

問題提起、波紋広がり相次ぐ共感

“不適切コンサルタント問題への提言”への反響

賛同の声、多数

本会報前号で掲載した“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—”が大きな反響を呼んでいます。読者である管理組合や管理組合団体、居住者を始め、同業のコンサルタント、施工者団体、さらにマンション管理士などマンション改修に関わる色々な立場の方々から賛同のご意見や今後への励ましの言葉を頂きました。計画的・組織的に業者からバックマーゲンを受け取るなど、コンサルタントとしての職業倫理が欠如した行為への反発は相当に大きく、あってはならないというのが多くのご意見に共通した内容です。また、こうした不適切コンサルタントの存在を半ば知りながらも中々見抜いたり暴いたりできなかったところに、今回の記事で確証が得られたというメッセージも頂いています。さらに、今回の記事がきっかけとなって、本年1月27日付で国土交通省から主だったマンション管理組合団体、関連業界団体宛に不適切コンサルタントの存在と注意喚起を促す通知(27頁)が出されるという大きな動きもありました。一方で、一部ご批判めいた電話も受けたりしましたが、賛同のご意見が圧倒していたことで、今回の“提言”が問題提起として一定以上の成果を上げたものとする次第です。

当協会に届いた声

ご存知の方も多いかと思いますが、今回の“提言”を掲載した会報25号発行(昨年11月30日)直後に、『マンション管理新聞』に大きく採り上げられ、記載内容が報道されました。このことが関東圏以外にも反響を呼び一因になったようで、関西、広島方面からも複数のご意見を頂いています。以下に、そうしたご意見から一部を紹介致します。(固有名詞等は伏せさせて頂いています)

①管理組合役員A氏：私の意見を申し上げます。是非管理組合の正当な利益のため、改善努力して下さいようお願い致します。私は現在、組合の監事をしています。平成23～26年の4年間、修繕委員をしておりました。コンサルタントは組合が素人であり、100%ばれないと思って、塗装・シーリング・防水工事・排気フード等の数量を増加して工事費を提案し、組合に損害を与えました。住宅リフォーム・紛争処理支援センターに問合せしたところ、コンサルタントは背任であると言っていました。その会社は、数年前は小さな規模でしたが、現在は同業では大手の会社になっていると聞いています。このような会社はコンサルタントとしての資格がありません。真面目なコンサルタントは受注が困難になります。必要があれば当時の資料を持参いたします。

〈前号の要旨〉

現在のマンション改修業界は、計画的・組織的に工事会社からバックマーゲンを受け取る不適切コンサルタントが横行し混乱状態にあり、ユーザーであるマンション管理組合に対して経済的な損失を与え、工事の品質にも影響している場合がある。長年の不況を背景に、営利最優先でマンション改修業界に新規参入してきたコンサルタント等の職業倫理に欠けた営業活動が一因となっており、具体的には次のような弊害が生じている。

- ①割高な工事費 ②過剰な工事内容 ③不明朗な工事発注 ④甘い工事監理 ⑤不適切コンサルタントの拡大再生産 ⑥真面目なコンサルタントの減少 ⑦業界全体の信用失墜に

この不適切コンサルタントが蔓延する最大の理由は、彼らが提示する異常なコンサルタント費用の安さと、競争見積で行う管理組合のコンサルタント選定手法にある。このようなマンション改修業界の実態に対し、管理組合の正当な利益と業界の健全な発展のために問題提起・啓発し、改善に尽力したい。

(marta 個人会員一同)

②マンション管理士・B氏：マンション管理士事務所を開設している者です。貴会報の「提言」を拝見いたしました。実は私もまったく同感で、大規模修繕工事における談合の実態や不適切コンサルのキックバック等を自分のホームページや顧客向けのニュースレターで紹介してきました。そのニュースレターで同様の主旨の記事を書き、HPにも公開しようと思っていたときに貴会報を見ました。不適切設計事務所やNPOによる談合で被害を受けている管理組合をなくすために、私も微力ながら努力したいと考えています。

