

# 聞かせてください。あなたのマンションの大規模修繕 コンサルタント選び、工事の結果

今年になって、新聞、雑誌等で大規模修繕時の談合や改修コンサルタントがバックマーゲンを受け取っている問題が相次いで取り上げられ（p8 参照）、業界の根深い問題であることが知られるようになってきました。NPO通信でも注意を呼びかけてきましたが、今回は、実際にコンサルティングを受けた管理組合の声を聞いてみました。

この6月、編集部はマンションNPOが大規模修繕のコンサルティングをした管理組合にアンケートを送付し、14組合から回答をいただきました。

●大規模修繕コンサルタントについてのアンケート（2017年6月）  
2014～2016年にマンションNPOが大規模修繕のコンサルティングをした22管理組合にアンケートを送付。（回答14組合）

Q 何回目の大規模修繕でしたか？	
1回目（6）・2回目（2）・3回目（5）・4回目（1）	
Q コンサルタントを依頼した理由は？（複数可）	
・担当者に実績があり、雰囲気良かった	11
・管理会社や施工会社と関わりのない第三者機関だから	9
・過去に業務を依頼しており、信頼していたから	8
・見積金額が安かった	5
・他のマンションの方からの評価等を聞いて	5

改修コンサルタントを選ぶ際の理由で一番多かったのが「担当者その人の実績と雰囲気」でした。次いで、「第三者機関であること」「過去に業務を依頼していて信頼していること」と続きます。会社全体の実績ではなく、担当するコンサル本人の実績に着目しているのは、さすがだと思いました。

ここからは、いただいたコメントを中心に、まずは、コンサルタントの見極め方についての例を紹介します。

## コンサルタント選びには足をつかいました

「コンサルタントを選ぶ際に、数社の設計事務所等から見積をとりましたが、さらに、各社にコンサル候補が担当したマンションを紹介してもらい、管理組合の方にもお話を伺いました。『相手の管理組合のご都合もあるので』ご紹介はできません』という会社もありました。そこは、論外ですね。自分が設計監理をした物件を自信を持って紹介し、その役員さんに協力をお願いできるのは、かなりの信頼関係があるからだと思います。実際に行ってみると素人でも、仕上がりの状態がわか

り、重要な判断材料になりました。訪問は、複数のメンバーで行くようにしました。結局コンサル選びに2年近くかかったと思います。最終的には、理事と修繕委員の投票で決めました。一生懸命にやっただきました。ぜひ次回もお願いしたいです（築22年・86戸）」

「コンサルタント候補の建築士が所属する会社数を、できるだけ固定メンバーで訪問しました。経営状況や雰囲気、経営陣、スタッフの様子などを見ることができましたし、訪問すると、相手はプレゼンの時よりもリラックスして、質問にも答えてくれるので、本音が垣間見えたように思います。マンションNPOに依頼することをほぼ決めてからですが、担当になる建築士が設計・監理したマンションも見に行きました（マンションNPO抜きで）。管理組合の方ともお話し、実にいろいろな情報を得ることができました。（築13年・91戸）」

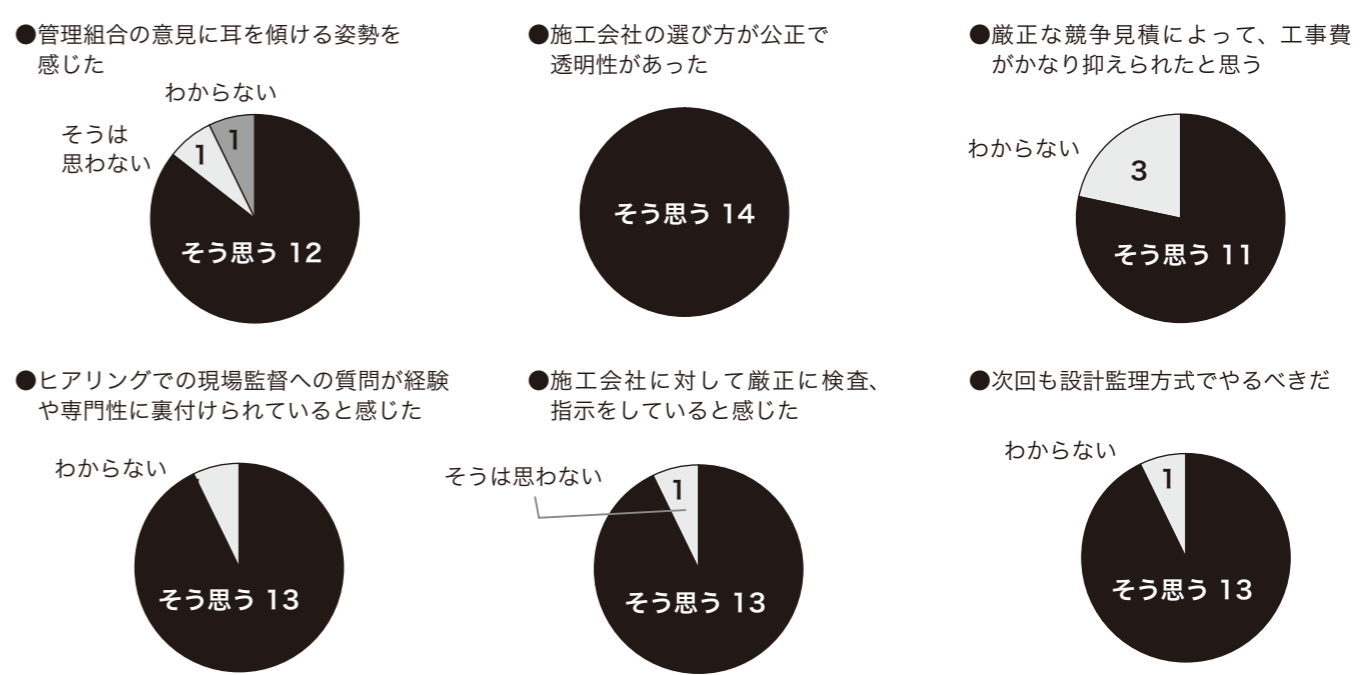
どちらの管理組合も、コンサルタントを選ぶために複数メンバーでマンションや会社に足を運んでいます。時間と労力がかかるとは思いますが、それで得られた情報は、生きた判断材料になったようです。

