

すまいるネット協賛・連携セミナー
価格開示方式によるマンション大規模修繕

大規模修繕工事のコンプライアンス

一般社団法人日本リノベーション・マネジメント協会
監事 弁護士 釜田佳孝

2020.10.17

神戸すまいるセミナールーム

お話しすること

1. 大規模修繕工事とコンプライアンス
2. コンプライアンスの観点からの注意点
3. コンプライアンスのポイント
4. ポイントA－不適切コンサル問題
5. ポイントB－工事内容のブラックボックス化
6. コンプライアンスの観点からの対応
7. 日本リノベーション・マネージメント協会の取り組み

I. 大規模修繕工事とコンプライアンス

◆マンション管理とコンプライアンス

- ・コンプライアンス－法令遵守、倫理遵守
- ・あらゆる社会活動でコンプライアンス遵守はあたりまえ
- ・マンション管理にもコンプライアンスは求められている

I. 大規模修繕工事とコンプライアンス

◆ マンション管理とコンプライアンス

例えば、

- ・マンション管理適正化法3条（マンション管理適正化指針）

「国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針を定め、これを公表するものとする。」

- ・マンションの管理の適正化に関する指針（H13国交省告示1288号）

ニ マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項

| 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。」

I. 大規模修繕工事とコンプライアンス

◆マンション管理とコンプライアンス

- 法令遵守、倫理遵守

マンション管理は、区分所有法や民法等の法律や管理規約、行政の管理指針・ガイドラインなどを遵守して行わなければならぬ

- 管理組合がその管理主体だが、組合内部で実際に管理する者は役員（理事長、副理事長、会計担当理事、理事、監事など）

I. 大規模修繕工事とコンプライアンス

◆マンション管理とコンプライアンス

- 役員は、管理組合に対し、規約で誠実義務を、民法で善管注意義務を負う

標準管理規約37条（役員の誠実義務等）

役員は、法令、規約及び使用細則その他細則並びに総会及び理事会の決議に従い、組合員のため、誠実にその職務を遂行するものとする。

民法644条（受任者の注意義務）

受任者は、委任の本旨に従い、善良な管理者の注意義務をもって、委任事務を処理する義務を負う。

I. 大規模修繕工事とコンプライアンス

◆マンション大規模修繕工事におけるコンプライアンス

- ・大規模修繕工事は管理組合が行う十数年に1度の大規模プロジェクト
- ・長年に渡って組合員が積み上げてきた多額の修繕積立金を出し、適切な改修工事を適切なコストで実施し、コストに見合ったマンションの価値の維持・向上を確保することを目的とする
- ・かかる目的が達成できない場合（不必要的工事の実施やコスト以下の価値しか得れなかつた工事）、組合員全員が損害を被る
- ・役員は、そのような結果を回避するためコンプライアンスの一環として誠実義務や善管注意義務を尽くさなければならない
→怠った場合、役員がその法的責任を負う

2. コンプライアンスの観点からの注意点

◆マンション大規模修繕工事における誠実義務や善管注意義務の注意点

- ① 建築工事関係法令を遵守した工事がなされているか
 - ② 施工業者に施工能力（技術力、経済力）があるか
 - ③ 工事費目が適切か
→不必要的工事が含まれていないか
 - ④ コストが適切か（手抜き工事が行われていないか）
→過剰なコストとなっていないか、低廉すぎるコストとなっていないか
- ①と②は、基本的に実績、規模、知名度等から信用力のあるゼネコンを元請にすれば義務違反になる可能性は低い

