

工事統括管理会社 公募

発注者 ハイマート豊中管理組合 ※ 公募される方は、下記担当者まで連絡をお願いします。
リノベーション マネジメント会社 株式会社CMC一級建築士事務所 (株)CMC一級建築士事務所 本町オフィス
設計・監理 株式会社CMC一級建築士事務所 森田 06-6606-9877

拝啓 時下益々ご清祥のこととお喜び申し上げます。この度、当マンションにおける大規模修繕工事を「価格開示方式」にて進めることになりました。つきましては、下記の要領で参加を希望される工事統括管理会社の募集を行います。工事の透明性を確保するため、価格開示方式の主旨及び参加資格をご理解の上、実力・誠意のある工事統括管理会社の応募をお待ちしております。

敬具

記

- 工事名称 ハイマート豊中 第4回大規模修繕工事
- 建物概要 築年数：1977年5月（昭和52年／経年数：47年）地上9階
RC造 147戸+管理人室1戸 延床面積 14,851.4建築面積 1,746.32㎡
- 工事場所 〒560-0052 大阪府豊中市春日町5丁目7-1
- 工事期間 **2024年9月～2025年3月 工期7ヶ月（予定）**
- 職務概要 足場、下地補修、タイル貼替、シーリング、外壁・鉄部塗装、ウレタン塗膜防水、
美装、その他工事等を工種毎に管理組合が選定した専門工事を下請けとして使用し、
工事全般にわたり、工事統括管理業務を行います。
- 公募期間 **2024年4月22日（月）～ 2024年4月26日（金） 17：00締切**
事前審査 4月26日（金）
4月27日（土）事前審査通過者のみ 工事統括管理会社募集要項書他資料配布
- 募集する会社 大規模修繕工事を元請として「価格開示方式」による工事統括管理ができる能力を有する会社
- 応募の条件

- 日本リノベーション・マネジメント協会が提唱する**価格開示方式を実践すること。**
- 建設業登録許可**を持っていること。
- 応募時点で監理技術者名の**登録**を行い、登録した監理技術者を**途中で変更しないこと。**
- 管理組合が工種別に選定し、揭示金額を決めた専門工事会社と工事下請契約締結して工事管理会社が直接、施工管理を行うこと。ただし、共通仮設工事、現場管理費は工事統括管理会社が、見積を行い、その明細を管理組合に提出する。（評価の対象となる。）共通仮設工事で**下請を使用する場合は応募時点で明らかにしておくこと。但し、重層度は元請から数えて2次を限度とする。**
- 共通仮設工事、現場管理費は**実質精算**とする。**契約した金額が最大保証金額**となります。精算時に契約金額内であれば、その金額が精算金額となり、契約金額より上回った場合、契約金額が精算金額となります。ただし、発注者からの変更要求分は、別途精算対象となります。
- 管理組合に対して、大規模修繕工事に関する**すべての情報開示**を行うこと。
- 見積作成までに、日本リノベーションマネジメント協会が主催する**価格開示方式オープンブックセミナーを受講**して、価格開示方式を理解すること。
- 工事統括管理会社に決定した時点で、日本リノベーション・マネジメント協会の**法人会員**となること。
- 契約後、日本RM協会に対して当該案件に関して**オープンブック監査の申請**を行うこと。
- 当物件において知り得た情報については**守秘義務契約**を締結して、外部に漏らさないことを遵守すること。
- 反社会的勢力と関係がないこと。
- 工事統括管理会社に応募した会社は、専門工事会社の公募には参加できません。

9 要求する業務水準

- 「価格開示方式」オープンブックセミナーで説明した「**価格開示方式**」見積ルール、現場管理ルール、支払ルール、精算ルール、竣工時のルール、オープンブック監査ルール、保証項目の内容を遵守すること。
- 専門工事会社決定後、RMRが主催する**キックオフミーティング**、元請が開催する**施工検討会**に参加し、元請と一体となって工事準備ができること。
- RMRが行う**施工準備業務・施工管理支援業務**に積極的に参加し、**品質の作りこみ**を行うこと。
- RMRが**提供する標準帳票**を使用し、工事に関する**全ての情報を提出**すること。
- 各業務の完了時に**要求する成果物を提出し、理事会の承認**を得ること。
- 業務完了時に元請が要求する工種別施工記録・報告書をまとめ、期限内に**提出**すること。
- 法定福利費は労務費の15.5%基準として工事完成時に法定3保険の加入を確認したうえで1次・2次下請の経費を上乗せして支払う**ので、精算時にRMRからの要求に応じて**根拠資料（実際の保険加入状況）**を提出すること。

