

大規模修繕工事における
MCA積算数量評定システム
運用マニュアル

2021年7月制定

2021年9月改訂



一般社団法人
マンション改修設計コンサルタント協会

目 次

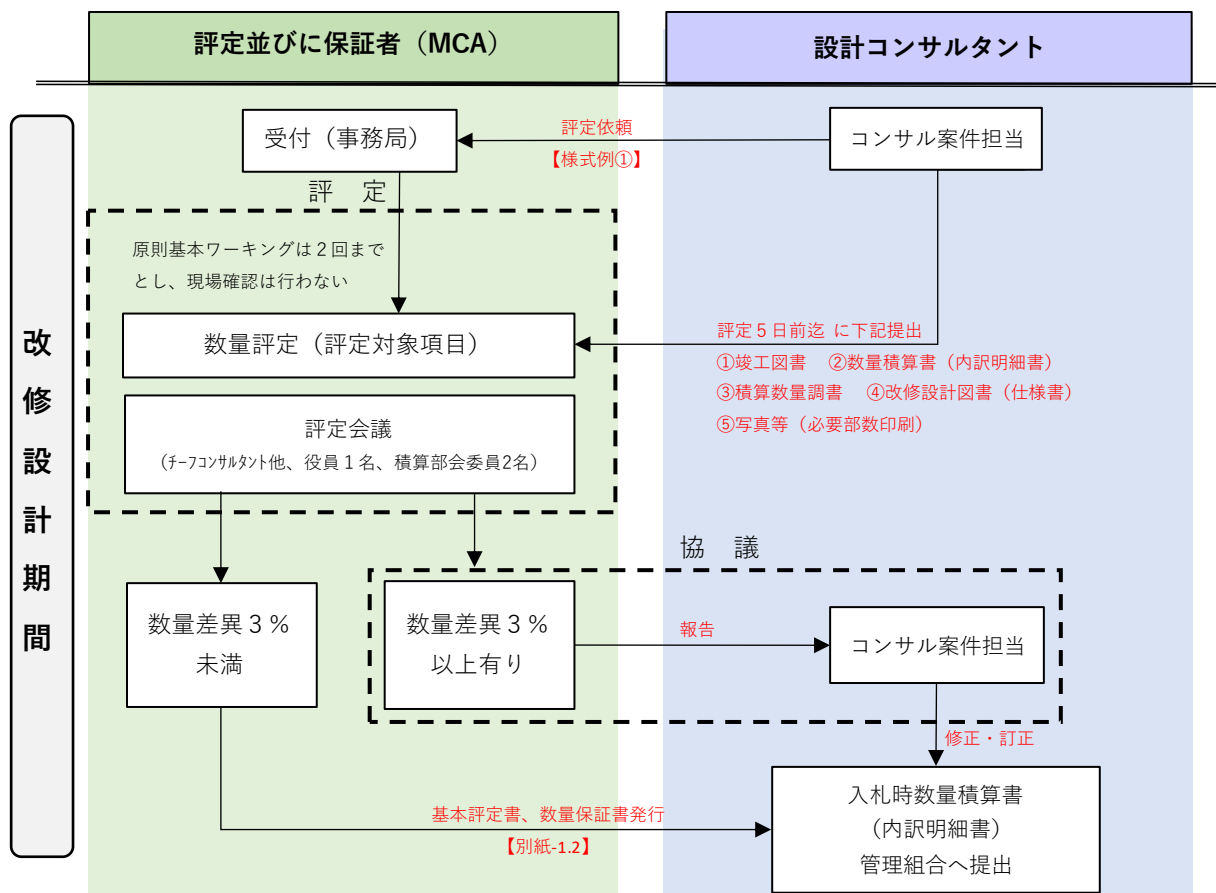
1. 目的	2
業務フロー	
2. 数量評定手引き（改修設計期間）	2～3
1) 評定依頼について	
2) 数量評定について	
3) 発行書物	
3. 評定基準	3
1) 積算基準	
2) 積算ソフト等	
3) 評定対象項目・対象外項目	
4. 費用	4
1) 基本評定業務費用並びに保証費用	
2) 条 件	
5. その他	5～7
評定依頼申込書（様式例①）	
基本評定書（別紙1）	
数量保証書（別紙2）	

