

## よりよいコンサルタント選びのために ～思い切ってコンサルタントを途中で変更する～

最近は大規模修繕工事のコンサルタント選定に際して、複数のコンサルタントの話を聞き、調査費や設計監理費の見積りを依頼して比較検討することが多くなっています。しかし、最適なコンサルタントを選定することは容易ではなく、なかなか決め手が見えにくいいため、「どこも同じような説明なので、費用の安いところに決めよう」という事例がよくあります。ここでは、結果的に選定したコンサルタントが適切ではなかったため、大規模改修工事の計画を進めていく途中でコンサルタントを変更するという、大変な作業に勇気をもって立ち向かった二つの事例を紹介します。

兵庫県にあるSマンションでは築後10年を経過した年に、管理会社から大規模修繕工事の準備を行う築年数であると提案され、専門の担当者からすすめ方について説明がありました。大規模修繕工事は初めてという中で検討した結果、設計監理方式ですすめることになりました。管理会社からのアドバイスをもとに、公募の上、4社のコンサルタントを選定し、建物の調査診断、設計、施工者選定補助、工事監理の業務費用の見積りを依頼しました。その後、管理会社が作成した比較資料をもとに、3社に絞り込んで面接を行った結果、同じ条件で最安値であったAコンサルタントを選定して契約しました。

Aコンサルタントの指導のもとに、調査診断、設計、工事見積参加者の募集・選定、見積り依頼、および提出された各施工者の見積り内容の精査まで、約7ヶ月という短期間で作業をすすめてきましたが、疑問に感じる様々な事が出てきました。

- ①最安値が管理会社の関連会社である。
- ②工事見積りの中に、非常に高い単価の項目がある。
- ③各社へのお見積り依頼の際、Aコンサルタントから数量が提示され、間違いがあっても管理組合には負担させないと説明を受けたが、損をする場合もあるため理解できなかった。
- ④修繕積立金（工事予算）に近い金額となっている。

上記の①～④は国土交通省やテレビ、雑誌等に出ている大規模修繕工事のコンサルタント業者に関するトラブル情報と類似していると思われたため、集合住宅維持管理機構に訪問型勉強会を依頼し、現状を説明して疑問点について相談した結果、想像していたような指摘を受けました。

このような経過を経て、Aコンサルタントとの契約を、

これまでの業務費用を精算の上解約して、管理組合主導であらためて大規模修繕工事をすすめることになりました。

管理組合の体制を改め、管理会社に頼らずに管理組合と修繕委員会だけでコンサルタントの選定から再出発しました。コンサルタントの再選定に際しては、これまでの経緯、資料を提示した上で、これを前提とした業務内容やすすめ方の説明を受け、自分たちが信頼できるコンサルタントを選定して契約しました。

Aコンサルタントが実施した調査診断結果を基に、建物の再確認、修繕工事の設計、見積参加者の募集から施工者決定まで、約6ヶ月をかけてやり直した結果、新たな事実が半明しました。

- ①前回の見積りの中に妥当でない金額の項目があった。
- ②見積参加者に前回は参加した施工者も一部含めたが、前回より大きく下回った見積り額が提示された。
- ③前回の最安値よりも約30%安い工事金額で決定した。（資金不足により諦めていた工事が可能となった）

これらのことから、近年、問題となっている「大規模修繕工事におけるコンサルタントに関するトラブル」は、コンサルタントだけの問題ではなく、管理会社、施工者を含む3者が関係している可能性が考えられます。

管理組合は今回の経験から「発注者である管理組合が主体的に関わって行くことが最も重要」と実感し、施工者承認のための総会に先立って、説明会を開催し、全区分所有者に向けてコンサルタント変更を含むこれまでの経緯を丁寧に説明しました。

二つ目の事例は大阪の東部にあるGマンションです。Gマンションは入居開始12年目に管理会社が建物の

調査診断を実施し、概算工事費用を提示しましたが、管理組合はそのまますすめることはせずに、コンサルタントの必要性について検討しました。また、同時に理事会の任期について検討を始め、1年任期を見直しました。

