

設計コンサルタントの選び方

～不適切コンサル問題を乗り越え、大規模修繕工事を適切に行うために～

平成29年 9月28日

柴田 幸夫

(一社) マンションリフォーム技術協会 会長

マンションリフォーム技術協会 会報 第25号

不適切コンサルタント問題への提言

～ マンション改修業界の健全な発展のために ～

昨年11月、マンションリフォーム技術協会（通称マルタ：marta）の個人会員コンサルタントが、会報において「不適切コンサルタント問題への提言」を発表した。

各界から多くの反響があり、マスコミにも取り上げられ、国土交通省からもこれに関する「通知」が発せられた。

目次

- コンサルタントの役割 2 ～ 6
- 不適切コンサルタント問題 7 ～ 11
- コンサルタントの選定 12 ～ 23

m a r t a



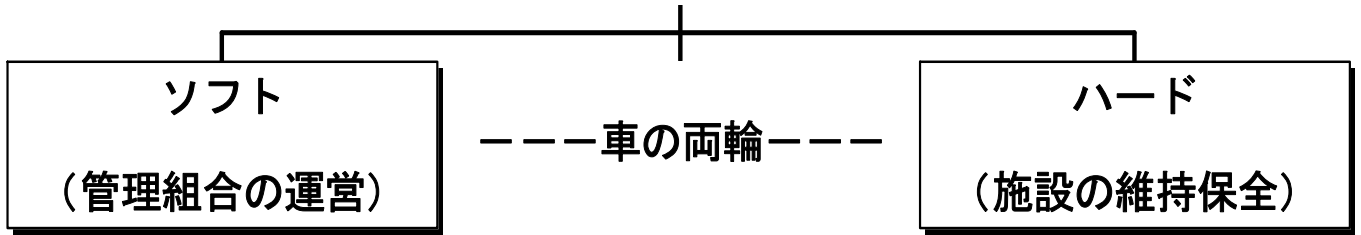
- ◇ 海浜地区の第3回大規模修繕における手摺更新と鋼製階段の改修事例
- ◇ 不適切コンサルタント問題への提言

CONTENTS	
◆ 海浜地区の第3回大規模修繕における手摺更新と鋼製階段の改修事例	◆ 災害時における管理組合向け飲料自販機
高気建築研究所 泡崎敬光 2	マンションリフォーム技術協会 16
◆ マンション住戸内設備改修-3 ～やってはいけないこと～	◆ 不適切コンサルタント問題への提言
京成設計一級建築士事務所 豊成秋治 9	marta 個人会員一同 18
◆ marta 会員コーナー（新技術・製品情報）	◆ 会員一覧 20
● 痛題対策・産廃誘導（高層度・長浅光蓄光製品）	◆ 編集後記 31
タキロン機 14	◆ marta の特長 32
	（表紙写真 リスボン住居の教会（ポルトガル））

コンサルタントの役割

○ マンションの管理

(区分所有法・管理の適正化法)



(総会・理事会・各種委員会、他)

管理規約・細則等の改訂
組合運営・経営計画の策定
長期修繕計画の策定・改善計画
防犯・防災、コミュニティの育成
施設使用・日常生活に関する処理

(建物・外構・附属施設、他)

大規模修繕工事・各種補修工事
施設の拡充・変更・追加
定期（法定）点検・検査
日常管理・修繕・清掃

2

コンサルタントの役割

○ 大規模修繕工事に関わるコンサルタント業務

1. 調査診断 (劣化状況等を調べる)

予備調査、目視・打診・触診調査、アンケート調査、物理的調査（付着力強度等）等を行う。
調査結果を基に今後の方策を助言する。

2. 修繕設計 (設計図書を作成)

工事施工の実施に必要な仕様書・図面等を作成、
工事費用の算定に必要な数量積算し、設計者の判断する単価による設計予算書、予算調整を経て、
予備費を含めた工事予算をまとめる。

3. 施工者選定補助 (適切な工事会社を選ぶ)

管理組合が工事施工会社を選定する際に専門的立場から理事会・委員会を補助、アドバイスする。

4. 工事監理 (適切な工事の実施)

