

～公平・透明なしくみで未来につなぐ～

マンション
修繕入札サイト







日本システムマネジメント株式会社 JSM Japan System Management

「マンション修繕入札サイト」とは？

「公平・透明な競争入札」で、マンション大規模修繕工事費用低減・適正化を実現します！

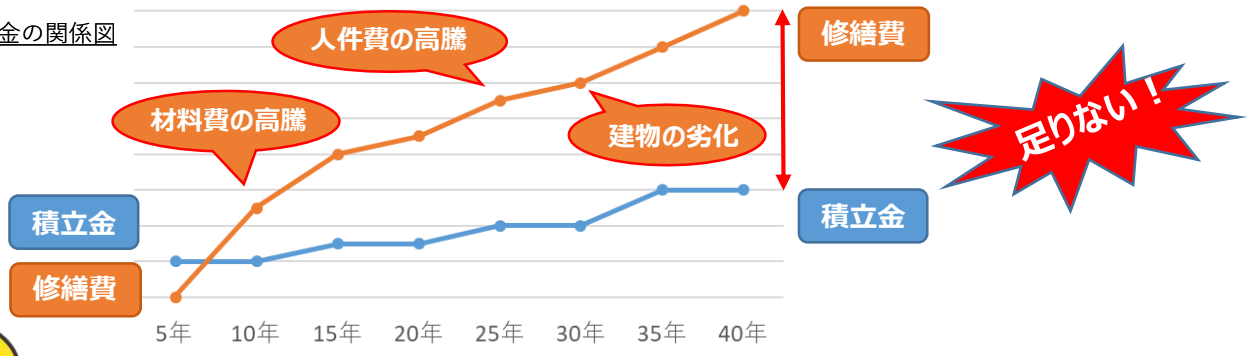
管理組合様が実施する各種修繕工事について、従来の「管理会社主導方式」でなく、公募の手段として当サイトをご利用いただく事により、工事費用の**低減化・適正化**が図れます。

管理会社や設計事務所紹介の工事会社の見積もりの場合、一般的に工事金額の**約20％**が紹介会社へのバックマージンとして上乗せされていると言われております。

そのため**本来の適正工事金額とは、かけ離れた高額**となります。

当サイトが見積もり参加することにより、管理会社や設計事務所紹介の工事会社に対しても、適正金額算出のプレッシャーを与える効果も期待できます。

修繕費と積立金の関係図





談合とは？管理会社の工事部門や管理会社及び設計事務所が紹介した工事会社によって、相見積もりに参加した工事会社同士で落札会社を決めておき、**価格全体の不当なつり上げ操作**を行う事です。その結果、落札した工事会社は管理会社等にマージンを支払いますので、工事代金は“ **必然的に高く** ”なります。

「マンション修繕入札サイト」を利用する4つのメリット

メリット1
技術、実績、信用等のある複数の会員工事会社が、お見積もりに参加します。
会員工事会社の公平・透明な競争により、工事費の適正化（低減化）が図れます。

メリット2
会員工事会社は、工事実績、財務内容等の情報開示を行う為、価格面以外の工事会社の信用度も比較でき、適正な工事会社を選択する事が出来ます。

メリット3
サイトの仕組み上、会員工事会社は他の会員工事会社の情報や入札応募について、一切知る事が出来ません。そのため談合や見せかけの競争入札、癒着等の不正な取引は発生しません。

メリット4
工事会社と直契約の為、管理会社や設計事務所等への高額マージンが不要です。 結果として修繕積立金の節減が図れます。

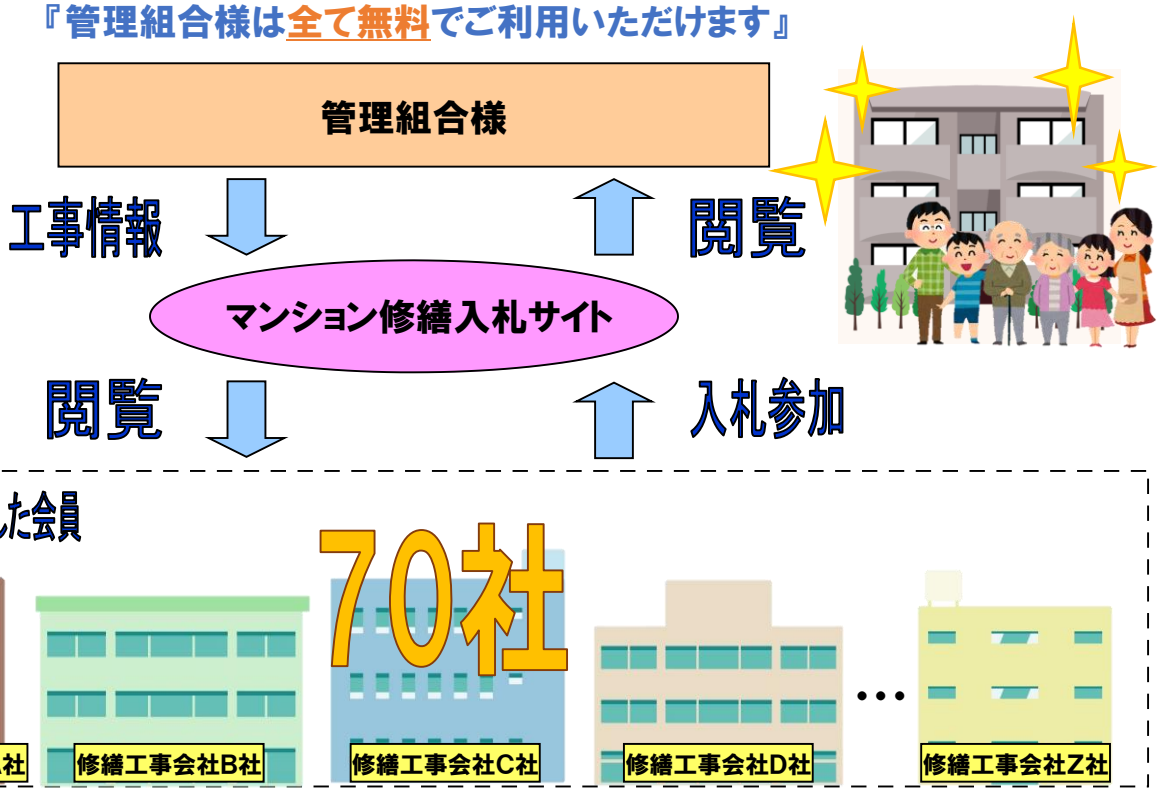
＊1級建築士に依るマンション**無料建物簡易劣化診断**も行っております。
＊工事仕様の適否（数量等含め）についてもサポートします！



