



I'mネット通信 No. 34

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

クローズアップ現代『大規模修繕の闇』から学習しました！

今回は、会員の高木様から、「昨年10月9日NHKで放映されたクローズアップ現代『大規模修繕の闇』をBL（ブルーレイデスク）にコピーしましたので、定例会で放映し、その後、ワイガヤをされたらいかがでしょうか」との貴重なご提案を頂き、実施いたしました。大規模修繕は、分譲マンション管理組合の活動の中では慎重かつ間違いが起こらないように進めねばならない大きなイベントです。理由は、区分所有者からの積立金を使う大きな工事だからです。いろいろ事例から学びましたことで申し上げれば、区分所有者と管理組合とのコミュニケーションのリアル度が出てくるイベントでは、と捉えております。それだけに、今回ご参加頂いた皆様は、今、大規模修繕進行中のところ、これから大規模修繕工事委員会を立ち上げようとお考えのところ、としっかりした問題意識を持たれた方々で、総勢25名の参加で、盛り上がりのある実りある定例会でした。概要は以下の通りです。

◆「大規模修繕の闇」

はじめに高木様から、「以前施行された修繕工事の中で、少なからず違和感を持たれた気持ちがこの番組に重なる所もあり、他人ごとと捉えず、区分所有者全員に関わる問題と捉えるべきという思いから、皆様にご紹介しました。ついては、ご覧いただいた上で、活発なワイガヤを希望します。」とのご挨拶から、放映に移りました。内容は、既にご覧になった方もおいでかと思いますが、コツコツためた積立金が知らぬ間に奪われているかも知れない、という警告をもとに編成されたもので、分譲マンションで行われる大規模修繕工事のウラ側で、悪質な設計コンサルタントが工事業者に巨額のバックマージンを要求、住民に損害を与えているケースが急増しており、事態を重く見た国が注意喚起を行うなど、問題は広がりを見せている、という内容で、マンションの老朽化で修繕待ったなしの物件が急増する中、多くの人が被害に遭っている可能性もあり、その対策を考えるべきという切り口を、住民、工事業者、コンサルタント双方からその実態をあからさまにしたものでした。以下、概要を記載します。

分譲マンションは、十数年に一度「大規模修繕工事」が行われます。工事の内容は、外壁補修、防水対策、塗装など、マンション毎に様々です。しかし、どんな工事が必要なのか、住民は分かりません。そこで、一般的に「設計コンサルタント」が住民に代わって修繕計画を立てるなど、工事を主導します。コンサルは「工事業者」を入札で選び、発注をしたり、工事が適切に行われているかを監理・検査したりと、重要な役割を担います。今回、問題になっているのは、この大規模修繕

の裏側で、悪質なコンサルが工事業者に巨額のバックマージンを要求し、工事費を不適切な形でつり上げる場合があるというもので、その規模は、例えば修繕工事に3億円かかった場合、3,000万円～6,000万円に及ぶこともあるようです。

修繕積立金を狙う手口でトラブルに巻き込まれた事例として、築13年、およそ180世帯のマンション。それは初めての大規模修繕を控えた2年前のこと、住民でつくる管理組合は、設計コンサルタントA社と契約しました。しかし、A社が示した工事費用の概算を見て、住民は驚きます。3億6,000万円。余裕を持ってためていたはずの積立金、目いっぱい額でした。住民らは、別の建築士に見積もりを依頼。すると、A社より1億円以上安い、2億5,000万円という結果が得られ、A社を介さずに直接工事業者と話を進める事にしました。すると、A社から内容証明郵便が届きます。「施工業者の選定に関与できないのであれば、業務を辞退する」と、一方的に告げるものだったといいます。この不可解な事態の背景には何があるのか。かつて、あるコンサルタント会社で働いていた元社員によると、悪質なコンサルタントは、まず格安のコンサル料を餌に住民と契約。工事費を見積もったあと入札を行い、安い工事業者を選んだように見せかける。住民は工事業者に代金を支払うが、実はそこにコンサルへのバックマージンが含まれているというのだ。コンサルは、取り分を増やすために見積もり額を目いっぱいつり上げるという。「管理組合がいくら積立金を持っているか、当然握っており、その金額を使い切るほど、リベート（バックマージン）は増えますから、なるべく工事種目は増やします。お客さんは素人ばかり。『これをやらなかったら大変ですよ』と言われたら、従うしかないわけですね。」（元設計コンサルタント）。社員は、業界に広がる不適切な金の流れを、『住民は知識がなく無知だから』そこがねらい目とほざき、マンション住民からは彼ら（コンサル）は、如何に修繕積立金を吸い上げるかを考えている、と語っていたことが他人ごとには聞こえませんでした。

