

“提言”からの1年、そして今後の行方

—不適切コンサルタント問題—

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

提言から1年

昨年11月、本会報25号に「不適切コンサルタント問題への提言」を掲載いたしました。その2ヵ月後となる1月に国土交通省から、この不適切コンサルタントに関する通知が発せられました。さらに関係業界紙や一般週刊誌などにもこの問題が掲載され、多くの反響があった事は、本会報26号でお知らせの通りです。その後も全国紙やTV等で取り上げられ、当協会・柴田会長への講演依頼も多く、反響の大きさは予想を超えるものでした。

そうした中で少し残念だったのは、記事や見出しの中にコンサルタント（設計事務所）の全てが不適切行為を行っているという誤解されるような表現も見られた事です。実際、不適切なのは一部であり、多くのコンサルタントは真面目で誠実に業務を行っていることをここに付記したいと思います。

業界の新たな動き

マンション業界内でも是正への取組みとして、4月に「マンション計画修繕工事における適正取引推

進協議会」が発足いたしました。同協議会はマンション関係4団体※で構成、当協会も国土交通省・（公財）マンション管理センターなどと共にオブザーバー参加しています。これまで数回の協議を重ねられ、近い内に「マンション計画修繕工事における適正取引に関する申し合わせ事項」が発表される予定で（本会報発行時には既に発表されていると思われます）、それと共に同協議会は解消し、発展的に「マンション関係団体連絡協議会」に改編される運びです。

※（NPO）全国マンション管理組合連合会、（一社）マンション管理業協会、（一社）マンション計画修繕施工協会、（一社）マンション管理士会連合会

私たちマンションリフォーム技術協会の方針としては、管理組合を第一に考えたこれまでの活動を重視し、この連絡協議会には参加せず、独自の活動を続ける事としております。新たな組織が業界の適正な発展に尽力される事を願って止みません。

是正への取組みと問題点

様々な団体や組織・専門会社などで新たな方策・取組み、業務・工事発注方式など多くの提案がなされています。欠点も多いようではなかなか決定打は無く、むしろ益々混乱するばかりですが、管理組合にとって選択肢が増えたという点で言えば、決して悪い面ばかりではないと思います。

このように不適切な行為を排除する試みが行われているのは歓迎すべき事であり、また「不適切なのはコンサルタントだけか？」という視点から考えると、マンションを取り巻く全ての関係者（コンサルタント以外に管理組合・管理会社・工事会社など）が関わる取引発注業務全ての見直しにつながっていく事が期待されます。

〈合理性を装った改善提案〉

一方で残念なことに、これらの新たな方策・取組みや業務・工事発注方式の提案が表面的に扱われ、かえって不適切な行為を隠蔽する手段として利用される可能性も否めません。金銭の授受などの不適切行為を客観的に把握することは非常に困難で、しかも巧妙化しています。したがって、一般に管理組合でそれを発見・証明する事は不可能に近く、その事

新聞の報道記事



を見越した上で、これを逆手に取った営業・宣伝行為も見られるようです。今回の件を千載一遇のチャンスと見て、設計以外のコンサルタントやこれまでとは異なる業者選定・工事発注方式を提案している例があり、一部ではこれまで以上に混沌とした様相を呈しています。

設計・監理に関わらない第三者が工事業者選定を行うべきとする意見もあります。しかしその場合、設計・監理に関わっていない(出来ない)、あるいは建築技術者以外の第三者に、その工事の業者選定について適切なアドバイスができるのでしょうか。それは無理と言うべきでしょう。可能性としては、むしろ「不適切な関係者」を増やす結果にならないでしょうか。官公庁・大企業においても、実質的に発注先を決めるのは営繕などの建築専門技術者の仕事です。特定の「不適切コンサルタント」に問題が

あるのであって、コンサルタント(設計事務所)が業務を行う事自体には全く問題は無いのです。

〈団体等の自主規制にも限界〉

各業界団体においては、倫理規定・綱領などの規制によって不適切行為や取引を排除しようとする動きもあります。この事自体は良い事なのですが、果たしてどれだけの実効性があるか疑問が残ります。実際にこのような倫理規定を設けた団体の構成員がこれに反する行為を行っている例も珍しくないでしょう。さらに違反者に対する罰則規定を設けている場合でも、法令違反など司直の手にかからない限り、実際に罰則を与えた例はほとんど聞きません。しかも罰則と言ってもどんなに厳しいものでも、せいぜいが除名くらいですから、効果は限定的だと思われるます。

