

投資家様へ

倒産しない 建設会社の選び方

2023/06/26



高収益賃貸住宅施工集団

めぐる組

建設会社を見極めるための5項目

建設会社の言葉をそのまま信用してはいけない。
建設会社の真の姿を見抜くには、以下の5項目を主体的に調べよう。

ビジネスモデル（構造）

商売の
上手さ

- ・粗利率
→国交省基準
→22/19ルール

財務の
安全度

- ・企業信用情報
・支払条件

経営の
時間軸

- ・住宅品質
・アフターサービス

施工の確かさ（実体）

監理の
適切性

- ・社外監理者
・専門業者一覧

現場の
技術力

- ・3S状況
・職人の声

建設業はそもそも原価率が高く、かつ労働集約的なので、
価格勝負は経営の悪化に直結する。ある程度の粗利率は必要である。

ビジネスモデル（構造）

商売の
上手さ

- ・粗利率
→国交省基準
→22/19ルール

財務の
安全度

- ・企業信用情報
- ・支払条件

経営の
時間軸

- ・住宅品質
- ・アフターサービス

施工の確かさ（実体）

監理の
適切性

- ・社外監理者
- ・専門業者一覧

現場の
技術力

- ・3S状況
- ・職人の声

どの程度の粗利率が適当か？

原価を22/19した金額以下の仕事は取るなという、業界の言い伝えがある。
この場合の粗利率は約15.8%となり、国交省の基準とも合致する。

工事価格			
工事原価			一般管理費 (=粗利)
準工事費		現場管理費	
直接工事費	共通仮設費		

↑
建物になる
部分の工事費

↑
建物にならない部分の工事費
(山留、仮囲い、足場…)

↑
現場を動かすための経費
(設計費、労務費、保険料…)

↑
販管費や本社費用に
充当する必要あり

公共建設工事で
国交省の定める
一般管理費率は
23.57%~9.74%

9.74%になるのは
30億円超えの
工事となる場合

「財務の安全度」について知る

手に入る企業信用情報は必ず確認すべきではあるが、
最新でリアルな財務状況は支払条件から読み解くことになる。

ビジネスモデル（構造）

商売の
上手さ

- ・粗利率
→国交省基準
→22/19ルール

財務の
安全度

- ・企業信用情報
・支払条件

経営の
時間軸

- ・住宅品質
・アフターサービス

施工の確かさ（実体）

監理の
適切性

- ・社外監理者
・専門業者一覧

現場の
技術力

- ・3S状況
・職人の声

どのように財務状況を確認するか？

企業信用情報はオンラインサービスで購入するのが一番早い。
出来高払いに対応可能なら、発注時点でも財務的に問題無いと判断できる。



情報総数「1億件」以上
ビジネスに必要な情報を
より早く、より安く

■規模

科目	2003年3月期	2004年3月期	2005年3月期	業界平均 (2005年)
総資本 (百万円)	2,345,678	3,456,789	2,345,678	
自己資本 (百万円)	789,012*	901,234*	890,123*	
売上高 (百万円)	2,345,678*	2,345,678*	2,345,678*	

■収益力 (収益構造)

科目	2003年3月期	2004年3月期	2005年3月期	業界平均 (2005年)
売上高営業費用率 (%)	90.12	90.12	90.12	
売上高売上原価率 (%)	78.90	78.90	78.90	
売上高販売管理費率 (%)	23.45	23.45	23.45	

Q

建設時の支払条件はどのようになりますか？

^

A

総請負金額に対して、着手時10%、着工時30%、上棟時30%、竣工時30%の請求を基本としています。手続き上の問題で、着手金と着工金を同時に請求するケースは珍しくありません。

Q

出来高払いに応じてもらうことは可能ですか？

^

A

可能です。その場合、着工時10%、中間検査時18%、上棟時18%、サッシ完了時18%、ボード完了時18%、竣工時18%の請求を基本としています。払い出しの回数が通常と比べて多くなるので、金融機関側が対応できるのか事前に確認を行う必要があります。

商売が上手くても、財務が安全でも、『腐ったレモン』を売る
近視眼的な建設会社と付き合いはいけない。

ビジネスモデル（構造）

商売の
上手さ

- ・粗利率
→国交省基準
→22/19ルール

財務の
安全度

- ・企業信用情報
・支払条件

経営の
時間軸

- ・住宅品質
・アフターサービス

施工の確かさ（実体）

監理の
適切性

- ・社外監理者
・専門業者一覧

現場の
技術力

- ・3S状況
・職人の声

以下は、ここ数年で実際に起こった事例である。
最低限の住宅品質を担保できない建設会社は、危険である。

- ・断熱が省かれていて、2年後には部屋中がカビだらけ
 - 1住戸あたりの現状回復費用が100万円を超えることに
 - 断熱の後施工は難しく、売り逃げするしかない状況

