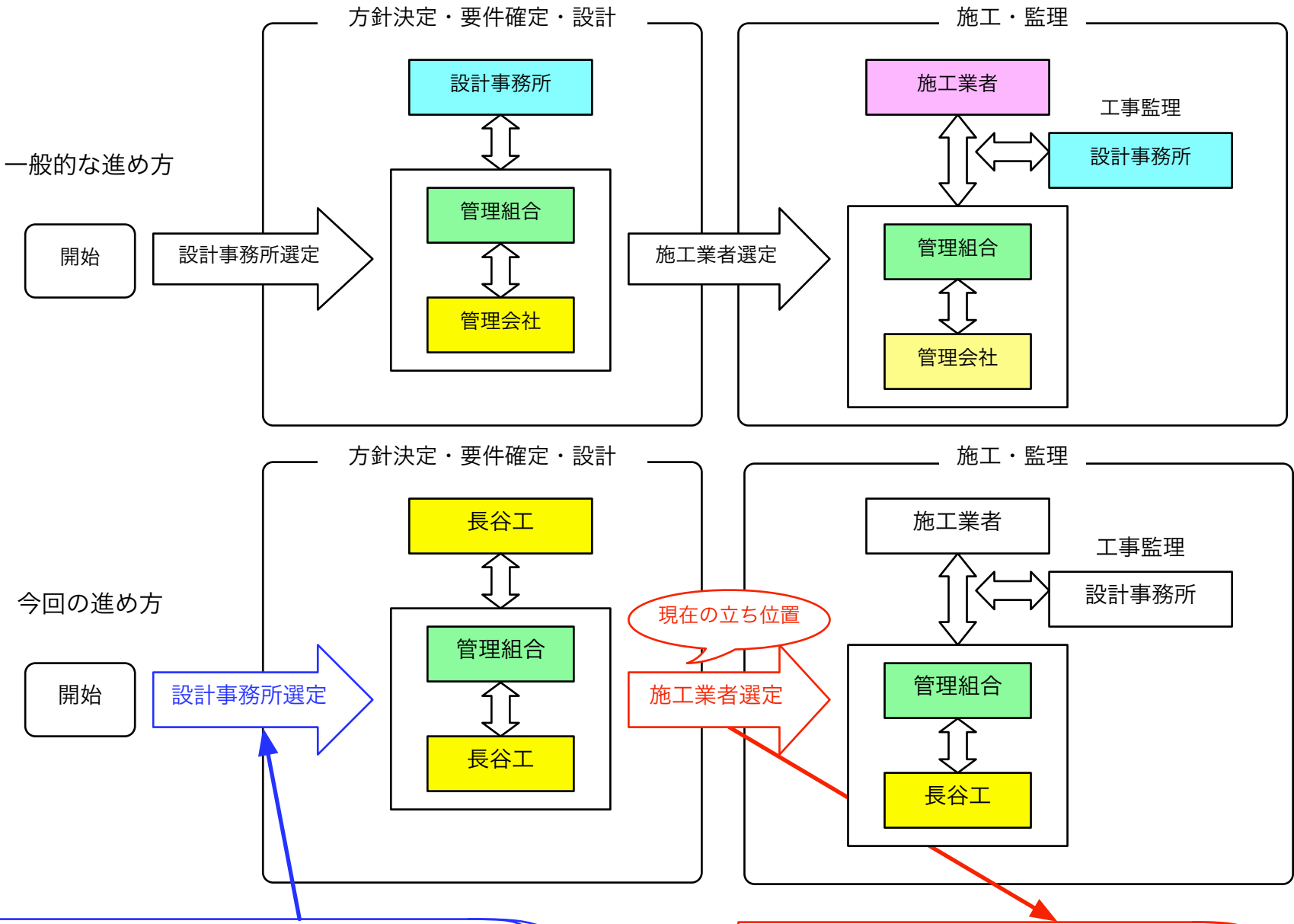


施工会社決定の進め方



第2回大規模修繕委員会（2007年9月30日）

設計事務所の選定をどうするか

- ・ 設計事務所の85%は施工業者と癒着しているとの説あり
→ 信頼できる設計事務所の選定は難しい（過去の翔設計の例）
- ・ 長谷工コミュニティはどうか
→ 当初の施工業者であり建物についての情報を豊富に所有
→ 現管理会社であり現状を熟知
また、アフターフォローについても円滑に進められる