一方、工事業者には、バックマージンを支払わざるを得ない理由があるという。「（バックマージンを）払わなかった場合は、業界の中の各会社に『あそこの会社は、リベート（バックマージン）を出さない会社だから』と、他の設計事務所にも言うわけですよ。当然その会社も、他のコンサルさん、設計事務所さんからも出入りできなくなりますし、取引も出来なくなりますし、入札すら参加させていただけないし」（元工事業者）。元工事業者によると、入札に参加する業者はコンサルの裁量で集められる。入札額は、業者間で相談の上、高値のまま維持。受注する業者は工事ごとに持ち回りで決まるというのだ。バックマージンの額は工事総額の平均で10%、多ければ20%に及ぶという。

修繕工事で広がるバックマージン。しかし、「法的責任を問うのは難しい」と専門家は指摘する。マンション問題に詳しい弁護士によると、住民の側に立つべきコンサルが、義務を果たさずに損害を与えた場合は損害賠償を請求できる。また、コンサルが『故意』に損害を与えたことが証明されれば、背任罪に問われる可能性があるという。ただし、手抜きを見逃したことや、裏でバックマージンを受け取ったことを立証しなければならず、実際に不正を告発するのは簡単ではない。なぜ、こうした状況が広がったのか。長年、マンション問題取材してきたジャーナリストの山岡淳一郎さんの指摘は、建築市場の変化だ。バブル崩壊以降、新築の物件が減少。新築専門だった一級建築

士の仕事が減り、マンションの改修業界に参入するようになった。しかし、この分野での報酬の基準がなかったため、曖昧な状態でマーケットが広がり、安く請けてバックマーゲンで稼ぐという状況に至っているのだという。この問題は、昨年11月にリフォーム関係の業界が、内部告発的に実態をオープンにしたことで発覚。国土交通省は、今年1月に異例の早さで是正のための通達を出した。

◆悪質コンサルをどう見抜く？ カギは「透明性」

「バックマーゲンを一切とらない」と宣言する設計コンサルタントがある。会社を設立して18年になる須藤桂一さん。バックマーゲンを受け取った場合、報酬の3倍の罰則金を住民に払うことを契約書に盛り込んでいる。須藤さんが挙げる悪質コンサルを見抜くポイントの1つが、「入札の透明性」。悪質なコンサルは、裏で協力する会社だけを集めるため、工事の入札に不自然な参加条件をつけることがあるようだ。「例えば、この（規模の）マンションの大規模修繕工事で、資本金1億円以上。どう見ても、おかしいです。2千万とか3千万の（小さな）工事でも、資本金1億円以上とか。ほとんどの工事会社が見積もり参加できない、そんな仕組みになっています。そしてもう1つ、悪質なコンサルから身を守るカギは住民自身にある、と須藤さんは強調する。「一番の問題点は無関心ですよ。もう無関心じゃダメ。管理会社、設計事務所、工事会社がどこかくらいは知っておいて欲しいもの。住民一人ひとりが、1世帯100万円ぐらい出すわけですからね。自分たちのことだと思って目を光らせてもらう。おかしいと思ったら声を出す、ということをやらないと、そのまんま行っちゃいますよ。