③管理組合役員・C氏：私はマンション管理組合の役員で、最近、第1回目の大規模修繕工事を完了したところです。marta会報の記事「提言」については、複数の業者（一級建築士、施工業者、業者斡旋業者）から同様のことを聞いていたので全く同感であり、このように文書で問題提起されたことには敬意を表します。私の所のコンサルタントと施工業者、それぞれの選定には問題なかったと考えているのですが、知人のマンションで最近実施した大規模修繕工事では、提起されたのと同様のコンサル—業者の談合があったようです。これは先述の複数業者から指摘された、いわく付きのコンサルタント数社の内の一つでしたし、落札した施工業者も、そのコンサルタントとよく組んでいることで有名とのことでしたので、間違いなさそうです。実際、200戸規模のこのマンションの工事落札額が約200万円／戸と、平均的な工事単価の2倍程になっていることから裏付けられます（工事は通常の内容で、特別なものを含んではいません）。問題は、このような悪徳業者の餌食になっているにも拘らず、知人もそのマンション住人も気付いていないということです。そのマンションには建築を職業とする住人もいるとのことですが、疑問を抱かないのは不思議です。あるいは一部の住人も、この談合に加担しているのではないかと疑ってしまいます。さて、今回の問題提起は意義あることとは思いますが、重要なのは、このような悪しき仕組みを根絶する方法、悪徳業者を見分け、追放する方法を示して頂きたいということです。悪徳コンサルタントを公表することはできないのでしょうか。どこかでルールを定めないと、多数の一般人が高額の不利益を被ることになってしまいます。今回の問題提起から、次の段階として、問題解決の方法を是非、提示して頂きたいと思えます。

④NPO 法人理事長・D氏：「提言」を読みました。ご指摘のようにこの問題は大変重要で、困った問題だと思っています。私どももマンションの大規模修繕や改修工事の設計監理をマンション管理組

合から依頼されて、30年以上行ってきていますが、最近、大変安い業務委託料のコンサルタントがあって、私どものところは管理組合から「どうしてそんなに高いのですか、貴法人は実績もあり、他のマンションの評判も良いので、お宅にお願いしようと思うのですが、委託料が高いので、残念ながら『選外』となり、他にお願いすることになりました」という返事が多いのです。私どもは誠実に業務を行っていて決して高い業務料を設定していませんとお話しているのですが、バックマージンを取っている設計事務所があるということを目にしますと、情けなくなります。本当に管理組合や区分所有者のことを考えて、マンションを良い状態に、長持ちさせていこうと考えて業務を引き受けているのだろうかと思いたくなります。マンション管理組合が取り込まれる大規模修繕や改修工事を支援して、立派に成功させることは、工事後に役員の方や住民の皆さんが喜んでくださるとてもやりがいのあるうれしい仕事です。そのような仕事に携わること誇りをもって、品位と誠実さをもって臨んでほしいと思います。本当に不適切コンサルタントの存在は、ご指摘のような弊害を生み、マンションにとって、管理組合にとって良くありません。業界にとっても良くありません。何とかそのようなコンサルタントを無くしたいと思えます。ところで、この文書は「提言」となっているのですが、不適切コンサルタントを無くし、業界の健全な発展に向けて、どのようなことを「提言」なさるのでしょうか。その点が読み取れないので、教えていただけたらと思っております。

一方、国土交通省もマンション改修業界の一部にこうした問題が見られることを危惧して、昨年3月に改正されたマンション管理の適正化に関する指針(平成13年8月1日国土交通省告示第1288号)において「工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要がある」と明文化しました。そうした折、本会報の記事掲載がきっかけとなって、この不適切コンサルタント問題が業界内外で広く注目され、同省への問い合わせ等も相次いだことから、関係各方面に事情聴取が行われた結果、本年1月27日付で『設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について』が同省の住宅局市街地建築課長並びに土地・建設産業局建設市場整備課長名によりマンション関係団体宛に通知されることとなりました。

通知では、工事の発注等の適正化については、マンションの大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口の活用を促進することが有効として、各団体また

は所属会員を通じて管理組合に対する『別添の内容』（次頁）の周知、協力を呼びかけていますので、ご一読下さればと思います。

提言から改善行動へ

以上のように、今回の“提言”により問題が提起され、不適切コンサルタント問題に対する口火が切られました。一部では、個人会員のPR活動ではないか、個人会員全員が完全に真っ白なのか、といった声も聞こえてきます。当協会個人会員は、当然のことながら、ユーザーである管理組合の側に立ち、管理組合の利益に反することなく、常に研鑽を重ね業務を全うすることでユーザーとの信頼関係を築いていくという立場であり、それはPRでも売名でもなく、また、自らをパーフェクトと称するような者でもありません。さらには、バックマーゲンを受け取っていたにしろ工事の結果が良ければ（管理組合が満足していれば）良いではないか、といった批判の電話もありました。これこそ、もしそれが本当に適正な工事金額であったとしても、工事の対価としては消費されずに管理組合を欺くと同様な行為が行われているのですから、職業倫理に悖るとしかいえないことなのです。

