

株式会社建総合企画のご紹介

担当者・設計・監理業務のご紹介
(業者選定補助業務 抜粋版)

令和6年1月22日(月)

株式会社建総合企画 櫻井大地



株式会社

建総合企画

TATE SOUGOU KIKAKU

業者選定補助業務 (大きな流れ)



見積比較精査・報告

ヒヤリング(最終値交渉)

業者選定基準案の作成・提案

新聞・ネット見積参加業者の公募

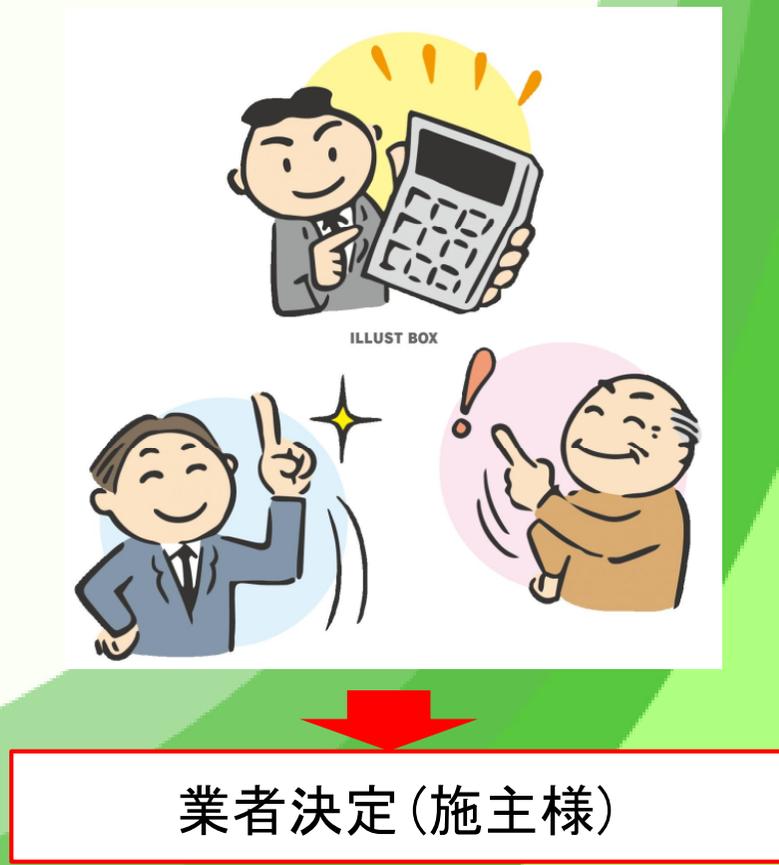
公募結果のご報告

見積参加業者決定(施主様)

現場説明会

質疑回答案作成・回答

見積開封



業者決定(施主様)

業者選定補助業務①

工事成功の鍵を握るのは元請施工業者

- ・ 工事は、大金を投じて行う一大事業であります。
- ・ 工事を成功の鍵を握るのは元請の施工業者です。

弊社としては、以下の要件を満たすに施工業者が成功には必要と考えます。

- ① **高いコストパフォーマンス**で高品質な建物を決められた工期内で施工できる。
(施工実績・技術者の人数)
- ② 竣工後、保証期間後も含めて、建物に不具合があった際にすぐに駆けつけられる。
(事業の継続性、経営の安定性、本店・営業所の位置)
- ③ **施主様の事業に**適切な配慮ができる。
(適切な配慮ができる常駐の現場代理人を配属)

- ・ 上記の条件を満たす施工業者を見つけるには幅広く募る必要があります。

業者選定補助業務②

施工業者公募

先の条件を満たす施工業者は以下の方法で見つけられます。

- ①業界新聞（建通新聞社、埼玉建設新聞 等）
- ②弊社ホームページ（月間PV200名）
- ③管理組合（居住者）公募（全戸投函、掲示板）

推定10社～20社程度の応募が見込める。

・複数社に同一の条件で見積取得することで競争原理が働く

⇒品質を保って廉価な工事ができる。



株式会社

建総合企画

業者選定補助業務④

経営事項審査結果通知書・TDBデータの例

経営規模等評価結果通知書
総合評定値通知書

〒168-8502
東京都東京都2-15-2
(株)大建組
運輸 資 産 部

国土交通大臣 許可
審査基準日
09-003006号
令和2年03月31日
電話番号
03-5769-1017
資本金額
57,752,671
完成工事高/売上高(%)
行政庁記入欄

