

**参考資料Ⅴ；日本リノベーション・マネジメント協会
における価格開示方式に関する資料**

価格開示方式について

2017.07.26

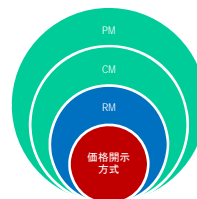
一般社団法人日本リノベーション・マネジメント協会

マネジメントのブレイクダウン

プロジェクト・マネジメント (PM)
コンストラクション・マネジメント (CM)
リノベーション・マネジメント (RM)
価格開示方式

価格開示方式は、マンション大規模修繕に、より特化したCM方式

※確認事項
大きなマネジメントからひとつの分野に特化したマネジメントに収れん
PM ⇒ CM ⇒ RM ⇒ 価格開示方式
価格開示方式は、RM方式に含まれる



1. 価格開示方式（RM方式）とは

- リノベーションにおいて
- マネジメント業務（発注者支援業務）
- オープンブック方式の採用
- コストプラスフィー契約の採用
- 発注者のリスクを少なくする（リスクヘッジ）



3

※アットリスクRM方式: リスクヘッジの主体を明確にする。ピュアCMでも有りうる。

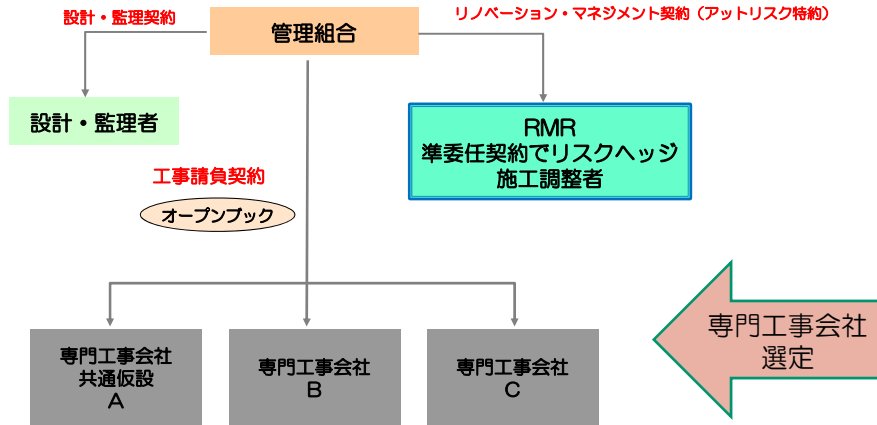
コストプラスフィー（マンション大規模修繕の場合）

- 管理組合（発注者）が施工者選定と工事の費用について承認する権限が与えられ、費用明細が把握できる
- コストプラスフィー契約の採用により、管理組合が求める情報を把握でき、透明性を確保できる
- オープンブック方式との相乗効果でいろいろな隘路を解決できる

- コストプラスフィー契約では、「総予算の確定が難しい」ということから、管理組合（発注者）に金銭的なリスクが存在する
 - ・ 何らかのリスクヘッジが必要
- マンパワーがかかる（承認事項が増える）
 - ・ マンション大規模修繕では比較的工種が少ないため、このデメリットは小さい、透明性の確保というメリットが凌駕している

