

① 不適切コンサル問題と その対応

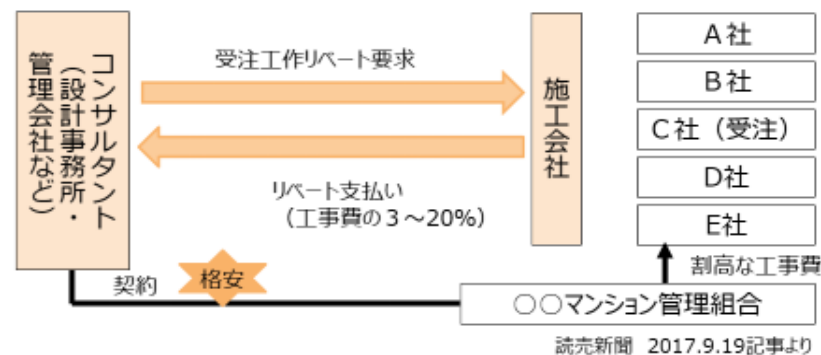


1

1. 修繕工事等における 不適切コンサルタントとは

格安で業務を請け負うものの、施工会社から得るリポート（見返り）を工事費に上乗せするため、結果的に住民は余計な支払いを負担させられる。

<不適切コンサルタントが絡んだ大規模修繕工事>



2

2. 国交省による通知

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（2017.1.27通知）

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る。

しかし、

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る。（別紙1）

3

2-1. 国交省 2017.1.27 別紙1

<指摘されている事例>

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、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。

②設計会社が、施工会社の候補5社のうち、**特定の1社**の**見積金額が低くなるよう**、同社にだけ少ない数量の工事内容を伝え、当該1社が施工会社として内定したが、契約前に当該事実が発覚したため、管理組合が同設計会社に説明を求めると、当該設計会社は業務の辞退を申し出た。

4

2-2. 国交省 2017.1.27 別紙2

<取組事例>

①利益相反的な提案をしてきた設計会社を排除して選定した。

②施工会社を公募など透明な形で募集し、理事会における投票・審議など公正な手続きの下で決定した。

- 新聞・雑誌・経験上の知識などから複数社に見積依頼
- 金額・内容・実績等を勘案し、上位X社に絞り込み
- プレゼンを行い、1社に決定

5

◇ 工事発注における二つの方式

主な方式	設計監理方式	責任施工方式
概要	設計と工事監理は設計事務所が、工事施工は公募した会社が行う。	設計と工事を同じ会社（多くは施工会社）が行う。設計施工方式ともいう。工事監理を含む。
パートナー	設計事務所	施工会社または管理会社
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合主導で工事を進められる。 ・第三者による工事の厳正な品質チェック ・工事費用のコストダウンが図れる。 ・何を行っているのが透明に進む。 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の手間がかからない。 ・監理費用がかからない。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・監理費用が発生する。 ・打ち合わせが多くなる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・工事会社主導型になりやすい。 ・競争できるが仕様が統一せず比較が難しい。 ・工事品質や状況などが管理組合から見えにくい。
コンサルタントの役割	工事内容・条件等を管理組合と協議しながら、修繕工事の設計を行い、それに基づく施工会社からの競争見積り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する。	<ul style="list-style-type: none"> ・コンサルタントが介在しない。

※その他の方式 管理会社への特命発注方式（管理会社主導方式）

6

3. 修繕工事等に関わるコンサル業務例

①調査診断
(劣化状況を調べる)

予備調査、目視・打診・触診調査、アンケート調査、物理的調査（付着力強度）等

②修繕計画
(設計図書を作成)

工事施工の実施に必要な仕様書・図面等を作成して工事費用の算定に必要な数量を積算する。

③施工会社の選定
協力
(説明会資料作成)

管理組合が施工会社を選定する際に、専門的立場から理事会・委員会を補助、アドバイスを行う。

④工事監理
(検査を含む)

品質・工程・予算などの現場管理が適切に行われるよう専門的立場から、工事現場を指導し、検査等を行う。

⑤附帯関連支援業務

組合広報活動支援や総会承認に関する支援、実業務に関する支援（工事請負契約内容の確認等）等

7

4. マンション改修業界の実態

マンションの大規模修繕工事において、設計事務所のコンサルによる設計監理方式が普及してきた。

（官公庁や大企業では設計監理方式を採用するのが標準）

その中で、マンション改修業界に参入する会社などが増えているが、それらは技術的には実績を含めて、実態は玉石混合である。

◇ 不適切コンサルにおける7つの弊害

- ①割高な工事費
- ②過剰な工事内容
- ③不明瞭な工事発注
- 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業界全体の信用が失われる

