

社内決裁用・導入検討資料

防火管理者業務の 外部委託に関するご提案

継続的な防火管理体制を整え、社内担当者の業務負担と属人化を抑えるための選択肢として、専門家との役割分担による運用をご検討ください。

本日のご承認事項：外部委託可否の事前確認と正式見積りの取得



防火管理は「選任して終わり」ではなく、毎年続く運用業務です

社内で選任・運用を続ける方法と、有資格者へ業務を委託して社内担当者と役割分担する方法があります。本日は、後者を検討するための事前確認をご承認いただきたく、要点を1枚に整理しました。

01 / 現在の課題

選任と運用の担い手が社内で確保できていない

- 候補者の確保と講習受講の時間が取りにくい
- 本来業務との兼務で、訓練・自主検査・記録が後回しになりやすい
- 異動・退職のたびに再選任と引継ぎが発生し、業務が属人化する

02 / 選択肢

外部の有資格者へ防火管理業務を委託する制度がある

- 対象は共同住宅など4類型。該当しても所轄消防署の確認が必要
- 委託できるのは「業務」まで。最終的な責任は管理権原者に残る
- 現地で動く火元責任者は、いずれの場合も指定が必要

03 / 本日の承認事項

(株)防災屋へ建物情報を提供し、可否の事前確認と正式見積りを取得すること

契約の承認ではありません。費用が発生するのは、事前確認と見積り内容を確認したうえで、あらためて契約をご決裁いただいた後です。



01

制度を正しく知る

防火管理者の選任は入口です。選任後にどのような業務が続くのかを、法定業務から確認します。

- 03 選任して終わりではない
- 04 防火管理者の7業務

防火管理者は「選任して終わり」ではありません

選任と届出は入口です。選任した後は、消防計画に基づく運用を毎年繰り返し、その記録を防火管理維持台帳として残していくことが防火管理者の責務になります。

STEP 0

選任・届出

管理権原者が防火管理者を選任し、遅滞なく所轄消防署へ届出。資格を証する書面を添付します。

ここまでが「選任済み」の状態

STEP 1 → 毎年くり返す運用

消防計画の作成・見直し

建物の実態に合わせて作成し届出。変更時も届出が必要。

自主検査・日常確認

避難経路・防火戸・火気の使用状況を消防計画で定めた頻度で点検。

消防訓練の実施・通報

特定用途等は消火・避難訓練を年2回以上。実施前に消防機関へ通報。

記録の作成・保存

実施結果を防火管理維持台帳に記録。立入検査ではこの記録が確認される。

担当者が代わっても、この運用は止められません。だからこそ「誰が続けるのか」を先に決める必要があります。



選任後に担当する、7つの業務

これらを実施し、防火管理維持台帳に記録することまでが防火管理者の責務です。

01 消防計画の作成・届出 建物の環境に合わせて作成し、所轄消防署へ届出。変更時も届出が必要。	02 消火・通報・避難の訓練 特定用途等は消火・避難を年2回以上。実施前に消防機関へ通報。	03 消防用設備等の点検・整備 法定点検の時期管理と、日常の確認の積み上げ。	04 火気の使用・取扱いの監督 ガス栓の閉栓確認、火気を使う場所の管理と指示。
05 避難・防火上必要な構造設備の維持 防火戸を塞いでいないか、避難口を施錠していないか。	06 収容人員の管理 火災時に円滑な避難を確保できる人数に保たれているか。	07 その他防火管理上必要な業務 放火防止のための整理整頓、施錠確認、記録の保存など。	これを毎年、本業と兼務で。 多くの建物で防火管理業務が形骸化する要因は、業務量そのものよりも「続ける体制がない」ことにあります。

出典：消防法第8条第1項、消防法施行規則第3条／(株)防災屋「防火管理者って何をする人？選任後に従事する7項目」fdma.co.jp/what-to-do/

02

社内選任の実情

社内選任が悪いということではありません。続けられる体制を組めるかどうか判断の分かれ目です。

- 05 社内選任で発生しやすい課題
- 06 選任済みと適切な運用の差

社内で選任する場合に、発生しやすい6つの課題

社内選任が悪いということではありません。続けられる体制を組めるかどうか判断の分かれ目になります。

候補者の確保 資格だけでなく「管理的又は監督的な地位」も要件です。講習を受けられる人がいても、立場が合わず選任できないことがあります。	講習の受講 甲種は2日間（概ね10時間）、乙種は概ね5時間。受講日程の確保と業務調整が必要になります。	本来業務との兼務 訓練の日程調整、届出、記録の保存が後回しになり、実施できない年が生まれやすくなります。
異動・退職 担当者が代わるたびに再選任と届出が必要です。届出漏れは指摘の対象になります。	消防計画・訓練の未実施 計画が建物の実態と合わないまま更新されず、訓練の記録も残っていない状態になりがちです。	業務の属人化 担当者一人の記憶と手元資料に依存し、引継ぎのたびに水準が下がります。



