアリング**

下請負契約

- ①元請が発注する一次下請以下の下請業者が必要とする諸経費は、純工事費内に含んでいます。
- ②「元請が必要とする経費」は、工事を実施する上での元請合人社エンジニアリングが必要とする現場管理費、一般管理費相当分です。特命競争入札方式では、建物劣化診断・設計・監理ならびにその他コンサルタント業務の費用をこの中で賄いますので、別途にコンサルタント費用の組合負担はありません。
- ③合人社エンジニアリングから選定業者への発注は足場工事等、工種毎に調整の上、部分的に分離させていただきます。また、これら協議が整わない場合は、決定した総事業費を据え置くことを条件に、第二以降の交渉権者と協議させて頂く場合があります。

【管理組合に代わり合人社エンジニアリングが行う競争入札】

選
定
C
社
入
札
金
額
(見
積
の
内
訳)

共通仮設工事費

直接工事費

(内訳) 直接仮設工事、下地
補修工事、シーリング工事、内
外壁塗装工事、鉄部塗装工事、
その他工事又は雑工事、etc

競争
価格

純工事費 計

明確に！

元請が必要とする経費

※元請合人社エンジニアリングが必要とする、現場管理費、一般管理費のことです。

一定
割合

工事価格 計

消費税等相当額

10%

総工事費 (選定価格=総事業費)

「元請が必要とする経費」(訂正後)

- ①元請が発注する一次下請以下の下請業者が必要とする諸経費は、純工事費内に含んでいます。
- ②「元請が必要とする経費」は、工事を実施する上での元請合人社エンジニアリングが必要とする現場管理費、一般管理費相当分です。特命競争入札方式では、建物劣化診断・設計・監理ならびにその他コンサルタント業務の費用をこの中で賄いますので、別途にコンサルタント費用の組合負担はありません。
- ③合人社エンジニアリングから選定業者への発注は足場工事等、工種毎に調整の上、部分的に分離させていただきます。また、これら協議が整わない場合は、決定した総事業費を据え置くことを条件に、第二以降の交渉権者と協議させて頂く場合があります。

合人社E担当者「元請が必要とする経費は、工事設計完了後、約20%～30%の間で合人社E本社が決定する」

修繕委員会の答申(2025/4/22)

理事会に設計監理方式で進める検討を提言

1. 事実関係の整理

(これまでの経緯)

・第2回大規模修繕工事は下記の方法で行うこととし、合人社〇〇営業所長・〇〇様の合意の下、2024年11月の通常総会で承認を得る予定だった。

①合人社エンジニアリングに診断設計を依頼する

②施工業者の相見積には合人社エンジニアリングも加わる

③合人社エンジニアリングが選定された場合は合人社エンジニアリングによる責任施工方式に移行し、他社が選定された場合は合人社エンジニアリングが監理を行う

・通常総会直前に、本社決裁が通らなかったという理由で合人社から上記の方式の辞退があり、代替案として合人社から特命競争入札方式の提示があった。

・特命競争入札方式には談合の余地があるため、この方式を採用する場合は下記の管理組合による独自の見積取得を組み合わせることにした。

①マンション管理新聞のフリースペースを利用して管理組合が独自に見積参加業者を公募する

②管理組合に見積参加申込をした業者名は合人社には知らせない

③見積参加業者を集めての現地説明会は行わず、日時をずらして現地調査に来てもらう

・特命競争入札方式の場合に純工事費に上乗せされる経費の説明は二転三転したが、結論として、診断設計業務が完了した時点で一次下請の**純工事費の20～30%程度の経費が合人社エンジニアリングの取り分として上乗せされる**ことが分かった。

・特命競争入札方式の場合の**現場代理人は、一次下請の施工業者から出る**ことも分かった。元請の**合人社エンジニアリングは現場には常駐せず、週1日程度の監理業務を行う**ことが分かった。

修繕委員会の答申(2025/4/22)

理事会に設計監理方式で進める検討を提言

(合人社エンジニアリングに関する直近のトラブル)