品質・工程・予算などの現場管理が適切に行うよう、専門的立場から管理組合に代わって、工事施工者を現場で指導し、検査等を行う。

5. 附帯関連支援業務 (1～4に含まれる)

a. 組合広報活動支援

組合員への広報内容・時期・方法など、
報告書等の配布用概要版の作成、
組合員向けの説明会の開催、

b. 総会承認に関する支援

総会承認の内容・時期・方法など、
総会議案書・説明書の作成、
総会での専門的説明、

c. 実業務に関する支援

工事請負契約内容の確認・補助、
各種公的助成等の情報提供、
その他、工事実施に必要な事項、

※. コンサルタントの考え方により違いはある。

3

コンサルタントの役割

○ 工事発注における二つの方式

設計監理方式（設計と施工を分離）

設計と工事監理は設計事務所が、工事施工は工事会社が行う。

※. 設計監理を行うのは、コンサルタントとして従来からの建築設計事務所が担っているが、当該の管理会社が行っている場合もある。

工事会社としては、ゼネコン（総合建設業）・専門工事業・管理会社・その他様々な業態の会社がある。

設計施工方式（同じ会社が設計と施工を行う）

設計（工事監理を含む）と工事を同じ会社（多くは工事会社）が行う。責任施工方式ともいう。

※. 設計施工方式で行うのは、工事会社が一般的であるが、当該の管理会社の場合も多い。

○ 二方式採用の変遷と比較

管理組合がどちらの方式を採用するかは、それぞれの管理組合自身が決める事ではあるが、かつては当該の管理会社へお任せが多かった。理事会などでの営業によっているが、日常管理での縁があり安心感も影響したと思われる。管理会社の進めるのは自社による「設計施工方式」である。

これに対して「設計監理方式」は、一般に馴染みが薄く、情報が少ない段階では検討の対象にもならなかった。しかし、管理会社では対応が難しい「瑕疵問題」がきっかけでコンサルタントとしての設計事務所を採用するようになってきた。

管理組合では最も高額な費用を支出する大規模修繕工事の施工者選定は、区分所有者の意識が高くなった今日、素人集団である理事会にとって困難で荷の重い業務であった事から、これらを支援する専門家のコンサルタントが求められた。

4

コンサルタントの役割

○ 設計監理方式

大規模修繕工事における設計監理方式では、コンサルタントと呼ばれる設計事務所が工事内容・条件等を管理組合と協議しながら、修繕工事の設計（仕様書作成等）を行い、それに基づく施工会社からの競争見積による適切な工事費で、管理組合が行う施工者の選定を支援する。

競争見積の基準となる共通の設計図書がある事により、はじめて工事費の比較が適切に行える。

工事中は適切な品質を確保できるよう、現場で検査等を通じて施工者を指導し、さらに改修工事では付きものの増減実数精算や竣工図書類の確認を行う。

区分所有者に対して公明正大に工事を実施しなければならぬ管理組合にとっては最も適切な方式であり、官公庁や大企業ではこの設計監理方式を採用するのが標準となっている。

○ 設計施工（責任施工）方式

事前に設計施工の工事会社を決める必要がある。費用の殆どを占める工事費を見積りするには設計図書が必要であり、それが工事会社によって異なっては適切な比較は出来ない。専門家の協力（設計図書）無しでは、適切な競争見積を行うのは困難。結果的には1社特命となる場合が多い。

工事監理も同一社内で行われる事により、専門家による本来の工事監理より甘く不十分になる事が懸念される。工事中の現場状況による対応や工事終了後の補修費用などの増減精算についても管理組合側のチェックが適切に行われるか疑問が残る。

少額・単一な工事では設計監理方式のメリットが少ない場合、管理組合の中で評判が良く信頼の置ける工事会社が有る場合には、管理組合としても採用が可能。それ以外の場合は原則として競争見積を含めた選定方法出なければ総会で承認を得るための説明が難しい。

5

○ コンサルタント業務の基本要件

1. 区分所有者全員が同等の権利を持つマンションに於いての管理組合運営は、情報公開と説明責任による **公明正大** であることが最も重要。
2. 個々の管理組合に於ける事情は全て異なりますので、それぞれの事情に配慮した **柔軟な対応** が必要。
3. 業務を単に建築技術的に行うだけではなく、組合内の合意形成や区分所有法や管理規約等の諸問題も含めた **多面的サポート** が必要。
4. マンションは適切に維持保全されるならば、長く使い続けられるものであるから、**長期的視野** に立ったアドバイスをする必要がある。
5. マンションのコンサルタントは、特定の利害とは一線を画した **専門設計事務所**、主治医や顧問弁護士のように管理組合の **正当な権利を守る** 立場で、永く管理組合をサポートする。