結局、それぞれの関係者がそれぞれの立場で、自

不適切コンサルタント問題関係のメディア発表記事など

年月日	メディア	タイトル
① 2016.11.30	一般社団法人 マンションリフォーム技術協会 (marta) 会報 25 号で「不適切コンサルタント問題への提言」を公表	
② 2016.12.05	マンション管理新聞	「業者からバックマージン」大規模修繕／「不適切コンサル」を非難
③ 2017.01.27	国土交通省 住宅局、マンション関連 4 団体に通知(国住マ 第41号、国土建労 第1021号) 相談窓口の開設、発注適正化、管理組合たる発注者に利益相反行為起こさないことに留意、などの内容	
④ 2017.02.01	一般社団法人 マンションリフォーム技術協会 (marta) に相談窓口開設	
⑤ 2017.02.04	週刊ダイヤモンド	「リベートから談合まで 知られざる大規模修繕の闇」
⑥ 2017.02.05	マンション管理新聞	マージン得ようと工作「設計コンサルの利益相反行為」
⑦ 2017.02.09	建通新聞	建設業法に新たな規律「焦点は民民契約」
⑧ 2017.03.05	アメニティー(集合住宅管理新聞)	「不適切コンサルタント問題への提言」
⑨ 2017.04.20	毎日新聞デジタル版	マンション修繕「悪質コンサルタント」工事業者からリポート
⑩ 2017.04.25	マンション計画修繕工事における適正取引推進協議会発足	
⑪ 2017.05.15	アメニティー(集合住宅管理新聞)	適正化に向け協議会発足、利益相反行為リポート問題
⑫ 2017.05.29	Asahi Shinbun Weekly AERA	マンションを守る社会「修繕積立金が巻き上げられる」「悪質コンサルのリポートを断つ」
⑬ 2017.06.16	フジテレビ「みんなのニュース」	マンション不適切コンサル問題を取り上げる (marta 柴田会長出演)
⑭ 2017.07.05	一般社団法人 マンションリフォーム技術協会 会報 26 号で「クリーンコンサルタント宣言」を公表	
⑮ 2017.07.15	マンション管理新聞	「クリーンコンサルタント宣言」 marta 所属コンサルタント
⑯ 2017.09.19	読売新聞	「マンション修繕、不適切コンサル」
⑰ 2017.09.20	全国マンション管理組合連合会が総会で、活動方針にも不適切コンサルタント問題に消費者として取り組んで行くことを表明	
⑱ 2017.10.01	毎日新聞	「マンション修繕談合横行」コンサルと施工者とで工事費のつり上げ
⑲ 2017.10.05	アメニティー(集合住宅管理新聞)	不適切コンサルに騙されないための手立てとは(研修セミナーより)
⑳ 2017.10.19	NHK テレビ	クローズアップ現代「追跡! マンション修繕工事の闇、狙われるあなたの積立金」
㉑ 2017.10.25	マンション管理新聞	「設計コンサルタント選び」(講演会取材記事)

注: 部分は業界の動き、出来事

らの倫理観を育み、良心に従って業務を行うしかありません。法的拘束が無い限りは、他から強制されるのではなく、関係者個々人がそれぞれ自覚するしかありません。管理組合も自らの財産・権利は自らが守るしかないのです。

信頼性を担保する業界に向けて

私達マンションリフォーム技術協会の個人会員（コンサルタント）は、本会報26号で他の3団体と共に「クリーンコンサルタント」である事を宣言いたしました。これらの団体を核に「クリーンコンサルタントクラブ（Clean Consultant Club）」を結成することといたしました。

これからクリーンになる（する）ための組織ではありません。既にクリーンな仲間の団体です。以前から、当たり前のように行ってきたことがクリーンであったというコンサルタント仲間が集まっている、という意味でクラブとしています。

活動は、主に個々の管理組合や管理組合団体に対して、建築専門技術者として、相談・講演・執筆等を通じた援助活動を行います。また、マンションに関する様々な問題に対する啓発活動により社会全体に対して貢献したいと考えております。

会員は、①主にマンション管理組合を対象としたコンサルタント ②クリーンである（クリーンコンサルタ

ント宣言）③管理組合の正当な権利を守る、を三原則とします。また、クラブを支える支援組織として、クリーンコンサルタント宣言を行った4団体※を予定しております。

※（一社）マンションリフォーム技術協会（marta）、（公社）日本建築家協会（JIA）関東甲信越支部 メンテナンス部会、マンション・ユニオン保全設計協同組合（MU）、建築再生総合設計協同組合（URD）

これからも新組織クリーンコンサルタントクラブ（CCクラブ）を通じて、マンション改修業界の適正な発展のため尽くして行きたいと考えております。より多くの皆様のご理解・ご支援をお願いいたします。

柴田会長の「不適切コンサルタント問題への提言」関連講演会

- ① 平成29年4月21日（金） 於：ちよだパークサイドプラザ7階
題目：不適切コンサルタント問題とマンション管理士
東京都マンション管理士会主催（平成29年度第1回一般研修）
- ② 平成29年5月10日（水） 於：建築家会館
題目：先駆者に聞く その1「不適切コンサル問題」川上湛永氏（全管連会長）と共に
日本建築家協会（JIA）関東甲信越支部 メンテナンス部会主催
- ③ 平成29年8月27日（日） 於：㈱住宅あんしん保証会議室
題目：マンション大規模修繕・設計監理方式のこれまでとこれから
NPO法人日本住宅管理組合協議会主催（第13回NPO日住協マンション管理大学）
- ④ 平成29年9月28日（木） 於：月島区民館
題目：設計コンサルタントの選び方～不適切コンサルタント問題を乗り越え、大規模修繕工事を適切に行うために～
マンションコミュニティ研究会主催（第55回勉強会）
- ⑤ 平成29年10月29日（日） 於：町田市役所2階市民協働おうえんルーム
題目：マンション大規模修繕工事の進め方
町田市都市づくり部住宅課主催（第45回町田市分譲マンション管理セミナー）、（共催：町田市分譲マンション管理組合ネットワーク・（一社）東京都マンション管理士会・（公財）マンション管理センター）

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。これまで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。