1. 目的

MCA積算数量評定システム運用マニュアル（以下「本運用マニュアル」という。）は、管理組合発注の大規模修繕工事における積算数量について、当協会を通じ入札時積算数量（内訳明細書）の評定を実施し、管理組合（以下「発注者」という。）に対し基本評定書並びに数量保証書を発行し、適切な発注がなされる手引として活用されることを目的とする。

※本運用マニュアルにおける一連のフローは下記の通り

積算数量評定システムに関わる業務フロー



2. 数量評定手引き（改修設計期間）

1) 評定依頼について

- ・当会員は、改修設計期間中において、積算数量書（内訳明細書）の完成に伴い、MCA評定会議（チーフコンサルタント他、MCA役員1名、積算部会委員2名）における数量評定を依頼※様式例①する。尚、依頼の際には評定5日前までに下記の資料を事務局へ提出する。

- ① 竣工図書：平面・立面・断面図、仕上表（仕上記載パンフレット）、建具表、階段詳細図、各タイプ別住居詳細図又はパンフレット
- ② 数量積算書（内訳明細書）
- ③ 積算数量調書 ※MCA積算基準準拠
- ④ 改修設計図書（仕様書）
- ⑤ 写真等：建物全景（東西南北）、現地調査時撮影 ※必要部数印刷

2) 数量評定について

- ・当会員にて作成された積算数量書（内訳明細書）の保証対象項目について、評定会議にてサンプリングチェック及びヒアリングを行い、数量差異を確認します。
- ・修正、訂正を含めワーキングは2回までを基本とし、原則、現地確認は実施しません。
- ・差異が3%を超える場合は、評定委員会と当会員にて協議の上、数量修正・訂正を実施し、承認後に入札時数量積算書として管理組合に提出します。

3) 発行書面

- ・上記評定対象項目における評定委員会と当会員間にて数量合意の際には、積算数量の正当性を立証すべく「基本評定書」※別紙-1並びに「数量保証書」※別紙-2も併せて管理組合に提出します。
- ・入札時数量積算書における積算数量調書について、工事請負契約締結後に管理組合に提出するものとします。

3. 評定基準

1) 積算基準

- ・MCA数量積算基準に準じ積算された案件である事とします。

2) 積算ソフト等

- ・指定積算ソフト※を使用する若しくはそのソフトと同類書式の集計表 Excel データ等にて作成された案件である事とします。※協栄産業株式会社 FKS/FN8.0 RSS 対応版

3) 評定対象項目・対象外項目

- ・評定対象項目はサンプリングにて下記の通りとします。

防水工事	① 抽出基準階バルコニー床面積 ② 抽出基準階廊下床面積
塗装工事	① 抽出基準階バルコニー外壁・梁・天井塗装面積 ② 抽出基準階廊下外壁・梁・天井塗装面積 ③ 抽出基準階バルコニー・廊下塗装手摺壁（内外）面積
タイル工事	① 抽出基準階バルコニー外壁・梁タイル面積 ② 抽出基準階バルコニータイル手摺壁（内外）面積 ③ 抽出基準階廊下外壁・梁タイル面積 ④ 抽出基準階廊下手摺壁タイル（内外）面積
シーリング工事	① 抽出基準階バルコニー窓 四方向・水切りシーリング長さ ② 抽出基準階廊下窓、SD扉 四方向・水切りシーリング長さ

- ・評定対象外項目は下記の通りとします。

- ①直接仮設工事におけるゴンドラ関係
- ②シーリング工事における打継・伸縮目地長さ及び金物廻り箇所
- ③鉄部等塗装工事における建具表記載なき箇所
- ④鉄部等塗装工事における金物関係箇所
- ⑤共通仮設並びに経費等