6

不適切コンサルタント問題

○ マンション改修業界の実態

マンションの大規模修繕工事においても設計事務所
のコンサルタントによる設計監理方式が普及してき
た。(全体の割合としては少数)

一方で長年の経済不況と新築工事の減少により新た
にマンション改修業界に参入する会社などが増えてい
る。工事会社は勿論、コンサルタントとしての設計事
務所やマンション管理士なども少なくない。

それらは技術的には全くの素人を含め、実態は玉石
混交である。その中にはコンサルタント(設計事務
所)を単なる金儲け商売としてしか考えず、管理組合
の支援者としての使命感が欠如した似非コンサルタン
トも、少なからず含まれている。

たとえ法に触れなくとも、バックマーゲンを取る事
に腐心する「不適切コンサルタント」の存在を放置す
ればマンション改修業界そのものが取り返しのつか
ないダメージを受けることになる。真面目でクリーン
なコンサルタントの受注機会が減少し、これらの会社
経営が危うくなる。

さらには業界全体が信用を失い、ひいてはマンシ
ョン改修業界全体の劣化・衰退につながる。

この不適切コンサルタントの最大の問題は、マン
ション管理組合(区分所有者)に割高な工事費とい
う実害を与えていること。修繕積立金として工事費
を負担しているマンションの所有者が真の被害者。

これらの問題を子細に見て行くと数多くの弊害が
生じている事がわかり、業界の危機である。

7つの弊害

1. 割高な工事費
2. 過剰な工事内容
3. 不明朗な工事発注
4. 甘い工事監理
5. 不適切コンサルタントの拡大再生産
6. 真面目なコンサルタントの減少
7. 業界全体の信用が失われる

○ 不適切なのはコンサルタントだけか！

7

不適切コンサルタント問題への提言 —マンション改修業界の健全な発展のために— 一般社団法人 マンションリフォーム技術協会 個人会員一同

現在のマンション改修業界は、不適切な行為を行うコンサルタントの横行で混乱状態にあります。管理組合が行う大規模修繕工事等に際し、適切な工事費で良好な工事を公明正大に実施できるよう管理組合を支援することがコンサルタントの使命です。そのコンサルタントの一部が計画的・組織的に工事業社からバックマージンを受け取っており、最近そのような不適切なコンサルタントが増えています。その結果、ユーザーであるマンション管理組合（区分所有者）に対して、割高な工事による経済的な損失を与え、さらには工事の品質に影響している場合もあります。

大規模修繕工事における設計監理方式では、コンサルタントと呼ばれる設計事務所が修繕工事の設計（仕様書作成等）を行い、それに基づき施工会社からの競争見積りによる適切な工事費で、管理組合が行う施工者の選定を支援します。さらに工事中は適切な品質を確保できるよう、現場で検査等を通じて施工者を指導し、さらに改修工事では付きものの増減実数精算や竣工図書類の確認を行います。したがって、区分所有者に対して公明正大に工事を実施しなければならぬ管理組合にとっては最も適切な方式であり、官公庁や大企業ではこの設計監理方式を採用するのが標準となっています。

マンションの大規模修繕工事においても設計事務所がコンサルタントによる設計監理方式が普及してきました。一方で長年の経済不況により、新たにマンション改修業界に参入する会社が増えています。工事業社は勿論ですが、コンサルタントとしての設計事務所やマンション管理士なども少なくありません。それらは技術的には全くの素人を含め、実態は玉石混交です。その中にはコンサルタント（設計事務所）を単なる金儲け商売としてしか考えず、管理組合の支援者としての使命感が欠如した似非コンサルタントも含まれています。たとえ法に触れなくとも、バックマージンを取る事に偏する「不適切コンサルタント」の存在を放置すればマンション

改修業界そのものが取り返しのつかないダメージを受けることとなります。

この不適切コンサルタントの最大の問題は、マンション管理組合（区分所有者）に割高な工事費という実害を与えていることでしょう。さらには業界全体が信用を失い、ひいてはマンション改修業界全体の劣化・衰退につながるのです。これらの問題を子細に見て行くと数多くの弊害が生じている事がわかります。