修繕積立金として
工事費を負担して
いるマンションの
所有者が真の
被害者！

※マンションリフォーム技術協会「2016.11不適切コンサルタント問題への提言」より

8

5. 適切なコンサルタント（例）

①独立した専門の設計事務所	工事会社や管理会社等とは全く関係なく独立した一級建築士(設備士)などの設計(監理)専業
②主要業務はマンションの維持保全	マンションの維持保全が主要業務で経験/実績が豊富である。
③代表者は一級建築士	設計事務所は建築技術者個人の人格と技量により成立している。
④担当者の経験・実績が豊富	実際に実務を行う担当者自身の責任ある立場での経験・実績・能力が十分にある。
⑤担当者の個人的人柄が良い	業務上の実績以外の社会的活動や所属する関係団体なども重要な情報源

9

6. 好ましくないコンサルタント

①名ばかりの設計事務所	管理建築士は名義借り、正社員はゼロ、電話受付/事務のパートが一人（社長は営業のみ）
②リピータの実績（極端に少ない）	同じマンションから再依頼がなくても営業に困らない
③過剰な営業活動	営業段階での大々的な建物調査や一見立派な報告書（評価を見越した営業）
④不要な調査項目	物理的試験調査の目的と必要性の確認が必要
⑤担当者ではなく社長や営業が説明	担当者（技術者）には説得力のある説明能力が必要である。

10

7. コンサルタント選定のポイント（1）

◇誤解している選定の条件と方法

①組織としての規模（資本金・従業員数・有資格者数等の大小）	一般的会社の評価方法と同じ比較をしているが、さしたる意味はない。
②経済的な営業実績（利潤の多寡、利益率などの良否）	投資対象としての評価方法をコンサルタントに適用しても無意味である。
③マンションの維持保全に関係のない内容や実績	本来の業務であるマンションのコンサルタントとは無関係な成果・実績は、むしろマイナス要素である。
④的外れな選考資料の請求	業務の仕様書や過大な負担となる資料請求は、かえって誠実で優秀なコンサルタントを逃す。
⑤提案型の選定方法	プロポーザルやコンペ方式は、マンション大規模修繕工事などには不向き

11

8. コンサルタント選定のポイント（2）

◇望ましい選定方法（例）

①基本要件を定める	今後の経営方針として「信頼関係を基準とした基本要件」を定める。
②依頼内容または課題の整理	コンサルタントへの依頼内容を具体的に整理し、理由・根拠を明らかにし、内部で議論する。
③選考基準を定める	重要な要素をまとめた選考基準を設け、「選定のチェックポイント」で評価表を作成する。
④リストアップして選考	「選定のチェックポイント」により6社程度に絞り込むの資料を取り寄せ、3社程度まで絞り込む。
⑤見積依頼	業務内容も含めて提案してもらい、内容を十分に吟味して決定する。

12

② 不適切コンサルの防止対策



13

1. 不適切コンサルの被害にあわないためには

① 設計事務所を選ぶときには、見積金額や会社規模だけで選ばない。

会社の規模よりも、実際にやってくれる担当者（ほとんどの場合は事務所の所長）の人となりをじっくり見て、**信頼できそうかを判断**する。

② 国交省による「実態調査」の実施データを活用する。

③ 設計事務所以外に、信頼できるパートナーを起用する。

信頼できそうな第三者に**セカンドオピニオン**を求める、または**マンション管理士をパートナーとして起用**することも対策となります。

14

2. 国交省による実態調査の実施

管理組合等によるマンション大規模修繕工事の発注等の適切な実施の参考となるように、**大規模修繕工事の金額、工事内訳及び設計コンサルタント業務の実施内容に関する実態調査を実施**し、その内容を公表した。
2018.5.11



◇ 調査のポイント

- ・ 工事内訳に過剰な工事項目・仕様の設定等がないか
- ・ 戸あたり、床面積あたりの工事金額が割高になっていないか
- ・ 設計コンサルタントの業務量（人・時間）が著しく低く抑えられていないか
- ・ 特に業務量のウェートの多くを占める**工事監理の業務量が低すぎ**ないか