- ・サブエントランスの敷石補修工事の際に併せて依頼した**モルタル埋め工事が杜撰な状態**だった。最終的に無償補修となったが、再三の補修依頼にもかかわらず、しばらく放置された。
- ・メーターボックス2ヶ所からの水漏れ補修のため合人社エンジニアリングから提示された**減圧弁交換工事の見積（計334,400円）が杜撰な内容**だったため、近隣の工務店（〇〇〇〇）から相見積を取得したところ、約半額の金額（170,000円）で実施できることが分かった。
- ・上記の工事を〇〇〇〇に発注したところ、合人社エンジニアリングの**見積書に記載されていた減圧弁の品番に間違い**があることが工事当日に分かり、部品の再発注等の損害が生じる事態になった。

(合人社の特命競争入札方式について)

- ・合人社エンジニアリングが元請となる場合、現場管理費・一般管理費として純工事費（一次下請の現場管理費・一般管理費を含む）の20～30%を経費として上乗せした金額が総工事費となる。**仮に純工事費を6,000万円とすると、1,200～1,800万円が合人社エンジニアリングの取り分となる。**
- ・上乗せする経費の具体的なパーセンテージについては、診断・設計業務（1,493,250円）が完了後に合人社エンジニアリング本社によって決定されるため、そのパーセンテージに当管理組合が合意できなかった場合、別の設計監理コンサルタントの選定作業からやり直しをするか、あるいは合人社エンジニアリングから提出された工事設計書を基に別の施工業者に責任施工方式で工事を依頼する必要がある。
- ・上記の経費に関する交渉がまとまらなかった場合、管理組合は診断・設計業務費1,493,250円だけを支払えばよく、違約金等は生じない。

修繕委員会の答申(2025/4/22)

理事会に設計監理方式で進める検討を提言

2. 修繕委員の意見

(合人社エンジニアリングによる特命競争入札方式について)

- ・これまでの経緯から**合人社エンジニアリングは元請としての責任・誠意がなく、不信感がある**。大規模修繕工事の元請とすることは避けるべきである。
- ・元請経費の上乗せパーセンテージについても、20%を切るような要求には応じられないと捉えられる強気の発言があり、交渉の余地が感じられない。
- ・**現場代理人は一次下請の施工業者から出るため、工事中に合人社エンジニアリングが行うことは実質的に監理業務のみ**と言える。設計監理方式で設計事務所に支払う報酬はせいぜい純工事費の10%程度なので、それを上回る**合人社エンジニアリングの経費20~30%は、管理会社に任せることの「安心感」を買うようなものだが、本当に意味があるのか疑問**。
- ・以上のことから、合人社エンジニアリングの特命競争入札方式で進めることは断念し、**第1回目の大規模修繕工事と同じ設計監理方式で進めるための検討を始めるべき**である。

(公正取引委員会による立入検査について)

- ・3月4日に公正取引委員会はマンションの大規模修繕工事に関与する20社（長谷工リフォーム、日装・ツツミワークス、中村塗装店、リノ・ハピア、YKK APラクシー、大和、**シンヨー**、富士防、建設塗装工業、翔設計、**リノシス**、S&Bパートナーズ、テム設計、協立建築設計事務所、等）に立入検査を行った。さらに追加で数社（シミズ・ビルライフケア、建装工業、等）にも立入検査が行われたことが明らかになり、検査対象企業は数十社に及ぶと報じられている。
- ・大規模修繕工事の発注を急ぐ必要がない限り、公正取引委員会による調査の結果を受けて業界の信頼性が回復し、透明な入札体制が整うまで工事の発注は見合わせる事が望ましい。

修繕委員会の答申(2025/4/22)

理事会に設計監理方式で進める検討を提言

(設計監理コンサルタントの選定について)

