

改修業界の悪しき慣習が拡大 不利益を被らないために



このところ、マンションの大規模修繕における不適切なコンサルタントや談合に関する報道や警鐘が続いています。問題を重く見た国交省も相談窓口を周知する通達を出すなど動き出しました。マンションNPOにも関連のご相談が入っています。十分注意をはらっていただきたいと思います。

まずは、設計コンサルタントとバックマージンの問題です。 コンサルタントを相見積りで選ぶ時代に

まだまだすべての管理組合が大規模修繕の際にコンサルタントに依頼しているわけではありませんが、依頼する場合は、数社から相見積りをして選ぶことがほとんどになってきています。

その際に、驚くほど安い見積金額を提示するコンサルタント会社（設計事務所等）があるというのです。

実は、建築士の仕事は、国交省により算定基準が決められています。作業量を割り出し、人件費と経費と技術量を加算して算出するのです。それを大きく下回る場合は、別に補填をするか（＝バックマージン等）、仕事に時間をかけない等でなければ、やっていけないというのが多くの専門家の見解です。

本当に金銭の授受があるのか？！

実際に金銭の授受があるのでしょうか？

マンションNPOの建築士に聞いてみると、「バックマージンを渡しますから（配慮してください）と言ってきた施工会社があった（もちろん、断りましたが）」。

「見積参加の施工会社が見積書を作成する際に、コンサルタントへの質疑応答を受けつけるのですが、『バックマージンはいくらですか？』と質問をしてきた会社があった」とのこと。

施工会社にバックマージンを要求するコンサルタントは決してめずらしくはないと言えそうです。

ここまで高くなる工事金額

施工会社からのバックマージンが問題なのは、談合（＝高い工事費）を意味することが多いからです。

どのような状況なのか、匿名を条件に施工会社の方に伺うことができました。

①見積金額が2000万円も違った

業界新聞等の見積参加業者の公募に、エントリーすることがありますが、ある設計事務所がコンサルタントの場

合、決って見積りに呼んでもらえません。参加する会社はすでに決まっているからです。

昨年、大規模修繕を予定する知り合いの80戸のマンションの理事長さんから、見積りに参加してほしいと頼まれました。コンサルタントの名前を聞いて、うちでは無理ですと遠慮したのですが、熱意におされ、競争見積りに参加しました。

結果、4社のうち私どもは約7,000万円で最安値でした。2番が約9,000万円でした。その差は、2,000万円でした。ヒアリングの際、コンサルタントから「そんなに安くはいい仕事ができない」と言われました。が、利益も入っており、十分責任をもった仕事ができる金額です。結果、管理組合の強い希望で落札しました。

（A 施工会社 工事部 K氏）

②精算項目で工事費用増

あるマンションの工事の競争見積りに理事長推薦で参加したことがあります。2番手のC社が1億2,000万円で私どもの金額は最安値の9,800万円でした。

すると、C社は私どもの金額を少し下回る金額まで下げてきたそうです。こちらの金額が漏れているからです。

結果、9,800万円弱でC社が落札しましたが、後で聞いたところ、精算工事が大幅に増え、管理組合は、結局は高い工事費を払うことになったと嘆いていました。

（B 施工会社 営業部 M氏）

編集部もあまりの金額に驚きました。多少という域を超えています。しかし、競争見積りはしているわけですから、へたをすると管理組合は気づかないままバックマージン分がのった高い工事費用を払うことに……。

業界全体の根深い問題

しかし、バックマージンと談合の図式は、コンサルタントだけでなく、管理組合が関係する場合もあると、週刊ダイヤモンド「マンション大調査」(2/4号)は「業者にだまされない マンション管理と大規模修繕」の中で伝えています。



「大規模修繕の実施を決めたマンションの管理会社あるいは、超安値で受注した設計コンサルタント会社（設計事務所）が、施工会社に談合を呼びかけ、金額の協力を求める。金額は不当につり上げられ、その中で最安値を示した本命の会社が工事を予定通り受注する。その金額の5～10%、多いときには、20%が管理会社または設計コンサルに上納される」

例えば、本来7,000万円程度で発注できる工事が8,410万円が最安値として決まり、その10%の841万円が施工会社から管理会社（または設計コンサルタント会社）に渡るといいます。