新区分	建設工事の種類	総合評定値 (P)	完成工事高		元請完成工事高及び技術職員数						
			2年平均	時点 (X1)	元請完成工事高 2年平均	一級 (満習受訓)	二級	その他	評価 (Z)		
特	土木一式	2018	235,666,893	2309	235,666,893	1,644	(1,178)	0	49	30	2345
特	建築一式	2042	1,002,922,983	2309	981,680,513	2,866	(1,704)	0	43	191	2441
特	土木一式	1201	27,128	594	27,128	5	(5)	0	0	0	792
特	とび・土工・コンクリート	1835	21,128,415	1094	18,222,621	2,056	(1,208)	0	42	0	2226
特	法 面 処 理	1764	4,210,687	1269	4,210,687						2128
特	石	1215	47,030	639	46,365	5	(5)	0	0	0	804
特	屋根	1243	117,640	727	113,960	5	(5)	0	0	0	827
特	電気	1777	26,371,497	1773	21,483,975	380	(236)	0	18	27	1918
特	管	1886	65,055,130	2119	61,441,723	362	(221)	0	4	35	2001
特	タイル・れんが・ブロック	1264	205,461	732	192,215	5	(5)	0	0	0	843
特	鋼 構 造 物	1770	8,621,262	1430	8,821,262	2,905	(1,795)	0	0	0	2230
特	鋼 構 造 物	1659	1,529,701	1085	1,529,701						2133
特	鉄 筋 筋 骨	1130	0	387	0	5	(5)	0	0	0	705
特	鉄 筋 筋 骨	1413	330,049	854	330,049	72	(72)	0	0	0	1381
特	し ゅ ん せ つ	1397	239,102	811	238,102	67	(67)	0	0	0	1358
特	版 金	1135	925	409	780	5	(5)	0	0	0	711
特	カ ラ ス	1145	3,376	441	2,442	5	(5)	0	0	0	722
特	防 水	1296	323,598	851	283,485	7	(7)	0	0	0	915
特	防 水	1326	623,157	945	546,563	7	(7)	0	0	0	938
特	内 装 仕 上	1304	617,538	945	569,615	8	(8)	0	0	0	972
特	機 械 器具 設置	1226	19,200	570	19,200	5	(2)	0	0	32	916
特	特 殊 処 理	1130	0	397	0	5	(5)	0	0	0	705
特	電 気 通 信	1108	0	397	0	3	(1)	0	0	0	515
特	造 園	1299	101,867	712	101,867	17	(15)	0	2	0	1064
特	造 園	1219	54,588	652	49,520	5	(5)	0	0	0	806
特	水 道 施設	1538	3,546,693	1206	3,546,696	77	(77)	0	0	0	1549
特	防 火 施設	1266	1,184	412	1,184	0	(0)	0	213	0	1232
特	消 防 施設	1068	0	397	0	0	(0)	0	0	0	456
特	解 体	1904	5,182,924	1319	4,677,713	26	(6)	0	0	0	1277
特	そ の 他		13,549,304		13,549,304						
	合 計		1,384,757,040		1,351,430,269	5,383	(3,388)	0	210	273	

科目	連結決算	科目	連結決算	経営状況	連結決算	経営状況	連結決算
固定資産	895,539,000	売上高	2,073,043,000	純支払利息比率	-0.300	自己資本の固定資産比率	91.228
流動負債	1,099,170,000	売上総利益	255,547,000	負債回転期間	7.987	自己資本比率	36.672
固定負債	289,627,000	受取利息配当金	9,587,000	純資本売上総利益率	11.499	営業キャッシュフロー	15,000
利益剰余金	587,012,000	支払利息	1,800				
自己資本	817,892,000	経常利益	159,005,000	評 点 (Y)		1209	
総資本(当期)	2,230,297,000	営業キャッシュフロー(当期)	287,628,000				
総資本(前期)	2,214,512,000	営業キャッシュフロー(前期)	44,203,000				

自己資本額及び利益額	数値
自己資本額	656,156,050
利益額	127,692,111
評点(X2)	