- ・設計監理コンサルタントを建通新聞等で公募しても、応募してくるのは「不適切コンサルタント」だけというのが現状。信頼できる設計事務所は時間の無駄になるので、安易に入札金額だけで決めるような管理組合を相手にしない。
- ・1回目の大規模修繕工事の際に設計監理コンサルタントとして応募があった〇〇〇〇一級建築士事務所（一級建築士・〇〇〇〇氏）は信頼できる設計事務所の1つであり、一度理事会に来ていただいて説明を受けてはどうか。

3. 今後の日程

- ・大規模修繕工事の進め方について理事会で正式な決定がされるまで、当面の間、修繕委員会は活動を見合わせる。

以上

(その後の展開)

2025年5月26日(月) 一級建築士・〇〇〇〇氏によるプレゼンと質疑応答

2025年5月27日(火) 前日の結果を理事会に報告し、臨時総会の開催を決議

臨時総会による決議（2025/6/30）

開催日時：2025年6月30日(月) 20:00～21:00

第2回大規模修繕工事のコンサルタント業務について（第1号議案）

第2回大規模修繕工事のコンサルタント業務につき、〇〇〇〇一級建築事務所に発注することをご承認願います。

発注先：〇〇〇〇一級建築事務所（〇〇〇〇一級建築士）

発注金額：*,***,***円 修繕積立金勘定工事費より支出

■ 経緯と背景

2026年2月に着工予定の第2回大規模修繕工事については、2024年5月28日に開催された第27期第6回理事会より、管理会社である株式会社合人社計画研究所（以下「合人社」）と検討を開始しました。当初の方針としては、合人社グループ会社である合人社エンジニアリング株式会社（以下「合人社E」）に対し、劣化診断および設計業務を依頼したうえで、複数の施工業者から相見積を取得し、透明性を確保しながら元請業者を選定する方式を採用する方向で準備を進めていました。

この方式では、選定された元請業者が合人社Eであれば責任施工方式を、他業者であれば合人社Eが工事監理を担当するという仕組みを想定していました。

しかし、2024年12月17日に開催された第28期第2回理事会において、合人社より「当初の方式では受託できない」との申し出があり、代替案として「特命競争入札方式」が提案されました。これは、合人社Eを元請としたうえで、複数の施工業者からの見積を管理組合が取得するという内容でした。

修繕委員会および理事会で慎重に検討した結果、以下の理由によりこの方式の採用は見送ることとしました。

- ・過去の修繕工事に関するトラブルにより、**合人社Eの業務品質に対する信頼性に懸念があること**
- ・実質的に設計監理業務であるにも関わらず、**合人社Eの元請経費が工事費の20～30%と高額**であること

これを受けて、2025年4月22日の第28期第6回理事会にて、第1回大規模修繕工事と同様の「**設計監理方式**」で**進める**ことを正式に決定しました。

臨時総会による決議（2025/6/30）

開催日時：2025年6月30日(月) 20:00～21:00

■ コンサルタント選定の経緯

近年、マンションの大規模修繕工事において談合が疑われる事例が相次ぎ、公正取引委員会による設計監理コンサルタント業者への立ち入り調査が実施されるなど、業界全体の不透明さが指摘されています。このような状況においては、**誠実なコンサルタント業者ほど、一般公募による相見積に応じなくなる傾向が見られます。**

こうした背景を踏まえ、今回は公募を行わず、**かねてから上記の問題提起をしていた信頼性の高い設計監理コンサルタントである〇〇〇〇一級建築事務所の〇〇〇〇一級建築士に、直接業務を依頼する方針**としました。

〇〇氏は、マンションの大規模修繕における設計監理業務に多数の実績を有し、管理組合向けセミナーの講師や、マスコミからの取材も多く受けている著名な専門家です。今回も着工まで約7か月という厳しいスケジュールにもかかわらず、快く見積のご協力をいただきました。つきましては、上記業者への業務委託をご承認くださいますようお願い申し上げます。

以上

■ 結果

出席者数：56（うち議決権行使 44） / 62

出席議決権数：56（うち議決権行使 44） / 62

第2回大規模修繕工事のコンサルタント業務について（第1号議案）：**可決**（賛成：55（うち議決権行使 44） 反対：0）