コンサルタントの公募に先立ち、集合住宅維持管理機構の訪問型勉強会で、大規模修繕工事の工事範囲の抽出基準やコンサルタントの選定について一般的な事項の解説を受け、理事会、委員会の討議で公募条件を整えて、業界紙で10日間の期限で募集した結果16社の応募がありました。選定基準により4社に絞り込んでヒアリングした結果、理事会・委員会の多数決でBコンサルタントに決定しました。

6月に工事監理までのコンサルタント契約を締結して業務が始まり、8月には既存の調査診断結果の確認、アンケートなどの作業を終え、工種、工事内容、修繕対象、工事仕様が異なる2つの推奨案の提案などをまとめた基本計画書が提出されました。9月には工事施工者の公募を開始し、工事仕様書の検討と設計内容の住民説明会を11月に開催して、12月半ばには施工者を内定しました。

施工者の募集はBコンサルタントのホームページと業界紙で約2週間の期間で実施し、応募10社の中から6社を選定、現地調査、質疑応答、見積提出の手順を踏んで、12月には6社の見積を比較検討して2社に絞り込んでヒアリングを実施しました。

提出された見積金額は、最高1億152万円、最低9,450万円、差額702万円、ヒアリング会社に選定したA改修会社(9,450万円)、B改修会社(9,590万円)と、Bコンサルタントが算出した概算金額1億913万円に近い見積金が提出されました。

同様の事で悩んでいる管理組合もおられると思いますが、対策の一つとして、コンサルタント選定に際して、「調査診断」と「設計、施工者選定補助、工事監理」は必ずしも同一のコンサルタントに依頼するとは限らない前提で、まず調査診断業務のみを依頼してみましよう。調査の結果、「ほとんどの部位で劣化が進行しており、なるべく早く大規模修繕工事が必要です」という結論であった場合は、第三者に相談してみてください。調査診断業務費の安いコンサルタントほど工事を急がせる傾向があります。また、この二つの事例を見ると、「数量」にからくりが潜んでいることが推定されます。設計、施工者選定補助、工事監理業務費の見積を依頼するときは「工事の数量は発注者のみに提示することとし、工事見積参加者には数量は提示せず、工事範囲を詳細に明示した設計図書による見積依頼とする」という条件を付けてみましよう。

1月半ばに臨時総会、2月に工事説明会の予定ですすんでいましたが、設計の内容に疑問を持っていた修繕委員が公益団体に相談し、相談委員の来訪による面談でいくつかの疑問が提示されました。

- ①コンサルタント費用が破格である
- ②工事規模の割に工事費が高い
- ③見積の項目が多すぎる
- ④各社の見積金額に幅がない

これらのことから、コンサルタントが見積参加者を選別している可能性があることや施工者からバックマージンを受けている可能性があることなどの指摘があり、臨時総会の中止が決定されました。

その後、集合住宅維持管理機構に相談し、設計書や施工者の見積書などを確認すると、さらに疑問が広がりましました。

- ①工事箇所や設計書の内容が非常に簡略で、工事仕様ごとの施工範囲が明確でない。
- ②施工範囲が明確でないにも関わらず、設計書に工事明細書が含まれていて数量まで記載されている。
- ③各見積者の現地見積調査時間が1時間程度であり、建物の状況や、設計書と現地を照合して内容を理解できる時間ではなく、設計書に記載されている明細数量に単価を入れただけの見積であると思われる。

その後、Bコンサルタントを解約し、集合住宅維持管理機構に依頼して、数量積算に必要な補足調査を実施し、工事仕様書を作り直し、施工者の公募・選定、現場説明、施工者による現地調査、見積徴収とすすみ、工事内容が少し変更されましたが、約3,000万円のコストダウンが図られました。

(マンションドクターニュース編集委員会)