その他の審査項目(社会性等)	数値等
雇用保険加入の有無	有
健康保険加入の有無	有
厚生年金保険加入の有無	有
建設業退職金共済制度加入の有無	有
週休一日制実施若しくは企業年金制度導入の有無	有
法定外労働災害補償制度加入の有無	有
労働福祉の状況	無
営 業 年 数	70年
民間再生法又は会社更生法の適用の有無	無
建設業の営業継続の状況	有
防災協定の締結の有無	有
防災活動への貢献の状況	有
営業停止処分の有無	無
指示処分の有無	無
法令遵守の状況	有
監査の受審状況	会計監査人
公認会計士等の数	189
二級登録経理試験合格者の数	478
建設業の経理の状況	有
研究開発費	12,741,941
研究開発の状況	有
建設機械の所有及びリース台数	11台
建設機械の保有状況	有
ISO9001の登録の有無	有
ISO14001の登録の有無	有
国際標準化機構が定めた規格による登録の状況	有
若年技術職員の継続的な育成及び確保	該当
新規若年技術職員の育成及び確保	該当
近年の技術者及び技能労働者の育成及び確保の状況	有
C P D 単年度取得数	単位
技術者数	人
レベル向上者数	人
技能者数	人
控除対象者数	人
知識及び技術又は技能の向上に関する取組の状況	有
評 点 (W)	

COSMOS 2基本データ

Copyright (C) 2021 TEIKOKU DATABANK, LTD.
2021. 01. 10

取扱注意		企業概要	
企業コード	270045433	法人番号	3030001054353
商号 (フリガナ)	岩堀建設工業株式会社 (イワホリケンセツコウギョウ)	評点	65点
所在地	〒350-0041 埼玉県川越市六軒町1-3-10		
電話番号	049-225-5111	従業員	65名
資本金	80,000千円	創業	昭和20年12月
主業	16101 一般土木建築工事業	設立	昭和23年10月
従業	59101 貸事務所業		
事業内容	埼玉県川越市を中心に一般土木建築工事業を主体とするほか、不動産賃貸収入も得ている。		
取引銀行	みずほ(川越)、埼玉りそな(川越)、埼玉県信金(川越)、武蔵野(川越)、三菱UFJ(川越)、三井住友(川越)		
仕入先	和興建材、J F E 商事鉄鋼建材、三建設備工業、ソーセツエンジニアリング、伸和スチール		
得意先	川越市、埼玉県、ピーアンドディコンサルティング、学校法人山村学園、丸広百貨店		
系列			

代表者	
氏名	岩堀 和久 (イワホリ カズヒサ)
住所	〒350-1124 埼玉県川越市新宿町6-15-5
電話番号	049-249-0077
出身地	埼玉県
出身校	東京理科大学
生年月日	昭和33年11月13日
性別	男性

業績2期			
決算期	売上高 (百万円)	当期純利益 (千円)	自己資本 決算書
令和1年5月	7,366	306,958	46%
令和2年5月	12,708	305,329	68%
業種別売上高ランキング			
対象業種	16101 一般土木建築工事業	全国	6,168社中 187位
対象金額	12,708百万円	都道府県	128社中 7位

業者選定補助業務⑤

経審、TDBの評点例

社名	(株)大林組	永田建設(株)	細田建設(株)	岩堀建設工業(株)
P点	2042	850	1071	1269
Y点	1209	784	861	1051
TDB評点	67	56	61	65
主な実績	東京スカイツリー 他多数	(有)アプシス様洗濯工場 増築工事 下広谷南自治会館	メッツァビレッジ・ ムーミンバレーパーク	ヤオコー川越今福店、 川越市発注工事 等
備考	スーパーゼネコン	深谷市本社の地場GC 上記工事の最安値	飯能市本社の地場GC 下広谷南自治会館工事 の2番札	川越市本社の地場GC (有)アプシス様洗濯工場 増築工事左記工事3番札



株式会社

建総合企画

TATE SOUGOU KIKAKU

業者選定補助業務⑥

具体的な選定基準(例)

- ① 経営事項審査結果通知書の建築一式工事P点(総合力を示す)が700点以上
- ② 経営事項審査結果通知書のY点(財務内容から決まる点数)が700点以上
- ③ 帝国データバンク発表の評点50点以上
- ④ 類似工事の施工実績が過去3年間に3件以上あること。
- ⑤ 一級建築士あるいは1級建築施工管理技士が専任として現場常駐できる。
- ⑥ 最寄りの営業所が建設地から車で1時間以内の場所に所在する。
(アフターサービス、諸経費率低減)
- ⑦ 過去3期の営業利益が赤字で無いこと。

上記の条件を満たす業者様から3~5社より見積取得を提案します。



株式会社

建総合企画

業者選定補助業務⑦ 公募結果、ご報告(例)