- 実数精算項目については、外部足場架設後、速やかに現地調査を行い、実数及びそのデータを元請に提出し、数量・修繕仕様の承認を得たのちに作業にかかること。
- 支払いは毎月の出来高に応じて支払う**ので、決められた期日までに、決められた方法で出来高報告を行うこと。
- 2次下請を使用する場合、**1次下請の出面も出来高の対象**となるので、併せて出来高報告を行うこと。
- 材料費の出来高は、**納入伝票・使用材料確認**にて行い、労務費の出来高は、**作業員の出面で確認**する。また、元請は、併せて出来高を確認する。

関心表明・提出書類・期限

1) 今回の大規模修繕工事に応募される工事統括管理会社は、担当者にメールにて連絡を行い、提出書類のうち指定様式の書類を担当者からメールにて送付します。

2) 提出書類を作成して、期限内に担当者宛メールにて提出すること。

3) 書類提出期限 2024年4月26日（金） 17：00迄 メール必着

4) 宛先 株式会社CMC一級建築士事務所 ☎06-6606-9877 担当者 森田 morita@cmc-mi.co.jp

5) 提出書類 下記①～⑧です。

①関心表明書（参加申込書）：指定様式 ②「価格開示方式」を実践する誓約書：指定様式 ③会社概要・経歴：独自様式 ④建設業許可の写し ⑤守秘義務誓約書⑥改修工事の実績（中四国・近畿圏における最近3年間） ⑦担当予定監理技術者経歴書：指定様式 ⑧担当者連絡先（氏名、☎、メールアドレス）：指定様式

10 事前審査

1) 提出書類にて、事前審査を行い、管理組合が見積をお願いすると決定した工事統括管理工事会社に対して12.配布資料にある資料をメールにて送ります。

2) 事前審査 日時 2024年4月26日（金） 予定

3) 事前審査にて、見積依頼をお断りする場合には、メールにて担当者宛送ります。その場合提出していただいた書類は返却しません。

11 配布資料（事前審査通過者のみ）

1) 配布資料 下記①～⑦とする。容量が大きいためCDにて郵送します。

①見積用図書（平面図・立面図、総合仮設計画図、外部足場計画図、仕様書等）（PDF）

②「価格開示方式」工種別見積用明細書（EXCELデータ）1.共通仮設工事、12.現場管理費以外は参考資料です。

12 ③想定全体工事金額＝（工事原価＋経費（一般管理費・工事上限金額保証金（リスクフィー）・利益））＋消費税

④工事統括管理会社自己評価・会社基本方針ヒアリングシート

⑤工事スケジュール（案）（改修設計時の計画）（PDF）

工事統括管理会社として配布書類を確認・検討して工期を算出し、現場管理費を見積ること。

⑥質疑応答書用紙（EXCELデータ）

⑦現地説明会・オープンブック・セミナー案内

13 工事統括管理会社が作成する見積明細他

1) 工事統括管理会社には**設計見積金額の総額を提示**するので、工事統括管理会社が**必要とする一般管理費、工事上限金額保証金（リスクフィー）、利益の比率を提出**してください。専門工事会社が決定し、各工種の工事金額が決定した時点で提出した比率で一般管理費、工事上限金額保証金（リスクフィー）利益の金額が決定します。

2) 共通仮設工事は明細を送りますので、必要な費用を記入してください。明細にない項目を追加する場合、最終項目の部位に項目、内容を追加してください。ただし、1式表示は認められません。

3) 現場管理費は明細を送りますので、必要な費用を記入してください。明細にない項目を追加する場合、最終項目の部位に項目、内容を追加してください。ただし、1式表示は認められません。

4) 共通仮設工事費、現場管理費とも**実質精算項目**です。**契約した金額が最大保証金額**となります。精算時に契約金額内であれば、その金額が精算金額となり、契約金額より上回った場合、契約金額が精算金額となります。ただし、発注者からの変更要求分は、別途精算対象となります。

5) 「価格開示方式」では、**提出見積・NETという考えはありません**。すべての記入した単価・金額がそのまま**決定単価・決定金額として評価**します。

※**工事上限金額保証金とは**工事を請け負った場合、元請は様々な**リスク（天候不順・労働者不足等）**を負って工事を完成させるが、工事を完成させるために要する費用、工事完成後の瑕疵保証、アフターサービス保証等に備える費用をいう。

14 工事統括管理会社 見積書他提出期限 **2024年6月7日（金） 17：00 締切**

15 工事統括管理会社の特定・決定

1) 提出された資料 経歴・実績及び現場関連提出資料を基に比較検討を行い、決められた評価基準に基づき総合評価を行います。

2) 大規模修繕工事修繕委員会にて工事統括管理会社を特定し、理事会に諮問して承認を得たのち、総会の決議事項となり、正式承認となります。

3) 総会 日時 **2024年7月21日（日） 予定**