一方、施工会社の立場からすると「管理会社や設計コンサルタントは工事を定期的に回してくれるありがたい存在だから、言うことを聞き続けるしかない」とも伝えています。根は非常に深いと言わざるを得ません。

この他にも、「不適切コンサルタント問題への提言^{※1}」「業者からバックマージン^{※2}」などにも警鐘を鳴らす記事が書かれています。

※1 『marta第25号(2016/11)』（マンションリフォーム技術協会刊）

※2 マンション管理新聞(2016/12/5号)

マンションNPOにも相談がきています。

「管理会社が建物診断を実施、その後管理会社が紹介してくれた設計コンサルタント会社2社から、安かったほうを選び契約。しかし、業者選定では透明性がなく、各社から出てきた見積金額が軒並み高く不安……」

「管理会社がコンサルタントとして建物診断、仕様書作成を実施。業者選定に入ると、施工会社として競争見積にも参加したいとのこと。了解したところ、管理会社の見積が最安値で落札。形だけの競争見積だったのではないかと。工事金額が心配……」などです。

工事の質は担保されるか

しかし、お気づきのように、問題は高い工事金額だけではなくありません。

コンサルタントの仕事には、工事中の工事監理と完了チェックという重要な仕事があります。工事後1年アフターの際も検査に行き、不具合があれば直しの指示をします。施工会社からお金を受け取っているコンサルタントが、それらの現場で、品質を確保するための厳正な指示ができるでしょうか。

前述の週刊ダイヤモンドの記事の中には、「施工会社がミスをしたような場面を作らせて、あたかも自分がやり直しをさせたという虚偽の報告書を作って管理組合に提出した」という事例まで報告されています。

※相談窓口 [住宅リフォーム・紛争処理支援センター (0570-016-100)] [マンション管理センター (03-3222-1519)]

(参考) 平成26年の建築士法の改正で、「設計、工事監理の契約締結にあたって、国土交通大臣の定める報酬の基準(平成21年国土交通省告示第15号)に準拠した委託代金で契約締結するよう努めなければならない」との努力義務規定が追加されました(22条の3の4)。

国交省も問題事例を把握

国交省は、「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」という通知を出しました(2017/1/27)。

この中で、以下のような問題事例をとりあげて、注意を呼びかけています。

①「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ある施工会社の社員であった……」

②「設計会社が、施工会社の候補5社のうち特定の1社に便宜をはかり、その会社が内定。その事実が発覚し、その設計会社は辞退。別の設計事務所と契約し直したところ、辞退した設計会社の作成した工事項目や仕様書に多数の問題点が見つかり、作り直しとなった……」

不利益を受けないために

そもそも、なぜ、コンサルタントに業務を委託するかというと「競争原理を働かせることで工事費のコストダウンを図り、工事の品質を確保するため」です。

そのためには、マンションNPOのように不正に一切係わりを持たない、そして改修コンサルタントとしての豊富な経験がある人を選ぶ必要があります。

以下はマンションNPOから管理組合の皆様への提言です。

◆ 大規模修繕工事の際に設計監理方式を採用するなら

①安易に管理会社に頼らない

建物診断を管理会社に依頼するケースをよく見かけますが、これをスタートに管理会社のペースで大規模修繕工事が進むことになりがちです。仮に建物診断をしてもらったにしても、その後は、管理組合が当事者意識をもって進めることが重要です。

また、コンサルタントを選ぶ際に、管理会社紹介の会社だけでなく、ある意味友好関係にあるコンサルタントの可能性もあるため気をつける必要があります。

(→もちろん誠意をもって管理組合をサポートしている管理会社もあります)

②安すぎるコンサルタントは要注意

数社から選ぶ場合、費用を比較しがちになりますが、安すぎるということは、何らかの理由がかくれている可能性がありますから注意してください。

(→コンサルタントの仕事内容・選び方等は、p6をご参照ください)

③疑問を感じた場合は、そのままにしないで、直接聞いたり、調べたりすることが重要です。管理組合が不利益を被る恐れがある場合には、目をつぶらずに力を合わせて立ち向かうことや、時には引き返す勇気も必要です。