【公募結果のご報告】 株式会社 [redacted] 新築工事



会社名(50音順)		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
選 定 基 準	P≧800点	1158	883	1379	1413	926	950	1249	928
	Y≧800点	809	874	906	1010	847	784	884	402
	TDB評点≧55点	61	57	65	65	51	56	60	48
	鉄骨造実績3年間3件以上	4件	10件	11件	8件	3件	5件	3件	10件
	1級技術者が専任として常駐可	※ヒヤリング時に確認いたします							
決 算 分 析	営業所が現場まで車で1時間以内 google map検索結果一般道所要時間 ※0内は高速使用時の所要時間	63(37)分	41(32)分	73(41)分	48(42)分	14(0)分	86(45)分	69(40)分	14(0)分
	過去3期の営業利益が赤字で無いこと。	○	○	○	○	× 3期連続赤字	○	○	○
	粗利率(1-工事原価/完成工事高)3年平均	9.40%	6.12%	8.16%	11.77%	15.23%	15.14%	8.10%	8.71%
設 計 ・ 監 理 者 見 解	直近正味財産(資産-負債)(百万円)	9.518	2.381	98.523	28.868	1.672	864	3.868	1.104
	直近流動資産-流動負債(百万円)	1.395	757	19.387	9.542	1.160	249	1.498	412

**実績・決算書等その他応募書類を
分析・まとめ・ご報告致します。**

財務内容が良好な企業は引き渡しもスムーズです。

判定	○	○	○	○	×	×			
----	---	---	---	---	---	---	--	--	--



業者選定補助業務⑧ 現場説明会(例)



現場説明書・見積要項書



工事

一社ごとに同一書類を配布し、**同一内容の説明**を致します。



株式会社

建総合企画

業者選定補助業務⑨

見積比較精査(例)

【見積比較表】

新築工事

■ はトータル最安値の1割以上高値の工事項目を示す。
■ はトータル最安値の1割以上安値の工事項目を示す。



社名	¥218,590						¥185,000						¥255,000						¥243,500						¥208,000							
	共通	倉庫	事務所	外構	見積金額	TOP比較	共通	倉庫	事務所	外構	見積金額	TOP比較	共通	倉庫	事務所	外構	見積金額	TOP比較	共通	倉庫	事務所	外構	見積金額	TOP比較	共通	倉庫	事務所	外構	見積金額	TOP比較		
1 共通仮設工事	3,595				3,595	74%	4,837				4,837	100%	12,689				12,689	262%	6,000				6,000	124%	5,978				5,978	124%		
2 直接仮設工事		3,742	778		4,520	82%		4,887	640		5,527	100%		7,641	666		8,307	150%		7,116	876		7,992	145%		4,201	1,062		5,263	95%		
3 解体工事				7,291	7,291	443%				1,644	1,644	100%				4,284	4,284	261%				2,550	2,550	155%			2,223	2,223	135%			
4 擁壁設置工事				7,497	7,497	111%				6,770	6,770	100%				12,117	12,117	179%				6,625	6,625	98%			4,971	4,971	73%			
5 雨水排水工事				3,216	3,216	83%				3,870	3,870	100%				9,000	9,000	233%				3,779	3,779	98%			9,395	9,395	243%			
6 防火水槽設置工事				5,504	5,504	154%				3,584	3,584	100%				5,824	5,824	163%				3,979	3,979	111%			7,216	7,216	201%			
7 その他 外構工事				15,716	15,716	205%				7,654	7,654	100%				19,088	19,088	249%				5,500	5,500	72%			13,454	13,454	176%			
8 地盤改良工事		13,411	947		14,358	110%		12,214	786		13,000	100%		13,420	1,595		15,015	116%			12,900	600		13,500	104%		12,656	885		13,541	104%	
9 土工事																														5,065	299%	
10 鉄筋工事																														7,661	119%	
11 型枠工事																														4,313	124%	
12 コンクリート工事																														6,730	110%	
13 鉄骨工事																														26,751	85%	
14 外壁工事																														4,529	112%	
15 屋根工事																														7,745	78%	
16 鋼製床具工事																														10,013	137%	
17 板金工事																														1,398	298%	
18 内装工事																														2,828	119%	
19 木工事																														3,332	114%	
20 左官工事																														2,505	191%	
21 塗装工事																														1,711	61%	
22 タイル工事																														205	115%	
23 防水工事																														6,125	113%	
24 金属工事																														1,711	81%	
25 雑工事																														386	116%	
26 電気設備工事																														8,884	77%	
27 消防設備工事																														1,684	107%	
28 照明器具設置工事																														8,066	147%	
29 住設機器																														2,049	204%	
30 給排水設備工事																														2,928	166%	
31 空調工事																														2,836	116%	
32 太陽光発電システム																														12,500	100%	
33 屋上緑化工事																														5,500	100%	
34 現場管理費																														6,148	171%	
35 一般管理費																														5,000	50%	
合算																														-2,643	47%	
引合																														208,000	112%	
本体坪単価(千円)																																105%
分																																
析																																
総評																																