「選任済み」と「適切に運用されている」は別の状態です

立入検査では、届出の有無だけでなく、消防計画のとおり運用された記録が確認されます。

書類上は「選任済み」

選任届は提出した。 その後の記録がない。

消防計画が建物の実態と合っていない、訓練を実施した記録がない、点検の時期を管理していない。この状態は「防火管理者が選任されただけ」であり、運用されているとは言えません。

記録が残っていないと、実施した業務も「実施していない」と扱われることがあります。

適切に運用されている状態

消防計画

建物・組織の実態に合わせて更新され、届出済み。

消防訓練

通報のうえ実施し、参加者と内容の記録がある。

設備点検の時期管理

法定点検の実施時期と報告期限が管理されている。

自主検査

消防計画で定めた頻度で実施し、チェック表が残っている。

避難経路の管理

通路・階段に物品がなく、防火戸が閉鎖できる状態。

記録の保存

防火管理維持台帳として、提示できる形で保存されている。

出典：(株)防災屋「消防計画の自主検査とは何を指すのか」fdma.co.jp/shobokeikaku-jishu-kensa-toha/／「立入検査と是正計画書」fdma.co.jp/on-site_inspection/



03

外部委託という選択肢

置ける人がいない建物のために、法令が例外を用意しています。ただし可否は所轄消防署の確認によります。

- 07 外部委託制度の概要
- 08 委託できる 4 類型
- 09 外部委託に必要な条件
- 10 委託後の責任と役割分担
- 11 サービス範囲
- 12 年間の防火管理業務
- 13 社内選任との比較

外部の有資格者へ防火管理業務を委託する制度があります

本来、防火管理者はその建物で管理的又は監督的な地位にある方から選任します。それが難しい建物のために、施行令が例外を定めています。

外れるのは「地位」の要件だけ

資格が不要になる制度ではありません

この規定で外れるのは「その建物における管理的又は監督的な地位」という要件です。受託する側には、引き続き甲種・乙種防火管理者の資格が必要です。資格を持つ外部の専門家に業務を担わせる制度と理解してください。

(株)防災屋は、消防設備士・防火対象物点検資格者の有資格者が担当し、届出は電子申請、記録は電子台帳で保存します。

制度を使うときの前提

所轄消防署が「認める」ことが要件

類型に該当すれば自動的に委託できるわけではありません。認められる事由の運用基準は消防本部ごとに異なります。

委託できるのは「業務」まで

防火管理の最終的な責任は管理権原者に残ります（消防法第8条第1項の義務主体は管理権原者）。

消防計画への記載が必要

受託者の氏名・住所と受託業務の範囲・方法を消防計画に定めます（施行規則第3条第2項）。

現地で動く方の指定が必要

補佐する担当者（火元責任者）を各物件・各テナントで指定していただきます。

出典：消防法施行令第3条第2項、消防法施行規則第2条の2／(株)防災屋「防火管理者の外部委託制度とは」fdma.co.jp/outourcing/



外部委託を検討できる、4つの建物類型

まず「自社の建物がどの類型にあたるか」の確認から始めます。

01 共同住宅 マンション等、または複合用途建物の共同住宅部分。規模の制限なし。	02 管理権原者が同一の複数物件 ワンオーナーの貸しビル、複数棟を保有・管理する法人など。規模の制限なし。	03 管理権原が分かれた建物の小規模テナント部分 その部分の収容人員が、福祉系10人未満／特定用途30人未満／非特定用途50人未満。	04 証券化物件等 特定資産、または不動産特定共同事業契約に係る不動産。規模の制限なし。
---	--	---	---

条件に該当しても、自動的に委託できるわけではありません

「消防長又は消防署長が認めるもの」が条文上の要件です。可否は建物の実態と所轄消防署の判断で決まるため、事前確認が必要です。

4類型に当てはまらない場合

単独所有の中～大規模な飲食店・物販店・事務所・ホテル等の本体は、原則として対象になりません。その場合も、御社の方を防火管理者に立てたうえで、消防計画の作成・届出、訓練、記録管理といった実務を支援する形で一緒にできます。

