理事会広報

2011.3月
No. 24
若葉台第一住宅
管理組合理事会

若葉台第一住宅　２０１１年度大規模修繕工事

見積から請負契約業者の決定まで

標記の経過について下記のとおりお知らせします。

1．工事の内容について
2010年11月発行の理事会広報No.23を参照下さい。

2．工事見積について
⑴　見積参加応募業者
2010年10月29日締め切りで見積参加希望業者を公募した結果27社の応募がありました

⑵　書類選考
11月13日の修繕委員会で応募業者の書類選考を行いました。
審査は国土交通省による経営規模等評価結果の各項、財務諸表、施工実績表などから
・特定建設業許可を受けている工事種別
・資本金
・自己資本率
・2011年度大規模修繕工事に該当する工事種別の評点
・過去２～３年間の工事完成高上位3位の工事種別
・過去２～３年間の受注額1億円以上の工事実績
・過去２～３年間の工事完成高と元請工事高
・過去3年間の工事完成売上高と純利益
・その他
について行いました。
経営規模等評価の総合評点値が27社の平均値以上の業者を1次選考、次いで施工実績、資金力等を加味して13社を見積参加業者として選考しました。

⑶　現場説明会
２011年1月8日に見積参加業者を午前と午後のグループに分けて現場説明会を実施、見積書提出期限を1月27日として見積を依頼しました。
1月27日までの間に見積規模に対応できないなどの理由で4社が見積を辞退し、9社から見積書が提出されました。

3．見積書を開封
1月29日の修繕委員会で9社の見積書を開封しました。
9社の見積額（消費税込）は以下のとおりです。

A社　：　¥××××××××××
B社　：　¥××××××××××
C社　：　¥××××××××××
D社　：　¥××××××××××
E社　：　¥××××××××××
F社　：　¥××××××××××
G社　：　¥××××××××××
H社　：　¥××××××××××
Ｉ社　：　¥××××××××××

4．面接業者の選考
⑴　見積書添付資料の評価
・CおよびD社は社内検査項目表に不備がある
・H社は工程表の詳細が不明、および社内検査項目表に不備がある
・Ｉ社は現場代人予定者の保有資格が不明、施工計画書に不備がある、現場管理体制に不備がある、および社内検査項目表に不備がある
⑵　見積額と見積内容の評価
・A社は見積が最低額であるが見積単価に高低差が多く見られ、見積内容に疑問がある
・HおよびＩ社は見積が高額である上、添付資料に不備がある
・FおよびG社は見積が高額である
⑶　見積に対する取組姿勢の評価
見積に当たっての現場調査や質疑の内容等から見積への取り組み姿勢も参考にした
・取り組み姿勢で際立ったのがAおよびB社であり、次いでF、G、C社が目立った
・H社は取り組み姿勢に積極性が感じられなかった

以上を総合評価してB、C、D、Eの4社と面接することに決定しました。

5．　面接
2月6日　０９：３０から１５：３０にかけて4社の面接と聴き取りを行いました。
・B社への当方からの質問は10項目、B社からの提案は可もなく不可もなし、見積額は詰めに詰めたものであるため値引きは不可
・C社への当方からの質問は10項目、C社からの提案は可もなく不可もなし、見積額は¥××××××××（税別）に調整可能
・D社への当方からの質問は11項目、提案の仕方がやや雑で意気込みに欠ける、見積額の調整には至らず
・E社への当方からの質問は6項目、提案内容はよく詰められており力量が感じられる、見積額は××××万円の出精値引きが可能、さらに工事仕様の変更（VE）で××××万円程度の削減が可能との提案あり
・修繕委員の面接評点の合計点は　B社が685点、C社が600点、D社が520点、E社が663点

6．請負契約業者選考
面接の結果から
・D社は意気込みが感じられず、修繕委員の評点も最低であるため選考せず
・E社は内容が一番しっかりとしているが、見積額が一番高額であり、出精値引きとVEによる削減を考慮しても他社との差が大きく、選考には無理がある
・C社は見積額の調整は可能であるがB社には及ばない
上記を総合判断してB社である建装工業（株）を選考、再度面接を行って　①工程、②住宅エコポイントと工程の関係、③一団地認定申請に関する認識、④オプション工事に対する取り組みについて確認して、問題がなければ契約業者として修繕委員会から理事会に答申されることになりました。

7．再面接
２月１２日に再面接を行い前記項目の確認を行い、合わせて見積額の３００万円値引きの回答が得られたため、２０１１年度大規模修繕工事の請負契約業者を建装工業（株）とする旨の修繕委員会からの答申を受けました。

8．参　考
見積参加業者は下記(５０音順)の通りです。
・●●●●
・●●●●●
・●●●●●●●●●
・●●●●●●●●●●●●●●●●●●
・●●●●●
・●●●●●●●●●●●●●
・●●●●●●●
・●●●●●●●●●
・●●●●●●●●●●●

7．その他
２０１１年度大規模修繕工事が完成しますと電気幹線を除く共用部の設備関係がすべて新しくなりますので、設備系の事故を気にすることなく安心して快適に暮らせる若葉台団地になります。

なお、本報告以降の事項についてはその都度お知らせし、５月２９日の総会で承認が得られたらできるだけ早い時期に具体的な工事説明会を開催して、工事のご理解とご協力をお願する予定です。