## 施工会社選定での客観性と透明性

最近の報道では、管理会社やコンサルタントが施工会社選定に色濃く関わっているケースが指摘されていますが、マンションNPOの施工会社選定支援には、客観性と透明性を感じたという感想をいただきました。

「施工会社の選定は、1次選定（会社の経営状態と実績）、2次選定（見積金額）、3次選定（ヒアリング）と3段階がありました。選ぶ過程に納得できる客観性と透明性がありましたし、施工会社を決める際、コンサルタントが、誘導することは一切ありませんでした。ヒアリングの際、現場監督さんを見極める質問をしてくれたので、私たちは、よい施工会社を選ぶことができました。（築22年・86戸）」

マンション NPO のコンサルティングについての評価（抜粋）



大規模修繕コンサルタントについてのアンケート（2017年6月）より N=14

## 施工の質を求める きびしい工事監理

工事監理には、こんな感想を伺うことができました。

「工事期間中、『えっ、建築士さんまた来てるの？』ってよく思いました。また、施工会社は『また塗ってる！』と驚くくらい、何度も何度も丁寧に塗っていました。彼は、決して間違いをゆるさず、一切妥協しませんでしたね。施工会社に同情するほどでした。それでも、不思議に建築士さんと現場監督さんの間には、技術者同士の信頼関係があるように見えました。施工会社への支払の時も、『約束の工事が終わっていないので、その支払いはまだ許可できません』と、大変きびしかったです。結果、防水などの仕上がりが本当にきれいで、満足しています（築32年・24戸）」

## 新築時の施工不良発覚！ どうする？

回答をくださった組合のうち2つの組合で、新築時の不具合が発見されていました。

「工事着工後、新築時の施工不良が発覚しました。築年数から通常であれば売り主側（施工会社はすでに倒産）による補修対応は期待できないところでした。しかし、交渉にも協力していただいたおかげで、売り主側を納得させることができ、無事、補修工事までさせることができました。自分達だけでできることではありませんでした。非常に感謝しているのと同時に第三者の立場のコンサルタントの必要性を強く感じました（築18年）」

「工事の途中で外壁タイルの浮きが予想をはるかに上回っていることが明らかになりましたが、建設した会社

と粘り強く、交渉、折衝していただき、一定の譲歩を引き出すことができました（築12年）」

残念なことに大規模修繕の際に新築時の施工不良が発覚することは、決してめずらしくないそうです。「常識では考えられない不具合があった場合、どうするのか？」コンサルタントのスタンスが最も問われる場面ではないでしょうか。マンションNPOの建築士は、原因を探り、方策を考えて管理組合を支援していました。

また、施工会社の選び方が公正で透明性があると高い評価をいただきましたが（グラフ参照）、これは、施工会社と利害関係がないと皆さまが感じた結果だと思えます。そして利害関係がないからこそ、管理組合の立場にたった厳しい工事監理ができるのだと思いました。

実は、アンケートの中には「コンサルタントが頑固だと感じた…」といったコメントが2件ありました。専門家としてゆずれない部分がそう映ったのかもしれませんが、真摯に受け止めるべき点だと思います。が、こういった辛口のコメートをくださった管理組合からも、コンサルタントの各業務と最終的な工事の結果には、高い評価をいただくことができました。

今回、皆さまから沢山の声をよせていただき、編集部にとっても、マンションNPOの建築士が、管理組合の立場に立って、日々仕事をしていることを改めて感じることもとなりました。アンケート回答、電話取材にご協力くださった皆さま、本当にありがとうございました。