

m a r t a



◇海浜地区の第3回大規模修繕における 手摺更新と鋼製階段の改修事例 ◇不適切コンサルタント問題への提言

CONTENTS

◆海浜地区の第3回大規模修繕における手摺更新と 鋼製階段の改修事例 (株)汎建築研究所 塩崎政光…………… 2	●災害時における管理組合向け飲料自販機 マンションリフォーム技術協会…………… 16
◆マンション住戸内設備改修-3 ～やってはいけないこと～ 宮城設計一級建築士事務所 宮城秋治…………… 9	◆不適切コンサルタント問題への提言 marta 個人会員一同…………… 18
◆marta 会員コーナー〈新技術・製品情報〉 ●暗闇対策・避難誘導〈高輝度・長残光蓄光製品〉 タキロン(株)…………… 14	◆会員一覧…………… 20 ◆編集後記…………… 31 ◆marta の特長…………… 32 〈表紙写真 リスボン旧市街の教会(ポルトガル)〉

不適切コンサルタント問題への提言

—マンション改修業界の健全な発展のために—

一般社団法人 マンションリフォーム技術協会 個人会員一同

現在のマンション改修業界は、不適切な行為を行うコンサルタントの横行で混乱状態にあります。管理組合が行う大規模修繕工事等に際し、適切な工事費で良好な工事を公明正大に実施できるよう管理組合を支援することがコンサルタントの使命です。そのコンサルタントの一部が計画的・組織的に工事会社からバックマーゲンを受け取っており、最近そのような不適切なコンサルタントが増えています。その結果、ユーザーであるマンション管理組合（区分所有者）に対して、割高な工事による経済的な損失を与え、さらには工事の品質に影響している場合があります。

大規模修繕工事における設計監理方式では、コンサルタントと呼ばれる設計事務所が修繕工事の設計（仕様書作成等）を行い、それに基づく施工会社からの競争見積による適切な工事費で、管理組合が行う施工者の選定を支援します。さらに工事中は適切な品質を確保できるよう、現場で検査等を通じて施工者を指導し、さらに改修工事では付きものの増減実数精算や竣工図書類の確認を行います。したがって、区分所有者に対して公明正大に工事を実施しなければならない管理組合にとっては最も適切な方式であり、官公庁や大企業ではこの設計監理方式を採用するのが標準となっています。

マンションの大規模修繕工事においても設計事務所のコンサルタントによる設計監理方式が普及してきました。一方で長年の経済不況により、新たにマンション改修業界に参入する会社などが増えていきます。工事会社は勿論ですが、コンサルタントとしての設計事務所やマンション管理士なども少なくありません。それらは技術的には全くの素人を含め、実態は玉石混交です。その中にはコンサルタント（設計事務所）を単なる金儲け商売としてしか考えず、管理組合の支援者としての使命感が欠如した似非コンサルタントも含まれています。たとえ法に触れなくとも、バックマーゲンを取る事に腐心する「不適切コンサルタント」の存在を放置すればマンション

改修業界そのものが取り返しのつかないダメージを受けることとなります。

この不適切コンサルタントの最大の問題は、マンション管理組合（区分所有者）に割高な工事費という実害を与えていることでしょう。さらには業界全体が信用を失い、ひいてはマンション改修業界全体の劣化・衰退につながることです。これらの問題を子細に見て行くと数多くの弊害が生じている事がわかります。

弊害1. 割高な工事費

工事会社はコンサルタントに渡すバックマーゲンを工事費に上乗せしなければなりません。当然その分の工事費は割高になり、結局は管理組合の負担になります。

弊害2. 過剰な工事内容

工事費のパーセントで決まるバックマーゲンを増やすには、工事費全体を増やす必要があります。そのため過剰な工事項目や仕様を設定する場合もあります。

弊害3. 不明朗な工事発注

不適切コンサルタントはバックマーゲンを出す特定の工事会社が受注出来るように不適切な工作をします。そのために工事発注の経過が不明朗になり、本来は公明正大に行われるべき管理組合の業務が著しく損なわれる事となります。

弊害4. 甘い工事監理

不適切コンサルタントの設計や工事監理は工事会社にお任せの場合が多く、甘くなりがちです。バックマーゲンをもらっている工事監理者には厳しい監理など願うべくも無いでしょう。

弊害5. 不適切コンサルタントの拡大再生産

不適切コンサルタントにより容易に利益を得る手

法を知った一部が新たに設計事務所を設立したり、経営不振の設計事務所を買い取ってマンションの不適切なコンサルタント業を始めます。そこで得た資金で会社を拡大して外見上は立派な大設計事務所となっていくのです。その設計事務所から独立する若い建築士はそれに倣って同じ事を始めるかも知れません。さらにこれらが新たなビジネスモデルとして蔓延していく事も考えられます。このように不適切コンサルタントの拡大再生産は現に進行中ですから、当然に被害を受ける管理組合も今後益々増加することでしょう。

弊害6. 真面目なコンサルタントの減少

不適切コンサルタントはバックマージンにより業務委託料を安くすることが出来ます。通常半額～1/3の業務委託料でも工事費の3%のバックマージンがあれば十分おつりが来るでしょう。実際にはそれ以上と言われています。したがって、真面目なコンサルタントは費用面での業務受注が極めて困難となります。一部の理解有る管理組合の業務を細々と続けるか、不適切な行為に手を染めるかです。いずれにしろ、悪貨は良貨を駆逐するのたとえ通りで、管理組合にとって良い事ではありません。

弊害7. 業界全体の信用が失われる

このような不適切コンサルタントの実態は、業界内では常識化していますが、一部の管理組合においても知るところとなっています。しかし、不適切コンサルタントを客観的に特定することは難しく、排除することはなかなか出来ませんから、コンサルタント（設計事務所）全体が疑われ信用を失う事になります。その結果、コンサルタントによる設計監理

方式が衰退するのみならず、マンション改修業界全体の信用が失われる事となります。

ここまで不適切コンサルタントが蔓延する最大の理由は、彼らが管理組合に提示するコンサルタント費用の見積が異常に安いからです。それは見かけだけであり、巡り巡って管理組合に跳ね返り、結局は高い買い物になるのですが、管理組合は競争見積で、より安い見積金額を提示したコンサルタントをその場限りで選ぶ事が多く、それが不適切コンサルタントの付け目になります。

本来、コンサルタントである設計事務所は、施主（管理組合）の依頼により施主のために設計し、施工会社との間に立って施主の適正な権利を守り、公正正大に業務を進めるのが仕事です。工事業者からマージンを受け取るなどと言うのはあってはならない事です。

建築士法（第二条の二）においては、建築士の職責を「常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通して、建築物の質の向上に寄与するように、公正かつ誠実にその業務を行わなければならない。」とあります。さらに我々の多くが所属する日本建築家協会（JIA）の倫理規定には「依頼者の要請に応え、誠実に業務を遂行することによって依頼者の正当な利益を守る。」とあります。

マンションリフォーム技術協会の個人会員であるコンサルタント（設計事務所）においては、このようなマンション改修業界の昨今の実態を憂い、危機感を強くするものです。ユーザーである管理組合の正当な利益のために、マンション改修業界の健全な発展のため、広く問題提起・啓発すると共にご理解・ご賛同を得、改善に尽力したいと考えております。

「不適切コンサルタント問題への提言」をお読みになったご意見・ご感想をお寄せ下さい。

Eメールあるいは当協会ホームページのお問い合わせフォームをご利用下さい。

E-mail : mansion@marta.jp

URL : http://www.marta.jp/