出典：消防法施行令第3条第2項、消防法施行規則第2条の2／(株)防災屋「防火管理者の外部委託制度とは」fdma.co.jp/outourcing/

外部委託に必要な条件（社内確認用チェックリスト）

この5点が揃っているかを確認したうえで、所轄消防署へ相談します。

- | | | |
|--------------------------|---|--------|
| ☐ | 内部で選任することが困難な事情があること
管轄外に勤務・居住している、常駐者がいない、従業員が極めて少ない等。事由の範囲は消防本部の運用基準によります。 | 要 事前確認 |
| ☐ | 受託者に必要な権限が付与されていること
防火管理上必要な業務を遂行するための権限を、管理権原者から付与します。 | 契約書で規定 |
| ☐ | 業務内容を明らかにした文書を交付していること
口頭説明では足りず、文書の交付が条文上の要件です。実務では選任届出時に委託契約書の写しの添付を指導されます。 | 弊社で作成 |
| ☐ | 建物の位置・構造・設備の状況を説明していること
図面と設備状況の共有が必要です。必要な情報は付録Gに整理しています。 | 貴社でご準備 |
| ☐ | 現地で補佐する担当者（火元責任者）を指定できること
資格・届出は不要。有事に現場へ向かえる方を各物件・各テナントでご指定ください。 | 貴社でご指定 |

出典：消防法施行規則第2条の2第2項／消防安第43号（平成16年3月26日）／(株)防災屋「防火管理者の外部委託制度とは」fdma.co.jp/outsourcing/

外部委託後、誰が何を担当するのか

外部委託をしても、防火管理の最終的な責任は管理権原者に残ります。委託できるのは業務の遂行までです。

責任の主体

管理権原者

- 防火管理者の選任・届出（義務の主体）
- 受託者への権限付与と業務内容の文書交付
- 建物の位置・構造・設備状況の説明
- 是正が必要な場合の意思決定と予算措置
- 火元責任者の指定

分譲マンションは管理組合、賃貸は所有者または管理権限を委任された管理会社など、建物の管理形態によって異なります。

業務の実施

(株)防災屋

- 導入前の消防署協議と可否の確認
- 防火管理者への就任・選任届の作成と提出
- 消防計画の作成・届出・見直し
- 消防訓練の通知書提出と実施・報告
- 消防用設備点検の時期管理、維持台帳の電子保存
- 立入検査に関するご相談、変更届・再申請

現地の対応

火元責任者／社内担当者

- 現地の窓口（資格・届出は不要）
- 有事の初動：避難誘導・119番通報・初期消火への協力
- 日常の火気管理と避難経路の確保
- 消防訓練への参加（年1～2回）
- テナント入替え・改修等、建物の変更の連絡

マンションでは管理人・管理会社担当者・理事長、店舗や事務所では事業所のご担当者が就任される例が多くあります。



標準料金に含まれる業務と、別途お見積りとなる業務

標準料金に含まれるもの

導入前の消防署協議

外部委託の可否確認と指導内容の整理

選任届の作成

業務委託契約書・資格証明書類の一式

届出の提出

電子申請で所轄消防署へ提出

設備点検の時期管理

実施時期・報告期限のアナウンス

立入検査に関するご相談

指摘事項の整理と書類面の対応

防火管理者への就任

有資格者が防火管理者として選任される

消防計画の作成

建物の実態に合わせて作成、変更時に対応

オンライン消防訓練支援

教養型。訓練動画の提供と実施報告（年1～2回）

維持台帳の電子保存

記録をデータで保存し、提示できる状態に

現地巡回（条件付き）

複数物件一括契約で月額20,000円（税抜）以上の物件は半年に1回・報告書込み

別途お見積りとなるもの

変更届・追加の届出

テナント入居・退去・区画変更に伴う修正・再申請 11,000円（税込／税抜10,000円）／件

現地での消防訓練

実地訓練・講話をご希望の場合

現地巡回の頻度追加

半年1回を超える巡回をご希望の場合

消防署対応・立会い

立入検査・各点検時の現地立会い等

各種法定点検

消防用設備点検・防火対象物点検・防災管理点検

含まれる範囲はご契約プランと物件条件によって異なります。
正式な範囲はお見積書に明記します。詳細は付録D・Fをご参照ください。



1年間で、何がいつ発生するのか

実施回数と時期は、建物の用途と消防計画の定めによって変わります。下表は運用イメージです。

業務	周期・時期の考え方	主な担当
消防訓練	特定用途等は消火・避難訓練を年2回以上（義務）。非特定用途は消防計画で定めた頻度。実施前に消防機関へ通報。	防災屋＋火元責任者
自主検査	消防計画で定めた頻度（日常確認・定期確認）。避難経路、防火戸、火気設備などをチェック表で確認。	火元責任者
消防用設備点検	機器点検・総合点検と報告。実施は点検業者、時期の管理と記録の保存を防災屋が担当（点検自体は別途）。	点検業者／防災屋
現地確認	複数物件一括契約で月額20,000円（税抜）以上の物件は半年に1回・報告書込み。頻度を増やす場合は別途お見積り。	防災屋
消防計画の見直し	建物・組織・テナント構成に変更があったとき。変更届が必要な場合は都度提出。	防災屋
記録保存	訓練・自主検査・点検の記録を防火管理維持台帳として通年で保存（電子保存）。	防災屋

