

理事長改め、修繕委員長奮戦記

- かえるくん、コンサルタントを選ぶ① -

とある郊外住宅地に建つ築 13 年のマンション。そこに住む「かえるくん」は、理事長の任期を終えたと思っていたら、今度は修繕委員長になってしまった。しかも修繕委員は自分ひとり……とりあえず理事会の人たちと一緒に大規模修繕工事に向けて動き出したのだった……

かえるくん、コンサルタントを選ぶ（見積比較編）

修繕委員会が動き始めて数ヶ月たった頃、かえるくんと理事会のメンバーは、公募に応じてもらったコンサルタント各社の資料と見積書の前で、頭を抱えていた。各社が提出してきたパンフレットからは、スポーツジムのインストラクターのような笑顔で「当社にお任せください!」と迫ってくるような写真があふれていたが、修繕委員会の雰囲気は泥のように重く、時間だけが過ぎていた。僕たちのマンションは、居住者の年齢層も若く、働いている方が多いため、大規模修繕工事に対して時間をとることが難しいから、専門家としてコンサルタントを入れましょうという結論になり、公募をすることに決めたのだった。その後、幾度かの話し合いの末に 5 社まで絞って見積りを依頼したまではよかったのだが、提出されてきた見積書と資料を前に頭を抱えていた。



各社の金額をまとめた比較表をみながら、不明な点を挙げていき、疑問をまとめていくというやり方をしていただけで、これは時間がかかるわりに、不明点はほとんど解決されないという事の連続だった。例えば 5 社中、4 社の経費率が同じであったのだが、パンフレットを見ても、各社の規模も違えば従業員数も違う。かかる経費が同じである訳はないので「この金額に根拠はない」という結論をだして、次の不明点に進む……ここに書いているだけでも、何ひとつ解決していないままの話し合いであるか分かってもらえるかと思う。しかしこれを続けなければ、結論もでないのだからしょうがない。

見積要項に指定した検査の金額が、あまりにも違いすぎる事も謎だった。僕たちもコンクリートからサンプリングしたり、塗膜を剥がしたりする検査の必要性は分かっていたので、数量を決めて金額を書いてももらったのに、この金額に倍近くの差があった。電動工具を持ってきて数人で行う試験が、こんな金額でできるのだろうかという疑問がわいてくる会社もあった。そうかと思えば、調査の金額はそこそこあるのに、調査報告書の作成費用が極端に安い会社もあった。しかし、そもそもどんな報告書が出てくるのか分からないから、どの金額が妥当かどうかは分からないままだ。

最終的な金額も、最安値と最高値では倍も違っていたし、それぞれの項目で、各社の値段は高い低いはあるけれど、この程度の仕事のクオリティであるから値段が安い（高い）というのがさっぱり見えてこないのだ。参加者の顔に疲労が見え始め、決定打の無いままどんな基準をもって選べばいいかわからない話し合いの中で、明らかなのは「金額」だけだった。

僕はひとこと「もう金額で選びましょうか?」と提案した。そして僕たちは金額の一番高い会社と、あまりにも低い会社と、計算ミスをしていた会社を除外して、次のヒアリングに臨むのであった。しかしこの判断が、後にさらなる悩みを増やすことになるのは次回の話である……

(次回は次々号に掲載予定)



開催報告 第 137 回 大規模改修工事実践講座(オンライン実践報告会) 3/6:アメニティ長野団地

今から 35 年前に第 1 回目を開催して以来、初めて、現地を「見学しない工事見学会」を開催しました。

これまでのように参加者の皆さんと実際にお会いすることができず、参加者の皆さん同士で活発に意見交換し交流を深めることは難しいですが、オンラインならではの良さも見い出せました。当日の現場見学ではその時点の工事の状況しか見ることはできませんが、オンラインでは既に施工が完了している箇所の実際の作業の様子や、現地見学会でも見ることができないような傾斜屋根の改修風景、細かな作業のクローズアップなどの動画を紹介し、好評を得ました。今後、少しずつ改良を重ねて、新しいスタイルの「工事見学会」を確立していきたいと思えます。