

平成 年 月吉日

当サイト推奨 大規模改修工事施工業者選定要綱

● 選定基準（重要項目順）

1. 直近3年間の決算が黒字であること。
2. 運転資金を含め銀行借入金がないこと。
3. 大規模改修工事の施工実績が多い事。
4. 福岡市または福岡市近郊に事務所を設けている事。
5. 建設業法に基づく建設業の許可を受けている事。
6. 創業5年以上で、資本金1千万円以上である事。
7. 現場管理者として、改修経験がある社員、且つ資格者（1・2級建築士または、1・2級建築施工監理技士）を工事現場に常駐出来る事。
8. 工事説明会その他の改修工事に必要な資料等を準備できる事。
9. 社員に、下記の資格者が在籍し、現場に対し技術的指導を実施できること。
 - ・施工管理技士
 - ・ビルディングドクター（建築仕上診断技術者）
 - ・マンション維持修繕技術者
 - ・建築士
10. 工事発注に伴い一括下請けを行わない事。

当サイト推奨 大規模改修工事施工業者選定要綱

説明

● 選定基準（重要項目順）

1. 直近3年間の決算が黒字であること。
2. 運転資金を含め銀行借入金がないこと。
【コメント】上記1及び2に関しては、健全経営の確認を実施できる。
経営事項審査総合評点などの抽象的な係数ではなく、
「黒字」「借入金なし」の項目で経営内容の健全性が立証される。
3. 大規模改修工事の施工実績が多い事。
【コメント】 具体的数字を掲示しても良い
(例 過去3年間で分譲マンション改修実績が10棟以上あること)
4. 福岡市または福岡市近郊に事務所を設けている事。
5. 建設業法に基づく建設業の許可を受けている事。
6. 創業5年以上で、資本金1千万円以上である事。
【コメント】 資本金が問題ではなく、借入金が問題である。
昨今、大手企業の倒産が相次いでいる。
資本金が500万円の会社でも倒産しない会社は少ない。
しかし、資本金が数億の会社であろうが倒産する会社は倒産する。なぜなら借入金及び手形の存在が大きいからである。
資本金も大きい借入金も大きいという会社が最も危険である。
7. 工事説明会その他の改修工事に必要な資料等を準備できる事。
8. 社員に、下記の資格者が在籍し、現場に対し技術的指導を実施できること。
 - ・施工管理技士
 - ・ビルディングドクター（建築仕上診断技術者）
 - ・マンション維持修繕技術者
 - ・建築士【コメント】 改修工事では主に施工重重視・現場重視の考え方が必要である。机上論では対応できない。
建築士（1級・2級）でも対応はできるが
机上論で考えてしまうと現場が戸惑う結果となる。
施工が分かる担当者という観点から上記の資格者を掲載している。
9. 工事発注に伴い一括下請けを行わない事。
【コメント】 即座に対応する為に丸投げ工事を実施する会社は不適と考えられる。