出典：消防法施行規則第3条第10項・第11項／(株)防災屋「消防計画の自主検査とは何を指すのか」fdma.co.jp/shobokeikaku-jishu-kensa-toha/



社内選任と外部委託を、11の観点で比較する

観点	社内選任	外部委託（代行）
人員確保	資格＋管理的・監督的な地位の両方を満たす人が必要	有資格者を社内で確保する必要がない（可否確認は必要）
資格・講習	甲種2日間／乙種概ね5時間の受講と費用が発生	受託者側で保有。再講習の管理も委託先で対応
専門性	担当者の経験に左右されやすい	消防設備士・点検資格者が担当し、実務水準を保ちやすい
継続性	担当者の状況で実施状況が変動しやすい	契約が続く限り同じ運用サイクルを維持
異動・退職リスク	その都度、再選任・届出・引継ぎが必要	社内の窓口交代のみ。選任者は変わらない
書類対応	選任届・消防計画・訓練通知を自社で作成	作成・提出まで代行（電子申請）
消防署対応	窓口対応と指摘対応を自社で実施	書類面の相談・整理を代行（現地立会いはプラン・別途）
消防訓練	企画・通報・実施・記録まで自社で対応	教養型（動画）で支援。現地実施はオプション
日常管理	現地の目が届きやすい	現地対応は火元責任者が担当。日常の目は社内に残る
社内工数	講習・書類・訓練・記録が担当者の業務として残る	窓口対応と現地協力が中心になる
費用の把握	講習費・人件費として分散し、把握しにくい	初期費用と月額で、予算化しやすい

社内選任が適するケース：常駐者がいて防火管理を担える方がいる／建物が4類型に該当しない／現地対応を自社で完結したい場合。

外部委託が向くケース：常駐者がいない／担当者の異動が多い／複数物件をまとめて同じ水準で管理したい場合。



04

料金とご契約

1 棟からの標準プランと、複数物件を一括でご契約いただく場合の特別割引。導入までの手順まで確認します。

- 14 料金
- 15 料金シミュレーション
- 16 導入までの流れ
- 17 本日の承認事項

料金の構造：初期費用＋月額管理費。含まれる業務まで合わせてご確認ください

初期費用（1棟／1選任あたり）

防火管理者
51,700円

税抜 47,000円

統括防火管理者
73,700円

税抜 67,000円

内訳：選任届／消防計画作成／消防協議／届出提出。統括を選任する物件は防火と合わせて125,400円（税抜114,000円）。

標準プラン（1棟・1テナント単位／月額）

ベーシック
3,300円

選任・計画・届出・オン
ライン訓練

プロ
9,900円

＋現地訓練・巡回・立会
い

トッププロ
33,000円

＋各点検の実施・報告、
BCP等

正式な料金は、対象物件・テナント数・選任区分（防火／統括）・巡回頻度・消防署協議の結果によって確定します。本ページは検討用の目安です。

複数物件を一括でご契約いただく場合（特別割引）

月額＝基本管理費 **3,300円（税抜3,000円）**／月・棟＋テナント数に応じたテナント管理費

件数区分	統括 単価	防火 単価
1～5件目	2,200円 (2,000)	1,320円 (1,200)
6～10件目	1,870円 (1,700)	1,100円 (1,000)
11～20件目	1,540円 (1,400)	770円 (700)
21～30件目	1,100円 (1,000)	770円 (700)
31件目以降	770円 (700)	770円 (700)