4

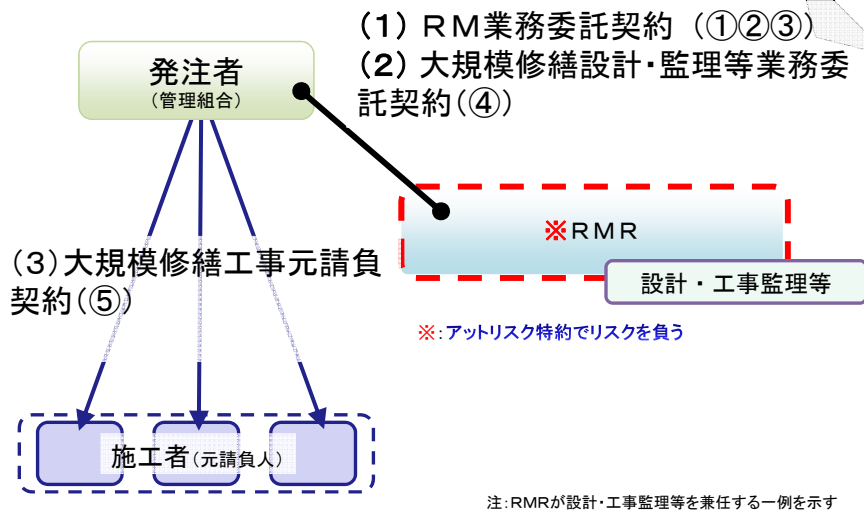
価格開示方式（RM-A方式・アットリスクCM）のイメージ



※設計・監理者とRMRは兼務可能

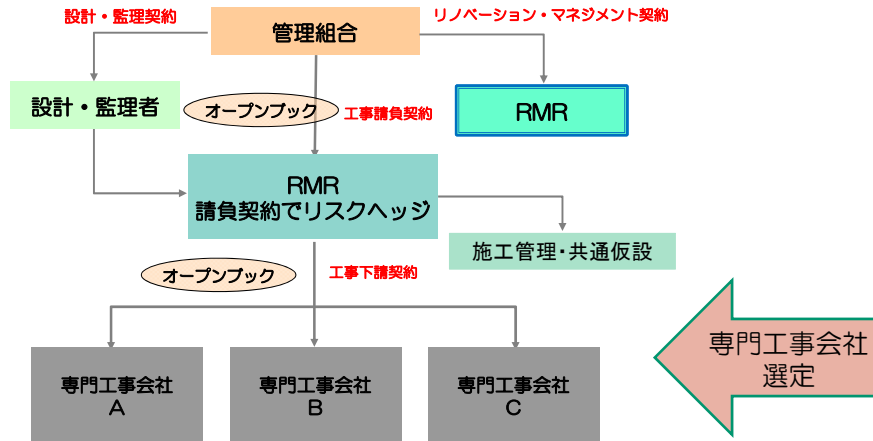
5

RM-A方式（準委任型アットリスクCM方式）



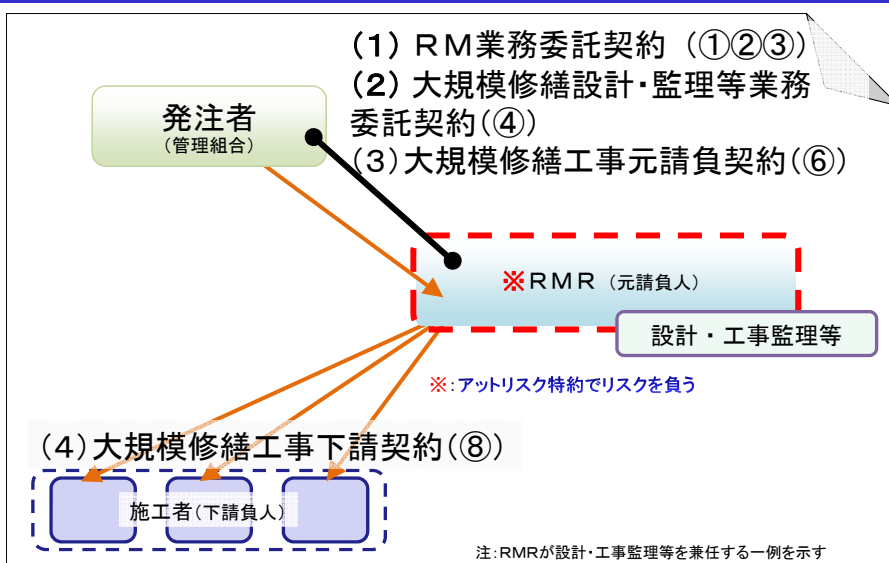
6

価格開示方式（RM-B方式・アットリスクCM）のイメージ

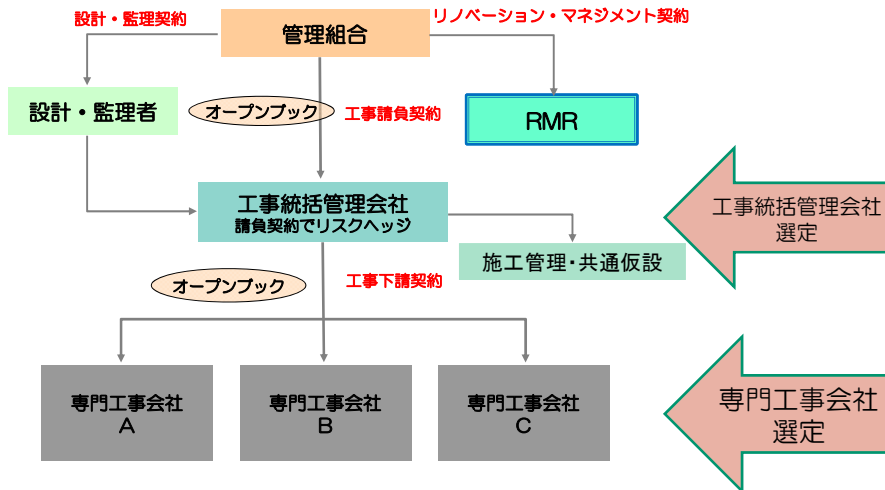


※設計・監理者とRMRは兼務可能

RM-B方式（請負型アットリスクCM方式）



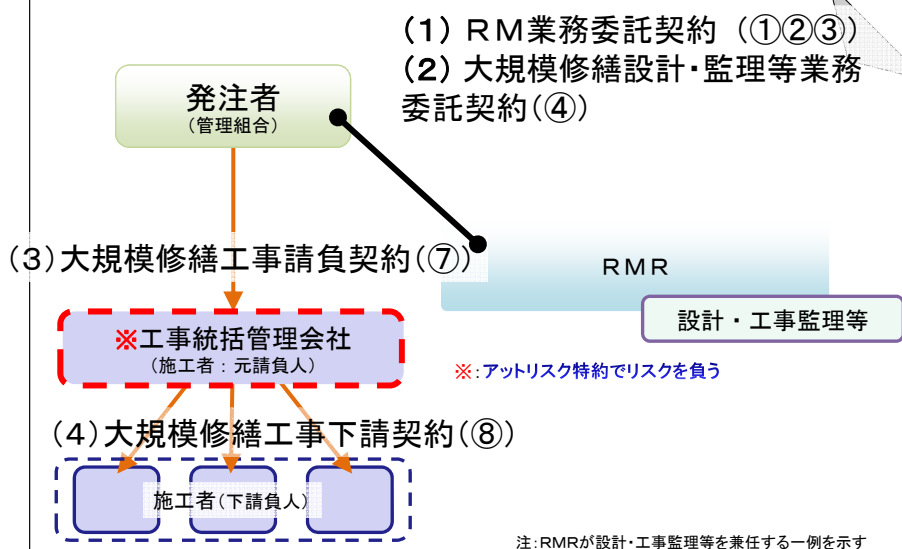
価格開示方式（RM-C方式・ピュアCM）のイメージ



※設計・監理者とRMRは兼務可能

9

RM-C方式(ピュアCM方式)



10

リスク負担とインセンティブ