弊害1. 割高な工事費

工事業社はコンサルタントに渡すバックマージンを工事費に上乗せしなければなりません。当然その分の工事費は割高になり、結局は管理組合の負担になります。

弊害2. 過剰な工事内容

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ります。そのため過剰な工事項目や仕様を設定する場合もあります。

弊害3. 不明な工事発注

不適切コンサルタントはバックマージンを出す特定の工事業社が受注出来るように不適切な作業をします。そのために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管理組合の業務が著しく損なわれる事となります。

弊害4. 甘い工事監理

不適切コンサルタントの設計や工事監理は工事業社にお任せの場合が多く、甘くなりがちです。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でしょう。

弊害5. 不適切コンサルタントの拡大再生産

不適切コンサルタントにより容易に利益を得る手

法を知った一部が新たに設計事務所を設立したり、経営不振の設計事務所を買収してマンションの不適切なコンサルタント業を始めます。そこで得た資金で会社を拡大して外見上は立派な大設計事務所となっていきます。その設計事務所から独立する若い建築士はそれに倣って同じ事を始めるかも知れません。さらにこれらが新たなビジネスモデルとして蔓延していく事も考えられます。このように不適切コンサルタントの拡大再生産は現に進行中ですが、当然に被害を受ける管理組合も今後益々増加することでしょう。

弊害6. 真面目なコンサルタントの減少

不適切コンサルタントはバックマージンにより業務委託料を安くすることが出来ます。通常の半額〜1/3の業務委託料でも工事費の3%のバックマージンがあれば十分おつりが来るでしょう。実際にはそれ以上と書かれています。したがって、真面目なコンサルタントは費用面での業務受注が極めて困難となります。一部の理解ある管理組合の業務を細々と続けるか、不適切な行為に手を染めるかです。いずれにしても、悪質は良質を駆逐するのたとえ通りで、管理組合にとって良い事ではありません。

弊害7. 業界全体の信用が失われる

このような不適切コンサルタントの実態は、業界内では常識化していますが、一部の管理組合においても知られるようになっていきます。しかし、不適切コンサルタントを客観的に特定することは難しく、排除することはなかなか出来ませんから、コンサルタント（設計事務所）全体が疑われ信用を失う事になります。その結果、コンサルタントによる設計監理

方式が衰退するのみならず、マンション改修業界全体の信用が失われる事となります。

ここまで不適切コンサルタントが蔓延する最大の理由は、彼らが管理組合に提示するコンサルタント費用の見積りが異常に安いからです。それは見かけだけであり、巡り巡って管理組合に跳ね返り、結局は高い買い物になるのですが、管理組合は競争見積りで、より安い見積金額を提示したコンサルタントをその場限りで選ぶ事が多く、それが不適切コンサルタントの付け目になります。

本来、コンサルタントである設計事務所は、業主（管理組合）の依頼により業主のために設計し、施工会社との間において業主の適正な権利を守り、公明正大に業務を進めるのが仕事です。工事業者からマージンを受け取るなどと言うのはあってはならない事です。

建築士法（第二条の二）においては、建築士の職責を「常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通して、建築物の質の向上に寄与するように、公正かつ誠実にその業務を行わなければならない。」とあります。さらに我々の多くが所属する日本建築家協会（JIA）の倫理規定には「依頼者の要請に応え、誠実に業務を遂行することによって依頼者の正当な利益を守る。」とあります。

マンションリフォーム技術協会の個人会員であるコンサルタント（設計事務所）においては、このようなマンション改修業界の昨今の実態を憂い、危機感を強くするものです。ユーザーである管理組合の正当な利益のために、マンション改修業界の健全な発展のため、広く問題提起・啓発すると共にご理解・ご賛同を得、改善に尽力したいと考えております。

「不適切コンサルタント問題への提言」をお読みになったご意見・ご感想をお寄せ下さい。

Eメールあるいは当協会ホームページのお問い合わせフォームをご利用下さい。

E-mail : mansion@marta.jp

URL : http://www.marta.jp/

○ マルタ個人会員（コンサルタント）として

建築士法（第二条の二）においては、建築士の職責を「常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通して、建築物の質の向上に寄与するように、公正かつ誠実にその業務を行わなければならない。」とあります。