二重管理（防火＋統括）

両方を弊社が代行するテナントは防火2,200＋統括1,100＝**3,300円／月・件**（税抜3,000円）。定価6,600円の50％。件数逡減なし。

月額上限

防火部分（基本管理費＋防火テナント管理費）は33,000円（税抜30,000円）／棟が上限。

初期費用の特別割引

防火のみ選任の物件は10％引き、防火＋統括の両方を選任する物件は15％引き。

お支払い2案

プランA＝初期費用を契約時一括。プランB＝初期費用0円、24ヶ月で按分（総額は同額）。



料金基準から計算した、3つのケース

いずれも料金基準に基づく計算例です。実際の金額は物件条件と消防署協議の結果によって変わります。

CASE A

単独テナント 1 件

標準プラン・ベーシック／小規模テナント部分での選任

初期費用	51,700円
月額	3,300円

初年度合計（初期＋月額12ヶ月）

91,300円

税抜 83,000円

CASE B

共同住宅 5 棟を一括契約

各棟とも防火管理者のみ選任／特別割引10%適用

基本管理費 3,300円× 5 棟	16,500円
防火テナント管理費 1,320円× 5 件	6,600円
月額 合計	23,100円
初期 47,000円× 5 棟 -10%	232,650円

初年度合計（プランA・一括払い）

509,850円

税抜 463,500円

CASE C

雑居ビル 1 棟・ 6 区画（統括を含む）

統括＋共用部の防火＋テナント防火 5 件を代行／1 件はテナント様にて選任済み

共用部 基本管理費	3,300円
二重管理 3,300円× 5 件	16,500円
選任済み 1 件（統括のみ）	2,200円

月額 合計 22,000円

初期（統括＋防火 -15%、テナント防火 5 件 339,240 -10%）
円

プランB（初期 0 円・24ヶ月按分）の場合の月額

36,135円

税抜 32,850円／25ヶ月目以降は22,000円（税抜20,000円）

月額20,000円（税抜）以上の物件には、半年に 1 回の現地巡回（報告書作成込み）を含みます。テナント数の増減があった場合は翌月から再計算します。



ご承認いただいた後、運用開始までの8ステップ

本日ご承認いただくのは、STEP 1～3（建物情報の共有・事前確認・見積り）までです。

STEP 1 建物情報の共有 住所・図面・用途・収容人員・テナント構成。必要項目は付録G。	STEP 2 外部委託可否の事前確認 所轄消防署と協議し、可否と指導内容を確認します。	STEP 3 正式見積り 協議結果を踏まえ、対象物件・選任区分ごとの金額を提示。	STEP 4 社内最終決裁 見積内容と契約条件を確認のうえ、あらためてご決裁。
STEP 5 ご契約 業務委託契約を電子契約で締結。業務内容を文書化します。	STEP 6 選任届・消防計画の作成 受託者と受託業務の範囲を消防計画に記載します。	STEP 7 消防署への提出 電子申請で提出。受理をもって選任が完了します。	STEP 8 運用開始 訓練・自主検査・記録保存のサイクルを開始。火元責任者と連携します。

所轄消防署の判断により代行不可となった場合、当該物件は消防協議費のみのご請求となります。空室・駐車場等で選任義務がない物件が判明した場合は、対象から除外して再計算します。

ご承認いただきたいこと

(株)防災屋へ建物情報を提供し、外部委託可否の事前確認と正式見積りの取得を進める

この段階では契約は発生しません。事前確認と見積りの結果をもって、あらためて契約の可否をご判断ください。可否は所轄消防署の確認を経て確定し、最終的な防火管理責任は管理権原者に残ります。

担当部門
総務／施設管理

次のアクション
物件情報の送付（付録G）

目安
事前確認から選任まで約
1か月



(株)防災屋

〒544-0023 大阪府大阪市生野区林寺6丁目8-5
日本全国の消防署に対応

お電話（平日9:00～18:00）

0120-017-310

Web

fdma.co.jp

概算お見積り：fdma.co.jp/simulation/

複数物件の場合は、棟数・テナント数・用途の一覧をご提供いただければ、通減単価を適用した概算をお出しします。

詳細をご確認いただくための付録

- A 防火管理者が行う 7 業務の詳細
- B 外部委託可否チェックリスト
- C 管理権原者・防火管理者・火元責任者の役割
- D サービス範囲の詳細表
- E 詳細料金表
- F 標準料金に含まれない業務
- G 見積りに必要な建物情報
- H よくある質問
- I 参照記事・出典一覧