「マンション修繕入札サイト」の仕組み

安心・安全・公平・透明性のある競争入札で管理組合様のニーズに合った修繕会社をご案内します。
厳しい審査を通過し当サイトに登録したマンション修繕のプロ70社から比較！長年の工事実績と
高い修繕工事技術を兼ね備えた安心できる会社が揃っています。　※工事会社は随時更新中です。

『管理組合様は全て無料でご利用いただけます』



管理組合様の「マンション修繕入札サイト」利用手順

① 担当者の説明、サイト登録

サイト担当者と面談後、説明を聞いてご納得してからの
スタートで結構です。
サイト会員登録は弊社が代行（無料）する事も可能です。

② サイトに工事情報を掲載

「修繕工事の概要」を掲載していただきます。情報を閲覧した
工事会社は、現場説明会や入札の申込みをサイト上で行い、
その申込み情報は瞬時にご登録メールアドレスに届きます。

③ 工事内容の説明及び建物現地調査

管理組合さまより現地調査を行う入札参加工事会社に
修繕工事の概要や要望等を説明していただきます。
（必要であれば弊社もサポートさせていただきます。）

④ 競争入札の実施

入札参加の工事会社より、厳封された見積書が直接
組合様に提出されます。（弊社は公正な立場から、見積
金額について一切関わりません）

⑤ 工事会社決定／契約

見積金額の他に、工事実績・財務内容・ヒアリング内容等を
審査の上、施工する工事会社を管理組合様自身で決定し、
ご契約下さい。

⑥ 工事着工／竣工／代金支払

管理組合様と工事会社とで合意した契約に基づき、
工事代金の支払いを行っていただきます。

Q&A　～よくあるご質問～

1 「マンション修繕入札サイト」で扱う内容は何ですか？

大規模修繕工事をはじめ、給水管更生・更新、排水管更生・更新や防水工事、塗装工事など、**あらゆる修繕工事**を扱っております。また、管理会社変更や、専門家紹介（一級建築士、マンション管理士の無料相談）等も行っておりますので、お気軽にご相談ください。

2 管理組合の利用は本当に無料ですか？

はい、管理組合様は全て無料です。（もし会員工事会社が競争入札の結果落札できた場合には、工事会社からサイト運営協力費として、工事代金の3％をいただきます）

3 管理組合の中に修繕工事に詳しい人がいないのですが、どうすれば良いですか？

工事の基本設計や建物劣化診断を行う事、修繕工事がきちんと行われているかの“工事監理”等については、工事会社と全く繋がりの無い**コンサル会員の一級建築士、マンション管理士等のサポートが可能**です。お気軽にご相談ください。

4 大規模修繕工事が完了した後に、“瑕疵”が発見された場合は、どうすればよいですか？

弊社は、国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人「 株式会社住宅あんしん保証 」様と提携を致しておりますので、「大規模修繕工事瑕疵保険（工事会社が加入）」をお使い頂く事で、**無償で修補できます。**

5 日本システムマネジメント株式会社とは、どのような会社ですか？

公益財団法人様をはじめ、**国土交通省関連法人様を主要顧客として1987年創立の歴史ある会社**です。
また、マンション総合支援事業部の担当者は、当該業務をサイト立ち上げ時より担当しており経験豊かな担当者です。マンションの各種コンサルティングも無料にてサポートさせて頂いております。
お気軽にご連絡下さい。

こんな事でお困りではありませんか？

大規模修繕に関する費用低減、工事会社探し、管理会社変更

そんな時に当サイトがお役に立ちます。ぜひご活用ください！



●先ずは御相談ください！

https://kouji-jsm.jp　もしくは　JSM 修繕サイト　で検索！

日本システムマネジメント株式会社

QRコードを読み込んでサイトをチェック↓

●マンション総合支援事業部（関西圏以外の全国担当）

〒103-0013　東京都中央区日本橋人形町1-6-9
【TEL】03-6661-2511（直通）【FAX】03-3661-1166
【URL】http://www.jsmnet.co.jp【e-mail】eigyou@jsmnet.co.jp

●大阪サポートセンター（関西圏担当）

〒556-0024　大阪府大阪市浪速区塩草2-7-8
【TEL】06-7506-3226　【FAX】06-7635-7592
【e-mail】osaka-sc@jsmnet.co.jp



ＪＳＭはお客様の個人情報保護に取り組んでおります。
ＪＳＭは地球温暖化防止のため、CO_2削減事業に人材派遣業務における売上の一部を拠出しています。