結論：(株)長谷工コミュニティに診断（有料）＋設計・仕様（無料）を依頼する。

理由：

- ① 当マンションの施工業者で、設計図面も揃っており、安心感がある
- ② 現行管理委託先であり、マンションの現状を熟知しているはず

※設計・仕様が完成後は(株)長谷工コミュニティを含め、一般公募で合見積を行い、施工業者を決定する。但し、長谷工には金額が出そろった所で、最終チャンスを与える。

※長谷工以外の施工業者になった場合、長谷工はサラ監（工事監理のみ）の受託はしないと言っている。

（下線部分）は議事録に記載なし

施工業者の選定をどうするか

- (1) 合見積せず長谷工に決める
第13回大規模修繕委員会で発案
 - ・ 合見積は労多くして得るものが少ない
 - ・ 長谷工見積の適正化に注力する方が得策(1-1)長谷工の工事内容、工事価格の妥当性をどう評価するか
(1-2)組合員の納得性をどう高めるか
(1-3)どういうスケジュールで進めるか
- (2) 当初の計画通り合見積（長谷工にアドバンテージを供与）
 - (2-1)どの業者からどの範囲の見積を取るか
 - (2-2)業者選定の評価基準をどうするか
 - (2-3)どういうスケジュールで進めるか
 - (2-4)長谷工以外に決まった場合、工事監理をどうするか
 - (2-5)我々の能力・体力で進められるか
（長谷工の協力は得られない）
- (3) 正規に合見積（長谷工のアドバンテージ無し）
第2回大規模修繕委員会の結論を翻す対抗案
あらめて長谷工以外の設計事務所を選定し施工業者選定以降を委託

委員Aさん意見

修繕工事の見積もりは長谷工以外に徴収したほうが良いと思います。

長谷工が見積もりを吹っかけてくるかどうかは予想がつきかねますが修繕工事を欲しがっていることは間違いありません。

それもマンション管理を委託されてる経緯もありますから良い条件で工事を請け負いたいということは予想されます。

従いましてもう一社か二社に同じ条件を提示して見積もりをさせるべきだと思います。

その場合業者は委員会で決めれば良いと思いますが施工能力を含めてしっかりした業者を選定する必要があります。

その上で長谷工に競争になることを伝え（競争相手をアナウンスする必要はありません）見積もりを提出させます。

仮には施工を含めて三社の見積もりが出揃った段階で各社にNETを提示させます。

最も安いNETを提示した会社に長谷工が金額を合わせる事が可能であればその金額を少し下回ったなかで長谷工に決定すれば良いと思います。

なぜならば長谷工はマンション管理を委託されているのですからそれなりのアドバンテージを与えてもいいと思うからです。

しかし長谷工が他社の提示したNETに合わせられないときは長谷工を外し他社に決定すれば良いと思います。

そういう意味で競争相手は施工能力を含めてしっかりした業者を選定する必要があるのです。

これは私の私見ですので委員会でしっかり議論することが必要かと思ひます。

もちろん私の私見として委員会にアナウンスすることは構いません。

委員Bさん意見（Aさんの意見に対して）

仕様決定（現在、長谷工と煮詰め中）後（12月又は1月末）、

- 他業者選定
- 仕様詳細作成・・・OPEN BID用
- 組合総会で了承
- 他業者への見積り依頼のための「OPEN BID会議」
*組合承認の「大規模修繕要望書（仕様詳細）」の説明
- 各業者（長谷工を含む）とのQ&Aインタビュー（ミニマムにする）
- 委員会での選定
- 組合総会で状況説明
- （長谷工へのPRICE NEGOTIATION?）
- 最終業者選定
-

とかなり”時間的に厳しい！”ですね！

上記のうち、現行メンバーでは大変（?!）と思う箇所が何箇所もあり、委員A様のサポートがかなり必要と考えます。

かつ、最後に、（長谷工とNEGO）は、他業者に申し訳ない気がします！