選任後に発生する業務の中身

No.	業務	実務の中身	頻度・タイミングの考え方
01	消防計画の作成・届出	建物の用途・構造・組織に合わせて作成し、所轄消防署へ届出。外部委託時は受託者名と受託業務の範囲・方法も記載。	作成時と変更時（届出が必要）
02	消火・通報・避難の訓練	訓練計画の作成、消防機関への通報、実施、参加者と内容の記録。	特定用途等は消火・避難を年2回以上。その他は消防計画で定めた頻度
03	消防用設備等の点検・整備	法定点検の手配と結果の確認、不具合の是正手配、報告期限の管理。	機器点検・総合点検の法定周期と報告時期による
04	火気の使用・取扱いの監督	火気使用設備の状況確認、喫煙場所の管理、火元責任者への指示。	日常（消防計画で定めた確認頻度）
05	避難・防火上必要な構造設備の維持	避難通路・階段の物品確認、防火戸の閉鎖障害の解消、避難口の施錠確認。	日常＋自主検査の周期
06	収容人員の管理	用途ごとの算定方法に基づく人数把握。テナント構成が変われば再算定。	構成変更時・イベント時
07	その他防火管理上必要な業務	放火防止のための整理整頓、施錠管理、記録の保存（防火管理維持台帳）。	通年

出典：消防法第8条第1項、消防法施行規則第3条／(株)防災屋 fdma.co.jp/what-to-do/



消防署へ相談する前に、社内で確認する項目

すべてに該当しても可否が確定するものではありません。最終的な判断は所轄消防署によります。

1. 建物が4タイプのいずれかに該当するか

- ☐ 共同住宅、または複合用途建物の共同住宅部分
- ☐ 管理権原者が同一である複数の防火対象物
- ☐ 管理権原が分かれた建物の小規模テナント部分（福祉系10人未満／特定用途30人未満／非特定用途50人未満）
- ☐ 特定資産、または不動産特定共同事業契約に係る不動産

2. 内部で選任することが困難な事情

- ☐ 届出先消防署の管轄外に勤務または居住している
- ☐ 身体的な事情等により業務の遂行が難しい
- ☐ 従業員がいない、または極めて少ない
- ☐ その他、所轄消防署長が認める事由がある（要確認）

3. 委託の形を整えられるか

- ☐ 受託者へ必要な権限を付与できる
- ☐ 業務内容を明らかにした文書を交付できる（契約書の写しを届出に添付）
- ☐ 建物の位置・構造・設備の状況を説明できる（図面が用意できる）
- ☐ 火元責任者を各物件・各テナントで指定できる

4. 建物側の前提情報（要確認欄）

用途・収容人員	記入：
管理権原の分かれ方	記入：
統括防火管理者の要否	要確認（消防署）
現在の選任状況・届出年	記入：

4タイプに該当しない場合でも選任義務がなくなるわけではありません。その場合は社内での選任＋実務支援をご検討ください。



誰が「責任」を持ち、誰が「実務」を担うのか

項目	管理権原者	防火管理者（弊社が代行）	火元責任者
位置づけ	建物の防火管理について権限と責任を有する者	防火管理業務を推進する実務の責任者	現地の窓口。資格・届出は不要
選任・指定	防火管理者を選任し、遅滞なく届出	管理権原者から権限付与と業務内容の文書交付を受ける	管理権原者が各物件・各テナントで指定
平常時	是正・改修の意思決定、予算措置、建物情報の提供	消防計画の作成・見直し、訓練、点検時期管理、記録保存	特別な業務はなし。日常の火気・避難経路の確認に協力
有事	事後対応の責任主体	対応方針の指示、消防署対応の支援	避難誘導・119番通報・初期消火への協力
消防訓練	実施体制の承認	計画・通報・実施・報告	参加（年1～2回）
就任される方の例	分譲＝管理組合（理事長が代表）／賃貸＝オーナーまたは管理権限を委任された管理会社／店舗・事務所＝事業者または建物所有者	(株)防災屋の有資格者	管理人、管理会社担当者、理事長、店舗・事業所のご担当者

管理権原者が誰かは建物の管理形態によって異なり、一律には判断できません。委託契約書に記載するため、契約時に必ずご確認をお願いします。



プランごとに含まれる業務

サービス内容	ベーシック 3,300円	プロ 9,900円	トッププロ 33,000円
選任代行／消防計画の作成・届出／訓練通知書の提出	●	●	●
オンライン消防訓練／設備点検時期の管理／火災時の緊急対応	●	●	●
実地での訓練・講話／現地巡回点検／火災保険の手続きサポート	オプション	●	●
立入検査・各点検時の現地立会い	オプション	●	●
防火対象物点検・防災管理点検の実施・報告および特例認定の申請	—	立会いのみ	●
防災アドバイザー講話／BCP策定／コスト削減コンサルティング	—	—	●
こんな場合に	費用を抑えたい	現地対応も任せたい	点検まで任せたい

※ 表示は税込の月額。別途、初回選任時のみ初期費用が発生します（月額での分割も可）。統括防火管理者の場合は初期費用が異なります。どのプランでも火元責任者の指定が必要です。複数物件を一括でご契約いただく場合は、付録Eの料金基準を適用します。