問題は③と④

3. コンプライアンスのポイント

- ◆ 「③ 工事費目が適切か」と「④ コストが適切か」がなぜ問題となるか
- A 不適切コンサル問題
- B 工事内容のブラックボックス化

4. ポイントA－不適切コンサル問題

A 不適切コンサル問題

設計事務所などが大規模修繕工事のコンサルとして入るが、低廉なコンサル料で契約するため、談合などで自分が選んだ業者からキックバックをもらって営業利益を確保する

4. ポイントA－不適切コンサル問題

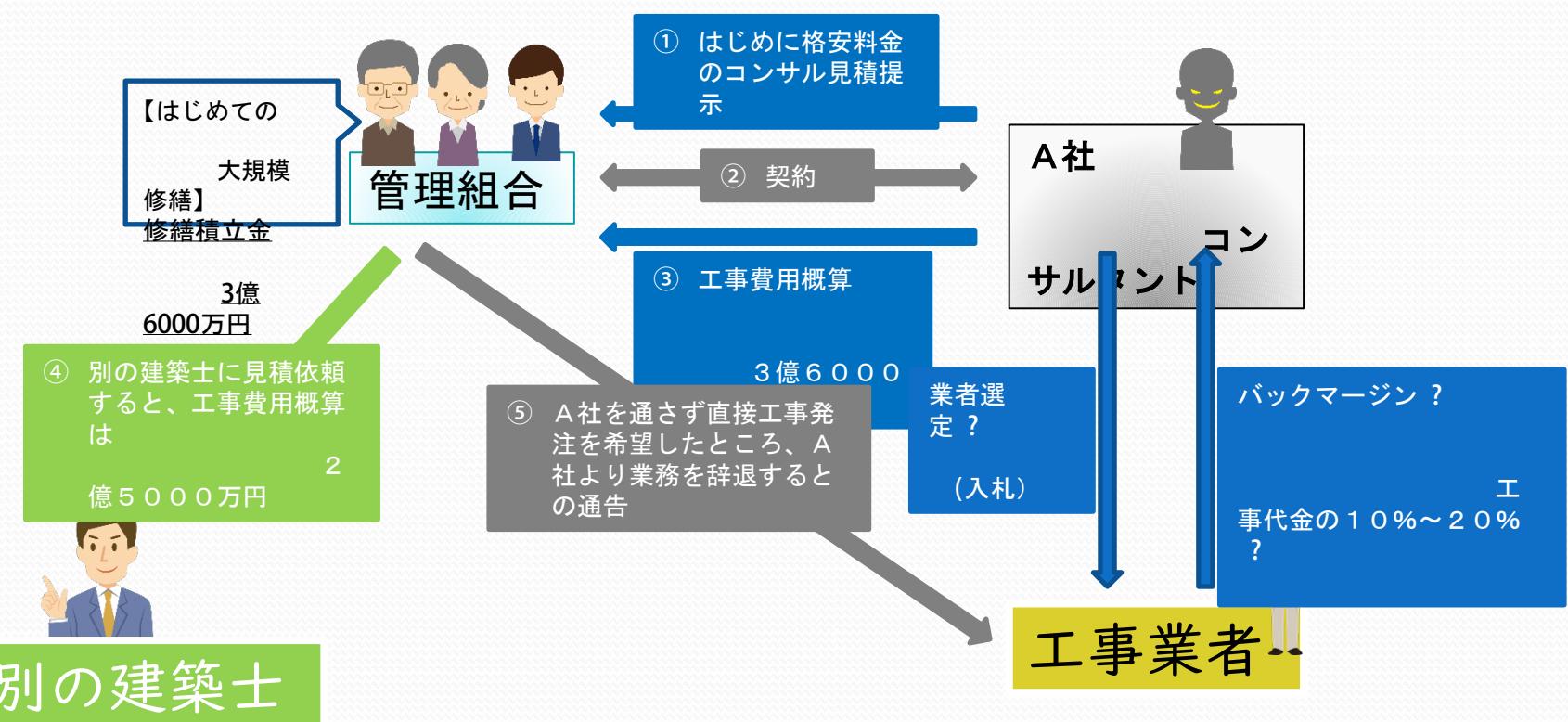
2017年10月19日 TV NHKクローズアップ現代+
「追跡！マンション大規模修繕工事の闇 狙われる
あなたの積立金」