須藤さんの指摘する住民の無関心、この問題を解決し、大規模修繕を成功させた例がある。京都市内にある築34年、185世帯のマンションだ。これまでに2回の大規模修繕を行った。最初の大規模修繕で有志の住民を募り修繕委員会を立ち上げたが、当初、住民の多くは無関心だったという。そんな中、多くの住民を巻き込むことに成功した秘けつは、古くなったものを直す「修繕」から、より住みよいものにする「改修」への意識改革。修繕委員会は、建築士を招いて勉強会を開き、住民から「住みたいマンション」のアイデアを募った。雨で滑りやすかった入り口のタイルは全て張り替え、玄関は車椅子でも通れるスロープに、自動扉も設置した。更に、災害に備えた井戸水の給水所を全フロアに設置。住民の希望が形に変わっていく中で、積極的に参加する人が次々と現れてきたという。トラブルから身を守るためにはどうすればいいのだろうか。まず、安いコンサル料には要注意。コンサルを選ぶ際、複数の見積もりを取り、契約料金が極端に安いところは怪しい業者の可能性があるので避けた方がいい。次に金額の目安を知っておく。工事内容にもよるが、修繕工事の見積もり金額が1戸当たり150万円を超える場合は高すぎる可能性があるためセカンドオピニオンを求めた方がいいそうだ。また、国土交通省が紹介する相談窓口を利用する方法もある。つい他人に任せてしまいがちなマンション改修の問題。修繕積立金を狙う悪質な業者は、そんな私たちの姿勢につけ込んでいる面もある。自分たちの住まいをどう良くしていくか、自ら考え主体的に関わることが、身を守ることにつながりそうだ。番組の要約は以上です。

◆上田会長からの「マンション管理新聞」の記事紹介

続いて上田会長から、事前に配布された『マンション管理新聞』の記事紹介を兼ね、前述の一般社団法人マンションリフォーム技術協会（MARTA）の会報記事『業者からのバックマージン』は『業界内では常識化されている』を紹介頂きました。特に MARTA から、指摘されている事例と、取り組み事例の記事は、分譲マンションに広くはびこっている無関心の除去活動がいかに重要かという点を再認識させられた大変参考になるものでした。私の体験ですが、業者選択で一番悩ましい点は相場という物差しが見つけないことでしたが、近いうちに国交省から発注適正化の発表がなされるとの説明をお聞きして、今回の問題の深刻さがより明確に理解できた思いであります。

◆ワイガヤ

はじめに、奈良平会員様から、「今回、工事委員に就任、それまでの進め方を、工事規約造りを柱に、抜本的に変え、その線を進めている。かなり遠回りの感があるが、今は順調に進んでいる。」との報告をお聞きして、責任感並びに共同生活者としての利他の心の深さを感じました。続いて各マンションからの実態を発表頂きました。詳細は略しますが、上手くいっている処と課題残りのところの区分けは、自主的な活動がなされているか否かで別れるのかなという印象を持ちました。ここで自主的な活動とは、無関心の削除を主とした活動になっているか否かではないかと思いました。反面、コンサルタントの必要性を問う声が出たり、ご自分の所の不満の声が発せられたりと、意見百出のワイガヤで学びの多いものでした。

私は皆様のご意見を拝聴し、昨年末、15年前に法人化を成功させた近くに分譲マンションの関係者との会合で、管理組合と住民の密なる一体化が如何に問題かという壁を打ち破り、住民の安心安全に寄与できるかを学んだことを思い出しました。

（文責 横須賀 亮一）

茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。いばらきマンション管理組合ネットワーク「i'mネット」にご参加ください。

問合せ先 茨木市 都市整備部 居住政策課内
TEL / 072-655-2755（直通）
FAX / 072-620-1730

**次回の定例会は平成30年3月9日（金）19時から
男女共生センターローズ WAM 501会議室にて行います**