4. 費用

1) 基本評定業務費用並びに保証費用

- ①基本評定 外壁面積等（サンプリング外壁・天井・床他）
- ②保証 協会認定保証書発行

尚、上記費用に関しましては、建物規模・形状等により都度ご協議とさせていただきます。

2) 条 件

- ※1 評定者の労務単価は、国土交通省の設計業務委託等技術者単価を準用しております。
- ※2 評定業務における技術者は一級建築士又は1級建築施工管理技士を保有し且つ大規模修繕積算業務に10年以上従事している者としします。
- ※3 基本評定書は評定日に事務局にて即日発行とします。
- ※4 保証書発行日は工事請負契約締結日といたします。
- ※5 既存設計図書のご返却はしない事をお願いします。
- ※6 明細項目金額は諸経費を含んでおります。
- ※7 基本評定業務は現場確認調査を見込んでおりません。

5. その他

< 評定依頼申込書 > (様式例①)

積算数量評定依頼申込書					
		申込日	年	月 日	
		申込者 (設計者)	(印)		
		事業者 (積算者)	(印)		
評定会社					
<p>下記物件の積算数量評定を依頼致します。 根拠資料を添付致しますので、内容ご確認の上、数量評定をお願い申し上げます。</p>					
A. 物件概要					
建物概要	1	物件名称			
	2	所在地			
	3	住戸数・建物形態	戸	型	
	4	竣工年・築年数	年	年	
	5	階構成・構造	階	造	
	6	建築面積・建物高さ	㎡	m	
B. 評定依頼資料					
添付資料	竣工図書				
	1	各階平面図	有	無	
	2	立面図	有	無	
	3	断面図	有	無	
	4	仕上表 (仕上げ記載パンフレット可)	有	無	
	5	建具表	有	無	
	6	階段詳細図	有	無	
	7	各タイプ別住戸詳細図 (パンフレット可)	有	無	
	改修設計図書				
	8	数量積算書 (内訳明細書)	有	無	
	9	積算数量調書 (※MCA積算基準準拠)	有	無	
	10	仕様書	有	無	
写真等					
11	建物全景 (東西南北)	有	無		
12	現地調査写真	年 月 日撮影	有 無		
※評定5日前までに評定依頼資料を添付の上、評定依頼会社へ依頼する事					
C. 予定工事期間					
契約期間	工事請負契約締結予定日	年 月 日	～	竣工引渡し予定日	年 月 日

<基本評定書> (別紙1)