複数物件を一括でご契約いただく場合の月額

月額料金の構造

月額＝基本管理費 3,300円（3,000円）／月・棟＋テナント数に応じたテナント管理費（件目ごとの累進逓減・1件目から適用）。

統括を選任する物件：基本管理費（共用部の防火管理者分）＋統括のテナント管理費。各テナントの防火管理者は各テナント様にて選任いただきます。

防火管理者のみの物件：基本管理費＋防火のテナント管理費（1棟全体の防火管理を代行）。

二重管理（防火＋統括）：両方を弊社が代行するテナントは 防火2,200円＋統括1,100円＝3,300円（3,000円）／月・件。件数逓減なしの固定単価。テナント様にて選任済みのテナントは統括のみ逓減単価。

月額上限：防火部分（基本管理費＋防火テナント管理費）のみ 33,000円（30,000円）／棟。統括部分は逓減単価で調整します。

テナント管理費 単価表

件数区分	統括	防火
1～5件目	2,200円（2,000）	1,320円（1,200）
6～10件目	1,870円（1,700）	1,100円（1,000）
11～20件目	1,540円（1,400）	770円（700）
21～30件目	1,100円（1,000）	770円（700）
31件目以降	770円（700）	770円（700）
参考：定価（1件あたり）	3,300円（3,000）	1,650円（1,500）

最低単価は防火・統括とも770円（700円）に統一。計算例：統括10テナント＝2,200円×5＋1,870円×5＝20,350円／月（＋基本管理費3,300円）。

初期費用・特別割引とお支払いプラン

初期費用と特別割引

防火管理者 初期費用	51,700円 (47,000) / 棟・選任
統括防火管理者 初期費用	73,700円 (67,000) / 棟
防火＋統括を選任する物件	125,400円 (114,000) / 棟
特別割引（防火のみ選任）	初期費用 10%引き
特別割引（防火＋統括）	初期費用 15%引き
防火の内訳：選任届12,000円／消防計画作成25,000円／消防協議費5,000円／届出提出費5,000円。統括の内訳：統括選任届12,000円／全体消防計画作成45,000円／消防協議費5,000円／届出提出費5,000円（いずれも税抜）。	
二重管理の場合、各テナントの防火 初期費用51,700円（47,000円）／件が別途発生します（特別割引10%対象）。	

お支払いプラン（2案提示が標準）

プランA（通常）：割引後の初期費用を契約時に一括。以降は月額のみ。

プランB（按分）：初期費用0円。割引後初期費用÷24ヶ月を月額に上乗せ（選任日から24ヶ月のみ、25ヶ月目以降は通常月額）。24ヶ月総額はプランAと同額。

プランB 中途解約：未按分残額（割引後初期費用×残月数÷24×対象物件数）を解約時に一括精算。契約書・見積書に明記します。

お支払い方法：初期費用はお振り込み。月額は年額一括のお振り込み、または毎月のクレジットカード払い。

テナント数の増減があった場合は翌月から月額を再計算します。空室・駐車場等、選任義務がない物件は対象から除外して再計算します。

出典：(株)防災屋 社内基準「防火管理者・統括防火管理者 代行 料金基準（複数物件一括ご契約）」2026-08-03制定／2026-08-05改定／2026-08-18改定



追加費用が発生しうる項目と、その条件

項目	料金	発生条件・備考
変更届・追加の届出	11,000円（税抜10,000円）／件	テナント入居・退去・区画変更に伴う修正・再申請。提出タイミングは消防署との協議で決定。
現地での消防訓練	別途お見積り	標準は教養型（動画）。実地訓練・講話をご希望の場合。
現地巡回の頻度追加	別途お見積り	月額20,000円（税抜）以上の物件は半年1回を無償で含む。これを超える頻度の場合。
消防署対応・現地立会い	別途お見積り（プランにより含む）	立入検査・各点検時の立会い等。標準プランのプロ以上は含みます。
消防用設備点検・防火対象物点検・防災管理点検	別途お見積り	代行費には含まれません。実施のご依頼も承ります。
統括防火管理者の追加選任	別途お見積り	防火管理者代行のみの物件で、消防協議の結果 統括の選任が必要となった場合。
代行不可となった場合	消防協議費のみ	所轄消防署の判断で代行不可となった物件は、消防協議費のみのご請求とします。