【悪質な管理会社や設計コンサル会社の事例紹介】

- ・コンサルタント（管理会社・設計事務所）が工事業者より巨額のバックマージンをもらっている事例紹介



4. ポイントA－不適切コンサル問題



(1) 適切な工事代金以上の代金で実施されかかったケース

- ・ 管理会社が契約したコンサルの見積が積み立てた修繕積立金目
いっぱいの金額、別の建築士の見積もりでは約2億5000万円。コンサルから工事業者選定に関与できないなら辞退の連絡

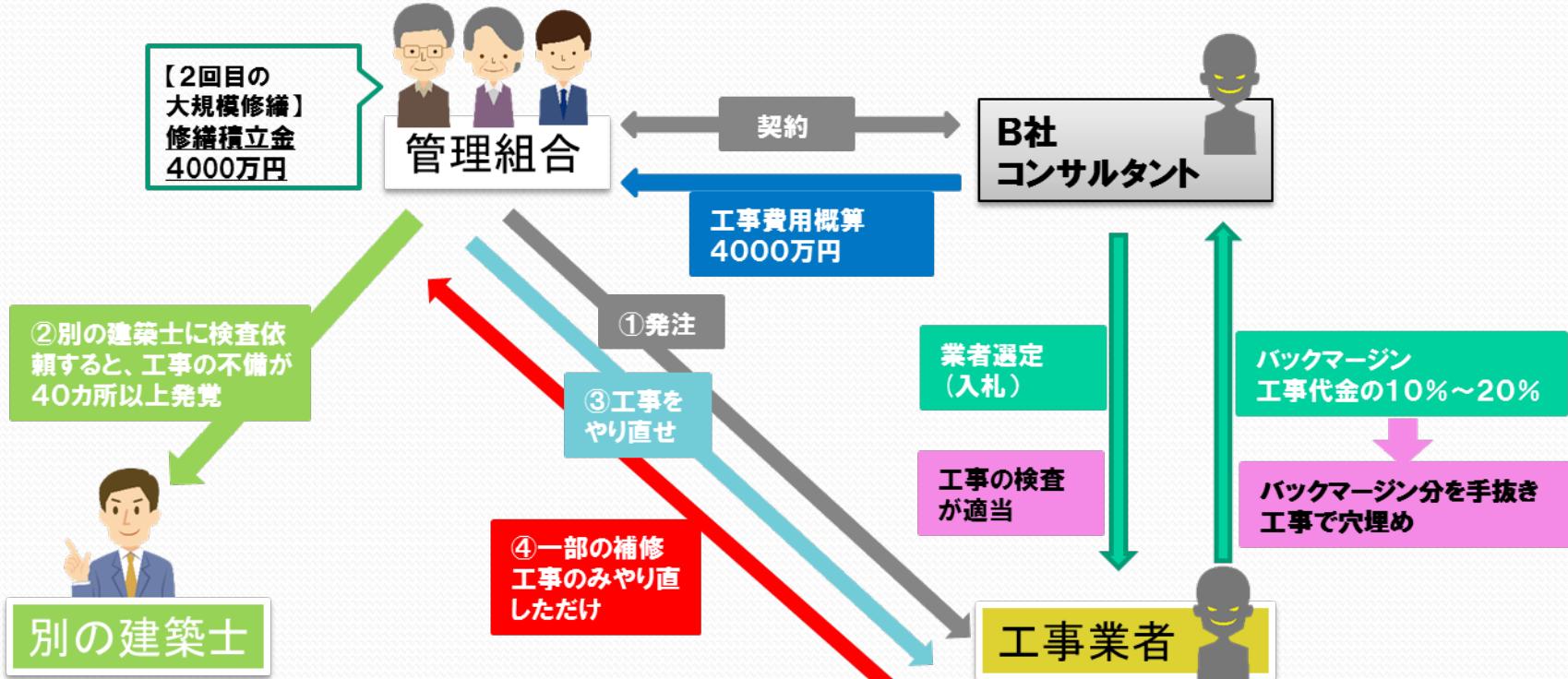
4. ポイントA－不適切コンサル問題

- ・**元設計コンサル社員の告白** － 格安のコンサル料をえさにコンサル契約を取り、工事費を見積り、入札を行い安い工事業者を選んだように装い、管理組合は工事費を支払うが、バックマージンが含まれている。コンサルは工事費を吊り上げるために、見積額を目いっぱい釣り上げる。管理会社が修繕積立金の額を握っており、その金額を使い切るほどマージンが増えるので、なるべく工事種目を増やす。お客様は素人、これをやらなからたら大変ですよと言われたら、従うしかない。
- ・**関西の元工事業者の話** － マージンを支払わないと、マージンを支払わないと情報が漏れるため、工事に出入りできなくなる。入札に参加する業者はコンサルの裁量で集められる。入札額は業者間の操作で高値のままで維持。受注する業者は工事ごとに持ち回りで決まる。マージンは工事費の10%、多いときは20%。コンサルから電話があり、どこどこの2億の工事現場はあなたの所に決まった、入札額を2億ちょいにしてくれ、先生マージンはなんぼにしたらよろしいかと聞くと、今回は金額大きいから9%にしこう。自分のやった現場はすべてマージンがあった。

4. ポイントA－不適切コンサル問題

(2)手抜き工事をされたケース（築26年、20世帯）

住民の話 - 格安コンサルと契約、工事費は積立金とほぼ同額の4000万円、工事が終わったという説明なし、ベランダのタイルも浮いたまま。別の建築士に検査させると、外壁など次々と工事の不備が発覚、判明しただけでも40ヶ所以上。工事業者にやり直し求めるも一部の補修にしか応じず。



4. ポイントA－不適切コンサル問題

- ・関西の元工事業者の話 － コンサルによる工事の監理が甘くなっている。コンサルから指摘受けても是正しましたと格好だけ出す。検査でも現場に行つたことにする。バックマージンを取られ利益をあげるため手を抜きがち。利益を上げるために塗装や防水は3回しなければならないところ2回や1回にすることをコンサルから了解を取る
