

# **マンション大規模修繕の 利益相反行為で見えた課題**

**(一社)日本コンストラクション・マネジメント協会  
関西支部法令部会**

**2018.2.26**

**弁護士・弁理士 釜田 佳孝**

# マンション大規模修繕工事で コンサルの利益相反行為が社会問題化

## 利益相反行為

管理組合から業務委託を受けたコンサルが、調査診断・設計を業者に丸投げ、発注者情報**を不正開示**（修繕積立金額等）、業者選定で**談合**、**情実選定**、**キックバック**（バックマージン）など

- 利益相反行為が行われると、発注者（管理組合）の資金を食い物にされ、不明朗な資金の流れにより、適切なコストで適切な工事が行わないことから、長計で意図した改修が行われず、建物の品質や価値が維持されないおそれ

# コンサル問題で見えた課題

- ① 格安コンサルの選定ー最初のつまずき
- ② 修繕積立金目一杯の見積ー内部情報漏洩
- ③ 調査診断・設計の丸投げー情実選定・談合が原因。コンサルの能力不足も？
- ④ 過剰見積工事ーキックバックが原因
- ⑤ 品質を落とした手抜き工事ーキックバック、甘い監査が原因
- ⑥ 甘い監査ーキックバックが原因
- ⑦ キックバックー格安コンサル、悪しき慣行

# パネルの論点

- ① コンサルとCMr・RMrの役割
- ② 格安コンサルが選ばれる原因とその対策
- ③ 過剰見積のリスク回避はどうするのか
- ④ 不公正な業者選定の原因とその対策
- ⑤ 適切な監査は実現できているか
- ⑥ キックバックの排除手段
- ⑦ 透明化への取り組み
- ⑧ リノベーションPJや小規模PJへの取組とCM方式・RM方式、地域型CMの展望