基本評定書								
令和 年 月 日								
(一社)マンション改修設計コンサルタント協会						®		
評定書					数量保証書No.			
A. 評定者								
MCA評定委員(役員)		一般社団法人 マンション改修設計コンサルタント協会						
MCA積算部会委員								
B. 評定物件概要								
建物概要	1	住戸数・建物形態			戸	型		
	2	所在地						
	3	竣工年(築年数)			年	年		
	4	階構成・構造			階	造		
	5	建築面積			m ²			
	6	建物高さ			M			
C. 評定準備資料								
評定資料	内容				資料の有無			
	1	内訳書	※	有	総数 ○ページ			
	2	数量基準に沿った数量調書	※	有				
	3	仕上表(仕上記載パンフレット)	※	有				
	4	平面・立面・断面図	※	有				
	5	建具表		有				
	6	階段詳細図		有				
	7	住戸詳細図又はパンフレット		有				
	8	建物全景(東西南北)	※	有				
9	現地調査写真		有					
※ 必需資料								
D. 数量確認 ※ 積算数量が精査数量の±3%以内⇒OK								
数量確認欄								
抽出住戸:		タイプ		棟名:		棟		
		階		積算数量1回目		積算数量2回目		
		積算精査数量		判定		判定		
塗装・タイル工事	外壁面積合計		0.00 m ²		0.00 m ²		0.00 m ²	
	バルコニー外壁・梁	タイル面積	m ²	m ²	m ²			
		塗装面積	m ²	m ²	m ²			
	バルコニー手摺壁(内外)	タイル面積	m ²	m ²	m ²			
		塗装面積	m ²	m ²	m ²			
	廊下外壁・梁	タイル面積	m ²	m ²	m ²			
		塗装面積	m ²	m ²	m ²			
	廊下手摺壁(内外)	タイル面積	m ²	m ²	m ²			
		塗装面積	m ²	m ²	m ²			
		タイル面積	m ²	m ²	m ²			
		塗装面積	m ²	m ²	m ²			
	天井面積合計		0.00 m ²		0.00 m ²		0.00 m ²	
塗装工事	バルコニー天井	塗装面積	m ²	m ²		m ²		
	廊下天井	塗装面積	m ²	m ²		m ²		
床面積合計		0.00 m ²		0.00 m ²		0.00 m ²		
防水工事	バルコニー床	防水面積	m ²	m ²		m ²		
	廊下床	防水面積	m ²	m ²		m ²		
シーリング長さ合計		0.00 m		0.00 m		0.00 m		
シーリング	バルコニー窓	三方向	シーリング長さ	m	m	m		
		水切り	シーリング長さ	m	m	m		
	廊下窓、SD扉	四方向	シーリング長さ	m	m	m		
		水切り	シーリング長さ	m	m	m		
必須ヒアリング事項	1 実数精算項目の数値は何れの根拠にて算出しているか。							
	①手の届かない範囲 A. ドローン調査による劣化傾向分析にて B. その他()							
②手の届く範囲 A. 打検調査による劣化傾向分析にて B. その他()								
2 建物形状を鑑みた廊下床部入隅シールの必要性について								
①超高層 A. 雨掛り部位として必要 B. 不要(理由:)								
②一般・団地型 A. 雨掛り部位として必要 B. 不要(理由: 床取合いシールと重複する為。)								
評定対象外内容								
① 直接仮設工事におけるゴンドラ関係								
② シーリング工事における打継・伸縮目地長さ及び金物廻り箇所								
③ 鉄部等塗装工事における建具表記載なき箇所								
④ 鉄部等塗装工事における金物関係箇所								
⑤ 共通仮設並びに経費等								

〇〇〇〇管理組合 御中		No.●●●●●
		発行日 〇〇〇〇年〇〇月〇〇日
数量保証書		
<p>一般社団法人 マンション改修設計コンサルタント協会は〇〇〇大規模修繕工事において、下記の通り数量保証いたします。</p>		
記		
1. 工事名	〇〇〇大規模修繕工事	
2. 工事場所	〇〇〇〇〇〇〇-〇-〇	
3. 保証期間	想定期間：〇〇年〇月〇日～〇〇年〇月〇日 (工事請負契約締結日～竣工引渡し日までの期間)	
4. 保証数量	1) 保証数量対象項目は、以下の通りとします。 ① 直接仮設工事 ② 壁面等補修工事 ③ タイル等補修工事 ④ シーリング工事 ⑤ 外壁等塗装工事 ⑥ 鉄部等塗装工事 ⑦ 防水工事 但し、下記を保証対象除外項目とします。 ① 実数精算項目全般 ② 直接仮設におけるゴンドラ、ワークプラットフォーム等工事請負会社判断により移動式足場(ゴンドラ、ワークプラットフォーム等)に仮設を変更した場合 ③ 調査診断時に個数・タイプ等の限定が出来なかった項目	
5. 設計受注	株式会社〇〇〇〇一級建築士事務所	
6. 保証条件	1) 設計図書(平面・立面・断面図、仕上表(仕上記載H°ツラット)、建具表、階段詳細図、各タイプ別住居詳細図又はH°ツラット)等必要な図面の確認が可能な場合 2) 当協会発行の数量保証書を発注者が承諾の上受理し、工事請負会社と工事請負契約締結日から竣工引渡し日までの期間について保証する 3) 総工事請負金額が5億円以内(税込み)の物件に対し保証する	

〒101-0025
 東京都千代田区神田佐久間町 3-21
 Inter ACT . BLDG 5 階
 (一社) マンション改修設計コンサルタント協会
 理事長 岡 俊 英 ㊟