見積比較により**異常値**や**見積落ちが無い**か確認致します。

— 競争入札の効果例 —

最安値 **1億8500万円**

最高値 **2億5500万円**

その差 **7000万円**

27.5%のコストダウン効果



業者選定補助業務⑩

ヒヤリングと値交渉(例)

【施工業社選定ヒヤリング 質疑事項】

実施日時		
社名		
質問事項	ご回答	
今回の工事の大きな流れを簡潔にお聞かせください。		
<p>施主は敷地西側のスペースを早い段階で再び有効に、工程上のご配慮はしていただけますでしょうか。植栽、ライン引き等の外構工事は早い段階で道幅から西側は再び駐車場等のテナントスペースとして考えております。最速で西側の駐車場を再び貸出し、何時と考えれば宜しいでしょうか。</p> <p>今回の工事の安全対策としてはどのような点に特に案じていただけますか。</p> <p>今回の工事の近隣対策としてはどのような点に特に案じていただけますか。</p> <p>もし、御社にお願いする場合、詳細はメール等でご丁寧に施工計画書をご提出いただけますが宜しいし、様表②緊急連絡先一覧③各種工事保険の写し④現場代理人の1級建築士または1級建築施工管理技士を監理者までご提出いただきたいと思いますと考えておりますでしょうか。</p> <p>現場代理人は、原則、現場に常駐していただけるでしょうか。 (現場管理費が極端に安値であるため、確認のため)</p> <p>工程の進捗確認と日々の連絡のため、工事日報と真を施主、監理者に毎日、配信していただきたく思います。いただけますでしょうか。</p>	<p>ヒヤリングにより異常値や見積落ちが無いか再度確認致します。さらに現場代理人の人柄、会社の姿勢を確認致します。</p> <p>一最終値交渉の効果例一</p> <p>見積値 1億8500万円</p> <p>値交渉後 1億8000万円</p> <p>その差 500万円</p> <p>さらに2.7%のコストダウン効果</p>	

現場代理人について

工事監理業務①

工事請負契約立会い

現地・重点ポイント確認(監理)

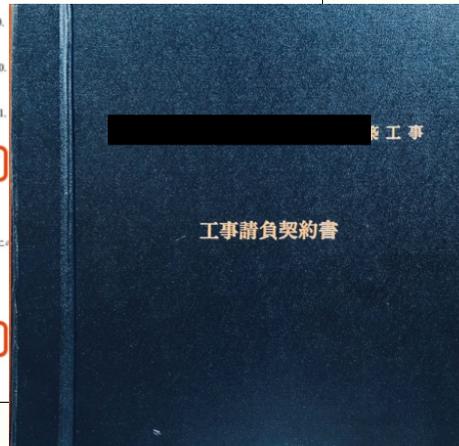
建設工事請負契約書

注文者 ジェイアイ太郎 と
 請負者 ○×工務店 とは

この契約書に従い、明細の通り工事請負契約を締結する

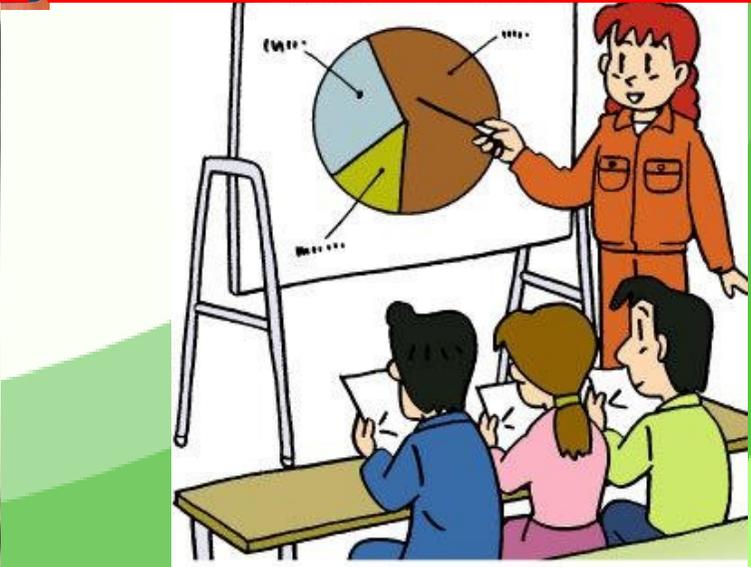
1. 工事名 ジェイアイ様邸新築工事
 2. 工事場 東京都○市○丁目○番○号
 3. 建築面積 ㎡
 4. 工期 着手 契約日から 所在地
 完成 着手の日から 日以内
 5. 引渡しの時期 完成の日から 日以内
 6. 請負代金の額 会 (〇〇〇〇〇〇円) 取得価額
 7. 支払方法 注文者は請負代金を次のような請負者に支払う

