

## ハイマート豊中 第4回大規模修繕工事

### 専門工事事務所 公募

発注者 リノベーションマネジメント会社  
ハイマート豊中管理組合  
株式会社CMC一級建築士事務所  
設計・監理 株式会社CMC一級建築士事務所

※ 公募される方は、下記担当者まで連絡をお願いします。  
(株)CMC一級建築士事務所 本町オフィス  
森田 06-6606-9877

拝啓 時下益々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」にて進めることにしました。つきましては、下記の要領で参加を希望される専門工事事務所の募集を行います。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・誠意のある専門工事事務所の応募をお待ちしております。

敬具

記

- 1 工事名称 ハイマート豊中 第4回大規模修繕工事
- 2 建物概要 築年数：1977年5月（昭和52年）地上9階  
RC造 147戸+管理人室1戸 延建築面積 1,746.32㎡
- 3 工事場所 〒560-0052 大阪府豊中市春日町5丁目7-1
- 4 工事期間 **2024年9月～2025年3月 工期7ヶ月（予定）**
- 5 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工種を「価格開示方式」で請行つて  
工事を施工する。
- 6 公募期間 **2024年4月22日（月）～2024年5月7日（火）17：00締切**  
**事前審査 5月8日（水）**  
**5月9日（木）事前審査通過者のみ 専門工事事務所募集要項書他資料配布**
- 7 募集する工種 **募集は各工種毎**としますが、**複数工種への参加を認めます。**  
**※重要** 原則として職長が所属する会社が直接工事を行うこと。下請を使用する場合は、応募時点で明らかにすること。  
重層度は自社（応募した会社）が1次下請で2次下請までとします。
- 8 応募の条件
  - 1) 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。
  - 2) **建設業登録許可**を持っていること。
  - 3) 応募時点で**職長名登録**を行い、登録した職長を途中で変更しないこと。
  - 4) 原則として、職長が所属する会社が直接工事を行うこと。**下請け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。
  - 5) 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。
  - 6) 工事は、仮設足場、タイル張替、タイル・下地補修、シーリング、外壁等塗装、鉄部等塗装、ウレタン塗膜防水、美装、その他新の工種に分けて見積を徴収するが、重複して応募しても可とする。
  - 7) 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。
  - 8) 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。
  - 9) 反社会的勢力と関係がないこと。
  - 10) 専門工事事務所は重複して工事統括管理会社の公募には参加できません。
  - 11) 工種別に見積書を作成する。（2.直接仮設工事 3.タイル張替工事 4.下地補修工事 5.シーリング工事 6.外壁等塗装工事 7.鉄部等塗装工事 8-1.アスファルト防水工事（補修のみ）8-2.ウレタン塗膜防水工事 9.美装工事 10.その他工事 11.外構工事 のうち応募する工種のみ作成してください。
  - 12) 作業内容がわかるように**表現を省略しないようにしています。**（外壁塗装⇒外壁塗替え、外部足場⇒外部足場組立・解体、シール⇒シーリング打替え等）
  - 13) **一式表示を極力していません。**（労務費・材料費を明確に分けるためには、形状・寸法・個数を記入し、材料費が拾えるように表現しています。）
  - 14) 労務費・材料費を算出するため、箇所のものであっても**形状がわかるように表現しています。**（例 幅×高さ×奥行、 樋：径・長さ・材質）
  - 15) 見積明細での労務費の算出は0.000（**下3桁）表示**とする。（1人工＝8時間⇒1/8＝0.125人工/H）
  - 16) 材料単価は**材料単価算出表にて算出し**、材料単価の根拠を残す。（**内定専門工事事務所には必ず提出してもらいます。**）
  - 17) 見積作成時、千円未満の金額については、端数調整を行う。**千円以上の値引きはしない。**千円以上の値引きを記入した場合、修正させていただきます。
  - 18) 「価格開示方式」の見積には、**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。
  - 19) **2次下請を使用しない場合**、2次下請の見積明細欄を使用しますが、2次下請名称欄には―を記入してください。その場合、**1次下請欄の2次下請管理経費は0%**となります。

#### 9 要求する業務水準

- 1) 「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。
- 2) 専門工事事務所決定後、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てもらうこと。
- 3) 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。
- 4) 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。
- 5) 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。
- 6) 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。
- 7) 平成29年度から導入された**法定福利費を支払う**ので、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。
- 8) 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。
- 9) **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。
- 10) 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。
- 11) 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。

#### 10 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専門工事事務所は、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受領する。
- 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5月7日（火）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」を實踐する誓約書：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

#### 11 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事務所に対して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5月8日（水） 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。

#### 12 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。容量が大きいので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）
  - ③工種別見積用材料単価算出表（EXCELデータ）
    - ④工事スケジュール（案）（改修設計時の計画）（PDF）
    - ⑤質疑応答書用紙（EXCELデータ）
    - ⑥現地説明会・オープンブック・セミナー案内

#### 13 専門工事事務所が作成する見積明細他

- 1) 「**価格開示方式**」による**見積明細書を作成**する。（見積明細作成記入要領により作成してください。）
- 2) 価格開示方式による見積明細は項目ごとに労務費・材料費・経費・法定福利費を計上し、かつ1次下請・2次下請の原価を別々に計上できるようにしています。

#### 14 専門工事事務所 見積書他提出期限 **2024年6月14日（金） 17：00 締切**

#### 15 専門工事事務所の特定・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専門工事事務所を特定し、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**