15

2-1. 大規模修繕工事について

2. 大規模修繕工事について

- 大規模修繕工事の工事内訳（工事金額ベース）
- 外壁関係（外壁塗装及び外壁タイル）24.0%
- 防水関係（屋根防水及び床防水）22.0%、仮設工事 19.2%
- 工事回数による特徴
- 2回目では給水設備が増加（1回目2.1%⇒2回目10.5%⇒3回目以上4.2%）
- 3回目以上では建具・金物が増加（1回目1.1%⇒2回目3.4%⇒3回目以上11.6%）

＜大規模修繕工事の工事内訳＞



● 大規模修繕工事金額（工事ごと）

【戸あたり】

75万円～100万円：30.6%、100万円～125万円：24.7%

【㎡あたり】

10,000円～15,000円：41.1%、5,000円～10,000円：31.8%

※大規模修繕工事：計画修繕やグレードアップのための改修工事（耐震改修工事は除外）

※大規模修繕工事金額：追加工事費（共通設備費、現場管理費、一般管理費、消費税相当額は含まない）

直近3年間に受注したマンション大規模修繕工事に関する設計コンサルタント業務の実績のある企業134社944サンプルから調査

16

2-1. 大規模修繕工事について

3. 設計コンサルタント業務について

- 設計コンサルタント業務の業務内訳 (人・時間ベース)
 - 調査、診断：15.2%
 - 設計：31.8%
 - 施工会社選定への協力：8.1%
 - 工事監理：40.3%
 - 長期修繕計画の見直し：3.6%
 - 工事回数による大きな違いはない。
 - 業務量 (人・時間)
 - 100～200人・時間：31.1%
 - ～100人・時間：30.3%
- ※設計コンサルタント業務は個別性が高くバラツキがあるため、データを参照しつつ、必要に応じて公的な相談窓口を活用することも有効

<設計コンサルタント業務の業務内訳>



<設計コンサルタント業務量>



※実態調査の詳細版は国交省のホームページ マンション政策にあり
http://www.mit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

3. マンション管理士の活用

マンション管理士への大規模修繕工事のコンサルタント業務の委託 ➡ **100%組合側の立場で支援できる**

◇業務内容

管理組合が大規模修繕工事の実施を検討し、実施するにあたり、理事会及び修繕委員会が行うべき一切の業務に対して、専門的見地から助言、指導、その他の支援を行う。

◇委託するメリット

- 設計監理や施工会社とは利害関係を持たない第三者である。
- 技術的な知識よりも、管理組合運営に関する知識や経験を持っている。
- 管理組合の立場に立って、物事を判断できる。

3-1. マンション管理士による大規模修繕工事の流れと支援の範囲

設計・監理サポート フェーズ



- ▲ 長期修繕計画作成サポート
 - ▲ 設計監理方式／責任施工方式の判断サポート
 - ▲ 大規模修繕委員会の設立サポート
- ▲ 設計者選定サポート
- ▲ 総会運営のサポート

施工業者選定サポート フェーズ



- ▲ 工事会社選定のサポート ➡ 設計コンサルタントに工事会社を決めさせない！
 - ▲ 資金計画の立案を含めた工事実施計画のサポート
 - ▲ 総会運営のサポート
 - ▲ 総会承認後の各種業務のサポート

3-2. マンション管理士による大規模修繕工事におけるコンサルタント業務 (例)

① 専門委員会の設立サポート	大規模修繕工事に関する勉強会の開催運営や検討及び実施のスケジュール、細則等の立案、委員会設立の承認を諮る総会資料(案)の作成
② 設計者選定 設計図書の作成サポート	選定基準の立案から見積要項の作成・依頼及びとりまとめ、開催運営等
③ 施工会社選定のサポート	選考スケジュール、公募要領、見積参加条件等の立案、施工者の内定
④ 総会運営のサポート	資金計画の立案を含めた総会議案説明書の作成、工事発注決定通知書及び選外通知の作成・発送
⑤ 総会承認後の各種業務のサポート	工事請負契約(工事監理業務委託契約)の締結や工事住民説明会の開催等
⑥ 事務局業務の代行 ⑦ 会議運営の補助	