この契約成立のとき
 第一回 〇〇〇〇円
 第二回 〇〇〇〇円
 完成引渡しするとき



近隣説明立会い

施主様への進捗ご報告



工事監理業務②

増減査定・交渉業務

増減工事項目説明資料 2021年〇月〇日 時点 (▲はマイナスを示す。)

No.	増減工事項目	主な工事内容	元請建設会社 見積額	監理者 (弊社) 査定額	元請建設会社 交渉後見積額	施主様 ご承認額	備考
1	地中障害撤去等 工事	地中障害・土					
2	(施主様要望) 追加工事②	〇〇〇作業					
3	(施主様要望) 追加工事③	〇〇〇作業					
4	本工事増減計算	〇月〇日 作業完了分					
No.1~4 計							
消費税							
本工事金額に増減する金額 計							
本工事金額198,000千円 (税込)							
工事金額 総合計							

工事中 **見積明細どおり工事が行われているか** 確認
致します。

さらに見積明細とおり実施されてない項目については **減額交渉**
致します。

— 減額交渉の効果例 —

追加請求 650万円 (施主要望項目)
減額査定 ▲450万円 (未実施の項目)
 最終追加 200万円 (弊社交渉後)
追加が発生しても減額請求でカバー

工事監理業務③

業務報告・竣工図作成・完成図書監修

工事監理日報

2021/7/1 ~ 7/30

日付	業務内容
7/1 (木)	
7/2 (金)	
7/3 (土)	
7/4 (日)	
7/5 (月)	
7/6 (火)	
7/7 (水)	
7/8 (木)	
7/9 (金)	
7/10 (土)	
7/11 (日)	
7/12 (月)	
7/13 (火)	
7/14 (水)	
7/15 (木)	
7/16 (金)	
7/17 (土)	
7/18 (日)	
7/19 (月)	
7/20 (火)	
7/21 (水)	
7/22 (木)	
7/23 (金)	
7/24 (土)	
7/25 (日)	
7/26 (月)	
7/27 (火)	
7/28 (水)	
7/29 (木)	
7/30 (金)	
今後の主な予定	
8/2 (月)	
8/6 (金)	
8/7 (土)	

第四号の二の二書式（第十七条の十五関係）（A4）
（表面）

工事監理報告書

工事監理を終了しましたので、建築士法第20条第3項の規定により、その結果を報告します。

令和2年10月19日

(1) 建築士登録 第348659号
氏名 櫻井 大地 印
名称 株式会社建総合企画
(1) 建築士事務所 埼玉県知事(1)登録第11615号
所在地 埼玉県川越市小堤 353-5
電話 049-233-9590

建築主	[REDACTED] 殿		
建築物の名称及び所在地	[REDACTED]		
工事種別	新築・増築・改築・大規模の修繕・大規模の様式替		
建築確認番号	第R2建築[REDACTED]市00006号令和[REDACTED]		
建築確認年月日	令和[REDACTED]		
工事期間	令和[REDACTED]まで		
工事期間における 主要な設計変更	変更年月日	変更された設計図書の種類	変更の概要
	該当なし		
主要な建築材 料、建築設備等 が設計図書のと おりであること の確認	確認年月日	建築材料、建築設備等の名称及び規格	名称及び規格が定められている設計図書の種類
	R2・9・21 R2・9・30 R2・10・01	鉄筋(規格・種類) 鋼材(規格・寸法) 接合金物 屋根材 外壁材	基礎詳細図 立面図
確認方法の概要	目視 目視 目視		
主要な工事が	確認年月日	確認事項	確認事項が定められている設計図書の種類
確認方法の概要			