さらに我々の多くが所属する日本建築家協会（JIA）の倫理規定には「依頼者の要請に応え、誠実に業務を遂行することによって依頼者の正当な利益を守る。」とあります。

マンションリフォーム技術協会の個人会員であるコンサルタント（設計事務所）においては、このようなマンション改修業界の昨今の実態を憂い、危機感を強くするものです。

ユーザーである管理組合の正当な利益のために、マンション改修業界の健全な発展のため、広く問題提起・啓発すると共にご理解・ご賛同を得、改善に尽力したいと考えております。

※ 以上、タイトル以外は「会報marta」より引用

添付

国住マ第41号
国土建勞第1021号
平成29年1月27日

マンション関係団体 御中

国土交通省 住宅局 市街地建築課長

国土交通省 土地・建設産業局 建設市場整備課長

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（通知）

平成28年3月にマンションの管理の適正化に関する指針（平成13年8月1日国土交通省告示第1288号）が改正され、「工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要がある」とされたところです。工事の発注等の適正化に向けては、マンションの大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口の活用を促進することが有効であると考えられます。

このため、貴団体におかれましては、所要の広報措置を講じる又は貴団体所属の会員を通じる等の方法により、管理組合に対する別添の内容の周知に関し、格別のご協力をいただきますよう、よろしくお願い致します。

不適切コンサルタント問題

別添

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

～ 管理組合・区分所有者の皆様へ ～

1. 現状の課題

マンションの大規模修繕工事等において、診断、設計、工事監理等を担う設計コンサルタントが技術資料を作成し、管理組合の意思決定をサポートする、いわゆる「設計監理方式」は、適切な情報を基に透明な形で施工会社の選定を進めていくためにも有効であるとされています。

しかしながら、別紙1の通り、発注者たる管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘されています。

2. 課題解決に向けた取組の実現

平成28年3月に改正されたマンションの管理の適正化に関する指針においても、「二 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」中「6 発注等の適正化」において、「工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要がある」とされており、設計監理方式を採用する場合は、設計コンサルタントが利益相反行為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ります。

そのような観点に留意した取組事例として、別紙2のような例も見受けられます。

今後、管理組合において大規模修繕工事等の実施に際し設計監理方式を採用する場合には、このような取組を参考に、適切に行っていただくことが、マンションの管理の適正化を図っていく上で有効であると考えられます。

なお、建設労働者の社会保険への加入徹底については、建設工事の民間発注者にもご理解をいただきながら官民を挙げた取組を進めているところです。既に国土交通省直轄工事については保険料の支払いに必要な法定福利費相当額を予定価格に反映させているところであり、マンションの大規模修繕工事等を発注する際には、法定福利費が内訳明示された見積書を参考に、法定福利費相当額を適切に含んだ額で請負契約を締結するようお願いいたします。

3. 相談窓口の活用

マンションの大規模修繕工事等に関する、管理組合や区分所有者の皆様のご疑問やご相談については、下記の相談窓口において、建築士等によるアドバイスを行っています。

設計コンサルタントを活用した設計監理方式を採用する際の留意点や参考となる取組事例の紹介等を行うこととしています。これらの相談窓口を有効活用しつつ、マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上にも資する大規模修繕工事等の実施に努めていただきたいと思います。

<相談窓口>

○ (公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

<https://www.chord.or.jp/reform/consult.html>

(電話番号) 住まいのダイヤル …0570 (016) 100

※施工費用については「見積チェックサービス」(無料)も行っていきます。

○ (公財) マンション管理センター

http://www.mankan.or.jp/06_consult/tel.html

(電話番号) 建物・設備の維持管理のご相談 …03 (3222) 1519

以上

10

不適切コンサルタント問題

別紙1

<指摘されている事例>

- ・ 最も安価な見積金額を提示したコンサルタント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タントの職員ではなく、施工会社の社員であったことが発覚した。コンサルタント(実際には施工会社の社員)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であった。
- ・ 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、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。
- ・ 一部のコンサルタントが、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。

