

このテンプレート【RMAJ】の利用上の注意点

- このテンプレート【RMAJ】は、応募してきたR M事務所を選定評価するための要項書のひな形です。
- 利用に当たっては、《注：〇〇》などのコメントを参考して下さい。

R M事務所選定評価要領書

1. 評価要領の位置付け

《注：募集要項に従うという位置付け》

本要領は、R M事務所募集要項（以下「募集要項」という。）に基づき、評価点の算出方法及び受託者の選定方法を示すものである。

2. 評価方法及び受託者の選定

(1) 一次審査

《注：一次審査で結果を出す場合はその旨を記載する》

- 1) R M事務所関心表明書及び添付資料が募集要項に合致しているか確認を行う。
- 2) 合致しているR M事務所を一次審査通過とする。

(2) 二次審査

- 1) 客観的評価とR M業務提案書の評価を行う。
- 2) 客観評価及び業務提案書評価の評価点合計は下記のとおりとする。

評価項目	評価配点	備考
客観的評価		
R M業務提案書評価		〇〇点×委員〇〇名
総合計点		

《注：修繕委員会等は、評価点総合計が最も高いものを受託者として理事会に推薦する》

《注：理事会は、総会に答申する》

(3) 候補者の決定

- 1) ヒアリング・プレゼンテーション・参考見積等による審査を行う。

評価項目	評価配点	備考
ヒアリング		

プレゼンテーション		〇〇点×委員〇〇名
参考見積		
総合計点		

2) 最高得点の候補者を選定する。

3. 客観的評価

《注：募集を支援するコンサルタントを置く場合は、評価点は、委託者とコンサルタントで決定してください》

(1) 審査評価項目及び配点基準の明細

客観的評価における評価項目、判断基準及び配点の詳細は以下のとおりとする。

評価項目		評価基準	評価点	
客観的評価	会社評価	①資本金	別途規定	
		②設立年	別途規定	
		③建築事務所登録	1級、2級、なし	
		④建設業登録	特定、一般、なし	
		⑤社員数		
		⑥有資格者数		
		⑦経営事項審査	有無（B方式）	
		小計		
	担当者評価	①配置担当者数	人数	
		②担当者の資格	一級建築士	
			二級建築士	
			無し	
			マンション管理士	
			認定RM r	
			認定CM r	
		監理技術者		
	小計			
	担当者 業務実績	①同種業務の実績		
		②類似業務の実績		
		小計		
合計				

(2) 会社評価

応募会社について評価を行う。

① 資本金

《注：評価において、価格開示A方式、価格開示B方式、価格開示C方式、それぞれ異なる表となる》

1) 価格開示A方式

資本金	評価点
個人経営	
1千万円未満	
1～2千万円未満	
2～3千万円未満	
3～5千万円未満	
5千万～1億円未満	
1億円以上	

2) 価格開示B方式

資本金	評価点
個人経営	
1千万円未満	
1～2千万円未満	
2～3千万円未満	
3～5千万円未満	
5千万～1億円未満	
1億円～2億円未満	
2億円～3億円未満	
3億円以上	

3) 価格開示C方式

資本金	評価点
個人経営	
1千万円未満	
1～2千万円未満	
2～3千万円未満	
3千万円以上	

② 設立年

設立年	評価点
1年未満	
1～2年未満	
2～3年未満	
3～5年未満	
5～10年未満	
10年以上	

③ 建築事務所登録

建築事務所登録	評価点
なし	
2級建築士事務所	
1級建築士事務所	

④ 建設業許可

※注：建設業許可は、価格開示C方式では項目外※

建設業許可	評価点
なし	
一般建設業	
特定建設業	

⑤ 社員数

社員数	評価点
1名	
2名	
3名	
4～5名	
6～10名	
11～20名	
21～50名	
51～100名	
101～150名	
151名以上	

⑥ 有資格者数

有資格者数	評価点
1名	
2名	
3名	
4～5名	
6～10名	
11～20名	
21～50名	
51～100名	
101～150名	
151名以上	

⑦ 経営事項審査

※注：経営事項審査は、価格開示B方式の場合に適用

経営事項審査	Y点	評価点
なし		
建築一式		
その他		

(3) R M担当者評価

担当者について評価を行う。

① 配置担当者数

配置担当者数	評価点
1名	
2名	
3名	
4名	
5名以上	

② 配置担当者の資格 ◀注：監理技術者は、価格開示B方式に適用▶

配置担当者の資格	人数	評価点
一級建築士		
二級建築士		
無し		
マンション管理士		
認定 R M r 認定 C M r		
監理技術者		
建築積算士		

(4) R M担当者の業務実績

① 同種業務実績件数 ◀注：R M業務の実績▶

件数	評価点

② 類似業務実績の有無 ◀注：設計監理業務、C M業務の実績▶

件数	評価点

4. R M業務提案書評価

(1) 事前審査

提出されたR M業務提案書は、応募番号を付した後、付属資料を添えて各修繕委員へ事前に応募会社名を伏した上で配布する。

(2) R M業務提案書評価方法

評価項目及び評価基準、配点は、以下のとおりとする。

【業務実施方針】

評価項目	評価基準	配点
1. 取り組み方針と体制	取り組み意欲の高さや積極性	5
	発注者を支援する姿勢、業務への工夫、配慮	5
2. 各業務担当チームの特徴	担当者の技術力の高さ	5
	チーム配置の本業務への適正	5
3. 業務上特に配慮する事項	業務内容、業務の背景や課題などの理解度	5
	総合的見地からの考え方の的確性	5
業務実施方針に対する委員1人当たりの持ち点		30

【業務姿勢】

評価項目	評価基準	配点
1. マネジメント手法	本事業の発注者要望を実現するマネジメント手法について、理論構築されているかについて評価する。	10
2. 発注者支援方策	発注者支援体制が的確で実現性があるかについて評価する。	10
3. 配慮する事項	発注者支援に対する理解度について評価する。	10
業務実施方針に対する委員1人当たりの持ち点		30

5. ヒアリング・プレゼンテーションによる評価

(1) ヒアリング終了後各委員が以下の評価水準に基づき評価を行う。

評価項目	評価水準	評価点
ヒアリング評価	極めて優れている	5
	優れている	4
	適切である	3
	やや劣っている	2
	劣っている	1

(2) プレゼンテーション終了後各委員が以下の評価水準に基づき評価を行う。

評価項目	評価水準	評価点
プレゼンテーション評価	的確性・実現性が極めて良好である。	5
	的確性・実現性が良好である。	4
	的確性・実現性が十分である。	3
	的確性・実現性がやや不十分である。	2
	的確性・実現性が不十分である。	1

6. 参考見積についての評価

参考見積について評価する。

評価項目	評価基準	評価点
参考見積書	提出された参考見積書に記載された見積金額について、評価を行う。	10

以上