- ・アフターサービスの引き継ぎを拒否され、売却失敗
 - 不審に思ってインスペクションしたところ、瑕疵が見つかる
 - 瑕疵物件として売ることになり、1500万円の値引を余儀なくされる

- ・手抜き工事が原因の死亡事故が発生し、賠償責任を負う
 - 約3000万円の賠償金支払に加え、建物は事故物件化
 - 事故を起こした建設会社は賠償逃れのため早々に倒産、その会社の残した物件はまとめて市場価値を損なう

住宅品質の担保のためにも、建設会社の破産時に現場を止めないためにも、建主が新築プロジェクトを統制できる仕組みが必要である。

ビジネスモデル（構造）

商売の
上手さ

- ・粗利率
→国交省基準
→22/19ルール

財務の
安全度

- ・企業信用情報
・支払条件

経営の
時間軸

- ・住宅品質
・アフターサービス

施工の確かさ（実体）

監理の
適切性

- ・社外監理者
・専門業者一覧

現場の
技術力

- ・3S状況
・職人の声

どのようにプロジェクトを監理するか？

建設会社外の意匠設計士をプロジェクト監理者としたうえで、
実際に工事を担当する専門業者の連絡先を押さえることが肝要。

確認申請書（第二面）

【5. 工事監理者】

（代表となる工事監理者）

【イ.資格】（ 1級 ） 建築士 （ 大臣 ） 登録 第 363955 号

【ロ.氏名】 八田 祐樹

【ハ.建築士事務所名】（ 1級 ） 建築士事務所 （ 東京都 ） 知事登録 第 61139 号
株式会社ハッタデザイン 一級建築士事務所

【ニ.郵便番号】 〒130-0012

【ホ.所在地】 東京都墨田区太平1-1-6 1階

【ヘ.電話番号】

【ト.工事と照合する設計図書】 確認申請添付図書一式(構造図書を除く)

【6. 工事施工者】

【イ.氏名】 牛山 貴瑛

【ロ.営業所名】 建設業の許可 （ 東京都知事 ） 第 般-3 155093 号
株式会社めぐる

【ハ.郵便番号】 〒146-0081

【ニ.所在地】 東京都大田区仲池上1-14-5

【ホ.電話番号】

別の主体

専門業者一覧の参考例

契約番号		契約日	
工事名称		完成期限	
請負業者名		工事担当課名	
契約金額(税込)		担当監督員名	

番号	専門工事に関する事項		専門工事会社に関する事項					
	工 種	工事内容・ 施工部分等	会社名	代表者氏名	郵便番号	住 所	電話番号	本社 所在地 (※1)
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								

ルーズな現場を許容する建設会社は、経営もルーズであることが多い。
現場の良し悪しから、会社自体の良し悪しも透けて見える。

ビジネスモデル（構造）

商売の
上手さ

- ・粗利率
→国交省基準
→22/19ルール

財務の
安全度

- ・企業信用情報
・支払条件

経営の
時間軸

- ・住宅品質
・アフターサービス

監理の
適切性

- ・社外監理者
・専門業者一覧

現場の
技術力

- ・3S状況
・職人の声

どのように現場の技術力を確認するか？

仮に建設に詳しくなかったとしても、以下の2点を押さえれば、現場の技術力をクイックに把握する事が可能だろう。

- 3S（整理/整頓/清掃）状況
 - 現場が荒れるのは、現場監督の管理が行き届いていないから。
 - 新築プロジェクトを管理する現場監督の力量が足りないと、QCD（品質/コスト/納期）は確実に悪化する。

- 職人の声
 - 実際に建物を作っているのは専門業者の職人さんであり、元請けの建設会社はプロジェクト管理を行っているに過ぎない。
 - 元請けの定性情報は、技術力を含めて、職人さんと仲良くなれば十分過ぎるほど手に入れられる。

会社概要

株式会社めぐる

<https://meguru-construction.com>

めぐる組

検索



所在地 / 東京都大田区仲池上1-14-5

電話番号 / 03-6410-5445

代表者 / 代表取締役 牛山 貴瑛



お問い合わせ・ご質問はお気軽にご連絡くださいませ。

施工事例