この不適切コンサルタント問題を改善につなげていくためには、まず管理組合自身がこうした問題に関心をもち、コンサルタントの

選定に際して問題意識を持って臨むことが必要でしょう。ただし、それを実現するのは容易ではありませんし、それで大丈夫と言うわけでもありません。さらに言えば、現在の膨大なマンション改修の需要趨勢の中で、今回の問題提起で明らかにしたような実態を認識している管理組合あるいは居住者は、まだまだ少数でしかありません。そうした現状を踏まえ、当協会としては、さらに啓発活動を続け、今後もこの問題に取り組んでいく方針です。

『マンション管理新聞』での報道記事



週刊ダイヤモンド誌もマンション業界に注目

ご意見・ご感想をお寄せ下さい。

(お寄せ下さいましたご意見等は匿名で紹介させて頂く場合があります)

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/

前号掲載の不適切コンサルタント問題については多くの方々からご意見、ご感想が寄せられました。今回ご紹介できなかった方々も含め、お礼を申し上げます。また、ご質問等の全てにはご回答できていない点につきましては、ご容赦のほどお願い申し上げます。

～管理組合・区分所有者の皆様へ～

1. 現状の課題

マンションの大規模修繕工事等において、診断、設計、工事監理等を担う設計コンサルタントが技術資料を作成し、管理組合の意思決定をサポートする、いわゆる「設計監理方式」は、適切な情報を基に透明な形で施工会社の選定を進めていくためにも有効であるとされています。

しかしながら、別紙1の通り、発注者たる管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘されています。

2. 課題解決に向けた取組の実現

（前略）設計監理方式を採用する場合は、設計コンサルタントが利益相反行為を起こさない中立的な立場を保つ形で施工会社の選定が公正に行われるよう注意する必要があります。

そのような観点に留意した取組事例として、別紙2のような例も見受けられます。

（中略）このような取組みを参考に、適切に行っていただくことが、マンション管理の適正化を図っていく上で有効であると考えられます。

3. 相談窓口の活用

（前略）

〈相談窓口〉

- （公財）住宅リフォーム・紛争処理センター <https://www.chord.or.jp/reform/consult.html>
（電話番号）住まいのダイヤル・・・0570(016)100
- （公財）マンション管理センター http://www.mankan.or.jp/06_consult/tel.html
（電話番号）建物・設備の維持管理のご相談・・・03(3222)1519

別紙1 〈指摘されている事例〉

- 最も安価な見積金額を提示したコンサルタントに業務を依頼したが、実際に調査診断・設計等を行っていたのは同コンサルタントの職員ではなく、施工会社の社員であったことが発覚した。コンサルタント（実際には施工会社の社員）の施工会社選定支援により同施工会社を内定していたが、発覚が契約前だったため、契約は見送られた。なお、同コンサルタントのパンフレットには技術者が多数所属していると書かれていたが、実質的には技術者でない社長と事務員一人だけの会社であった。
- 一部のコンサルタントが、自社にバックマージンを支払う施工会社が受注できるように不適切な工作を行い、割高な工事費や、過剰な工事項目・仕様の設定等に基づく発注等を誘導するため、格安のコンサルタント料金で受託し、結果として、管理組合に経済的な損失を及ぼす事態が発生している。

（他1事例省略）

別紙2 〈取組事例〉

○利益相反的な提案をしてきた設計会社を除外して選定した事例

- 管理組合において、公開資料に記載の実績等を基に3社に見積りを依頼し、設計会社を決定。3社のうち2社は、設計費は安価だったものの、工事とセットでの契約が条件となっており、かえって高額になるため、選定されなかったもの。

管理組合において、新聞・雑誌・経験上の知識などの情報を基に15社に見積りを依頼し、うち7社から見積りが提出され、金額・内容・実績等を勘案し、上位2社に絞り込んだ。工事項目の絞り込みなど工事費の削減に向けた提案を行った施工会社を管理組合が決定。

（他2事例省略）