- ・管理会社 － 自らコンサルをしたりコンサルを指定することでマージンを得たり、息のかかっていない業者が受注すると「場所代」として工事代金の5～10%を取っていったケースあり

4. ポイントA－不適切コンサル問題

2017年1月27日国土交通省通知
(国住マ第41号、国土建劳第1021号)

国土交通省住宅局、土地・建設産業局課長による
「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」が、

- ① (公社) マンション管理センター
- ② (一社) マンション管理業協会
- ③ (一社) 日本マンション管理士会連合会
- ④ (特非) 全国マンション管理組合連合会

に対してなされた。

4. ポイントA－不適切コンサル問題

この通知では、次のことが指摘された

設計コンサルタントが設計監理方式で行う場合、「設計コンサルタントが利益相反を起こさない中立的な立場を保つ形で施工会社の選定が公正に行われるよう注意する必要」がある

4. ポイントA－不適切コンサル問題

この通知には、次のような指摘事例3例（問題事例）が紹介されている

（事例1）コンサルが、自社に技術者がいるように装い、実際には施工会社に調査診断・設計等を行わせていた事例。
同施工会社はコンサルの選定支援で内定した会社

最も安価な見積金額を提示したコンサル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の職員ではなく、施工会社の社員であったことが発覚

コンサルの施工会社選定支援により同施工会社が内定していたが、発覚が契約前だったため、契約は見送られた

なお、同コンサルタントのパンフレットには技術者が多数所属していると書かれていたが、実質的には技術者でない社長と事務員一人だけの会社

→ 談合か情実選定の疑い（調査診断・設計等丸投げのケース）

4. ポイントA－不適切コンサル問題

（事例2）設計会社が、特定の施工会社に内定させるため、工作をしていた事例

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き、当該設計会社は業務の辞退を申し出た。このため、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ていた工事項目や仕様書に多数の問題点が発覚し、全ての書類を作り直すこととなった