テナント数の増減があった場合は翌月から月額を再計算します。空室・駐車場等、選任義務がない物件が判明した場合は対象から除外して再計算します。

事前確認・お見積りにあたってご用意いただく情報

1 棟・1テナントの場合

- 01 建物住所
- 02 建物全体の平面図と付近見取図（テナントの場合はテナントの平面詳細図）
- 03 届出者の住所・お名前・電話番号（法人の場合は法人所在地と代表者名）
- 04 使用開始日（オープン予定日など）
- 05 収容人員
- 06 火元責任者（常駐または主にいらっしゃる方の連絡先）
- 07 所轄消防署の予防担当者（窓口担当者）

複数物件の場合（物件リスト）

物件名・所在地	棟ごと
用途	共同住宅／事務所／店舗／複合用途など
階数・高さ	統括の要否判定に必要
テナント数・区画	空室・駐車場は別記
管理権原の分かれ方	ワンオーナー／区分所有など
現在の選任状況	選任済み／未選任／不明
直近の立入検査・指摘	ある場合は指摘書の写し

物件リストをご提供いただければ、逓減単価を適用した月額と初期費用の概算をお出しします。お支払いは一括・按分の2案でご提示します。

送付先：fdma.co.jp のお問い合わせフォーム、または 0120-017-310（平日9:00～18:00）



想定される質問と回答

外部委託すれば、社内に資格者は不要になりますか

受託者側に甲種・乙種の資格が必要です。外れるのは「その建物での管理的又は監督的な地位」という要件のみで、資格が不要になる制度ではありません。

当社の建物は外部委託できますか

4類型に該当するかを確認したうえで、所轄消防署の判断を仰ぎます。類型に当てはまっても自動的に認められるわけではありません。

導入までどのくらいかかりますか

物件情報と必要書類のご提供から、書類作成・提出・受理まで目安として約1か月です。消防署の状況により前後します。

消防訓練はどのように実施しますか

標準は教養型です。訓練動画をお送りし、ご視聴いただく形式で年1～2回実施します。現地訓練はオプションで対応します。

出典：(株)防災屋「よくある質問」fdma.co.jp/faq/ / 「防火管理者代行サービス」fdma.co.jp/b-lp/

委託すれば責任も移りますか

委託できるのは業務までです。防火管理の最終的な責任は管理権原者に残ります。だからこそ委託先の実務水準が重要になります。

すでに選任済みですが、業務だけ委託できますか

形骸化している運用の立て直しからご相談いただけます。委託の形は建物の状況によって変わるため、事前確認のうえご提案します。

火元責任者は必ず必要ですか

必要です。資格・届出は不要で、有事に現場へ向かえる方をご指定ください。平常時に特別な業務は発生しません。

支払い方法は選べますか

初期費用は一括（プランA）と24ヶ月按分（プランB）の2案。月額額は年額一括のお振り込み、または毎月のクレジットカード払いをお選びいただけます。



本資料の根拠

法令

消防法 第8条・第8条の2・第36条・第42条・第44条／消防法施行令 第1条の2・第3条・第3条の2・第3条の3／消防法施行規則 第1条の3・第2条・第2条の2・第2条の2の2・第3条・第3条の3

通知・指針

総務省消防庁「新築の工事中の建築物等に係る防火管理及び防火管理者の業務の外部委託等に係る運用について」（平成16年3月26日 消防安第43号）／「防火対象物等の『管理について権原を有する者』について」（平成24年2月14日 消防予第52号）／東京消防庁「防火管理指導指針」

料金

(株)防災屋 社内基準「防火管理者・統括防火管理者 代行 料金基準（複数物件一括ご契約）」2026年8月18日改定／標準3プランは fdma.co.jp/b-lp/ 掲載額（税込）

参照記事（(株)防災屋）

防火管理者代行サービス fdma.co.jp/b-lp/

防火管理者の外部委託制度と条件 fdma.co.jp/outsourcing/

防火管理者が行う7つの業務 fdma.co.jp/what-to-do/

防火管理者を安易に引き受けるリスク fdma.co.jp/bokakanrisha-jiko-sennin-daiko-sentakku/

消防署の立入検査とは正対応 fdma.co.jp/on-site_inspection/

消防計画に基づく自主検査 fdma.co.jp/shoboikeikaku-jishu-kensa-toha/

火元責任者への指示と教育 fdma.co.jp/hamoto-sekininsha-shiji-kyoiku/

よくある質問 fdma.co.jp/faq/

ブログ fdma.co.jp/blog/

本資料は2026年9月時点の情報に基づきます。収容人員の算定、外部委託の可否、訓練実施の通報方法などは所轄消防本部によって運用が異なる場合があります。個別の判断は所轄消防署または(株)防災屋へご確認ください。料金は社内基準に基づく目安であり、正式なご提示はお見積書によります。