情実選定

4. ポイントA－不適切コンサル問題

9

(事例3) コンサルが格安で受注し、バックマージンを支払う施工会社が受注できるように工作した事例

一部の設計コンサルタントが、自社にバックマージンを支払う施工会社が受注できるように不適切な工作を行い、割高な工事費や、過剰な工事項目・仕様の設定等に基づく発注等を誘導するため、格安のコンサルタント料金で受託し、結果として、管理組合に経済的な損失を及ぼす事態が発生している



談合か情実選定（バックマージンケース）

4. ポイントA－不適切コンサル問題

◆ 不適切コンサルの弊害

弊害1. 割高な工事費

→ 管理組合にコスト損害発生

工事会社はコンサルに渡すバックマージン分を工事費に上乗せするため、その分工事費は割高になり、結局は組合の負担になる

弊害2. 過剰な工事内容

→ 管理組合に不要工事による損害発生

工事費のパーセントで決まるバックマージンを増やすには、工事費全体を増やす必要があるため、過剰な工事項目や仕様を設定する場合がある

弊害3. 不明朗な工事発注

→ 管理組合の健全運営を損なう

不適切コンサルはバックマージンを出す特定の工事会社が受注出来るように不適切な工作をするため、工事発注の経過が不明朗になり、本来は公明正大に行われるべき組合の業務が著しく損なわれる

弊害4. 甘い工事監理

→ 工事の品質が損なわれる

不適切コンサルの設計や工事監理は工事会社にお任せの場合が多く、甘くなりがち。バックマージンをもらっている工事監理者には厳しい監理など願うべくも無い

5. ポイントB－工事内容のブラックボックス化

◆ ブラックボックス化とは

実際にを行う工事内容の情報が開示されないため、管理組合が支出する工事代金に見合った適切な工事が適切なコストで実施されたのかどうかわからぬいということ

- ・ 管理組合は元請工事業者とのみ工事契約をしているため、その工事費目やコストの情報は元請業者のものしか入手できず、下請工事業者の情報はブラックボックスとなっている
- ・ 元請工事業者の情報も、総価請負であると、実際のコストとフィーが明らかにならないので、適切な工事を適切なコストで行ったのかどうかはっきりしない
- ・ この点は、元請工事業者と下請工事業者間の工事契約が開示された場合であっても同様

5. ポイントB－工事内容のブラックボックス化

◆ 管理指針からも好ましくない

- ・マンションの管理の適正化に関する指針（国交省告示1288号）

ニ マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項

| 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。

そのため、**管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要がある。**また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、**管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。**

6. コンプライアンスの観点からの対応

- ◆ 「A 不適切コンサル問題」は管理組合が知っていて当然の公知の事実
- ◆ 「B 工事内容のブラックボックス化」が情報の透明化を阻止しているため工事内容の実態が掴めない
- ◆ このため、不要な工事の実施、割高な工事費、手抜き工事、甘い監理による被害を被る可能性がある



管理組合は、コンプライアンスの観点から、それら被害の発生を防ぐ対応を講じておく必要がある

7. 日本リノベーション・マネジメント協会の取り組み

1 価格開示方式による情報の透明化

- ・コスト+フィー
- ・オープンブック

2 不適切コンサル、不適切工事業者の排除

- ・各工事業者との契約で談合、キックバックその他の不適切行為排除

3 リノベーション・マネジャーによる工事監理

- ・工事全般をマネジメントするリノベーション・マネジャーが工事監理を行う

4 オープンブック監査によるコストの透明化の確保

- ・発注者が第三者にオープンブックの監査を依頼することにより、第三者視点によるコストの透明化が図れる