別紙2

<取組事例>

- 利益相反的な提案をしてきた設計会社を除外して選定した事例
 - ・ 管理組合において、公開資料に記載の実績等を基に3社に見積りを依頼し、設計会社を決定。3社のうち2社は、設計費は安価だったものの、工事とセットでの契約が条件となっており、かえって高額になるため、選定されなかったもの。
 - ・ 管理組合において、新聞・雑誌・経験上の知識などの情報を基に15社に見積もりを依頼し、うち7社から見積りが提出され、金額・内容・実績等を勘案し、上位2社に絞り込んだ。工事項目の絞り込みなど工事費の削減に向けた提案を行った施工会社を管理組合が決定。
- 施工会社を公募など透明な形で募集し、理事会における投票・審議など公正な手続の下で決定した事例
 - ・ 設計会社は、公募及び紹介に基づく13社のうち、5社に関して管理組合の担当役員が個別面談を行い、予算超過であった最高値の会社と、設計業務を十分に行えないと考えられる額であった最安値の会社を除外し、3社に絞り込み、組合員で設計に詳しい者と相談しつつ、理事会の過半数賛成となるまで、理事会投票を数回重ね決定。
施工会社は、管理組合からゼネコン6社に提案を依頼し、書類審査により3社に絞り込み、理事会投票を数回重ね決定。
 - ・ 設計会社は、管理組合において、従前から理事会のアドバイザーに就任していたマンション管理士の協力を得ながら、管理組合団体や他の管理組合からの紹介に基づき候補5社を選定し、提出された見積金額・実績・会社規模等を勘案して1社に絞り込み、定期総会で承認。
施工会社は、専門紙で公募し、5社に現場を案内した上で、見積金額・実績・工事内容・会社規模・アフターケア等を勘案して管理組合の担当役員が1社に絞り込み、臨時総会で承認。

11

コンサルタントの役割

1. マンションを取り巻く状況

- マンション居住者の意識が向上、関心が高まる。
- 多くの会社がマンション改修業界へ算入し、玉石混交状態。
- 管理組合の立場に立つ専門家の適切な助言が必要。

2. マンション維持保全の特殊性

- 過去・現在の新築技術と最新の改修技術と経験が不可欠。
- 広報・総会对策や工事会社選定などで管理組合を支援。
- 区分所有法・管理規約や管理運営等ソフト面の知見が必要。

3. コンサルタントの役割（設計監理方式）

- 調査診断・修繕設計・工事会社選定支援・工事監理等。
- 工事は、全く別の工事会社が行う。
- 工事等に於いて、管理組合の正当な権利を守る。

コンサルタントの導入

1. コンサルタント導入のきっかけ

- 専門家によるアドバイスの必要性。
- 信頼できる第三者的立場のコンサルタント。

2. 組合体制の整備

- 委員会組織による継続的体制作り。
- 建築担当理事等の参加により理事会との連携。
- 委員の募集に建築関係者には拘らない。

3. 組合執行部とコンサルタント

- 委員会の立場・役割を明確に（委員会規則）。
- 「情報公開」と「説明責任」を果たし「公明正大」に進める。
- コンサルタントも同様に、管理組合の正当な利益と社会的責任を果たす。

4. 信頼関係と基本要件

- 管理組合とコンサルタントの信頼関係（委託業務）。
- 基本要件（倫理綱領等）の策定。← 6頁のコンサルタントの基本要件参照

適正なコンサルタントの条件 1

コンサルタントは管理組合で選ばなければならない



管理組合が判断する目安（基準）：7項目の適正条件

① 独立した専門の設計事務所

- 工事会社や管理会社等とは全く関係が無く独立している。
- 一級建築士（設備士）などの設計（監理）専門。

② 主要業務はマンションの維持保全

- 多くの設計事務所は新築が主体。
- マンションの維持保全が主要業務で経験・実績が豊富。

③ 代表者は一級建築士

- 設計事務所は建築技術者個人の人格と技量により成立。
- 代表者（社長）は開設者で管理建築士。

適正なコンサルタントの条件 2

④ 主要業務を行うのは資格のある社員

- 管理組合との打合せ・説明会、現地目視調査、主要設計・工事監理は資格のある担当の正社員が自ら行う。

⑤ 担当者の経験・実績が豊富

- 実際に実務を行う担当者自身の責任ある立場での経験・実績・能力が十分にある。

⑥ リピーターの実績が多い

- リピーター（再依頼の管理組合）の多さは良い実績を残してきた証。

⑦ 担当者の個人的人柄

- 担当者個人の人格や人柄が良い（組合との相性）。
- 業務上の実績以外の社会的活動や所属する関係団体なども重要な情報源。

好ましくないコンサルタントの例 1

コンサルタントは管理組合で選ばなければならない



管理組合が判断する目安（基準）：7項目の好ましくない例

① 名ばかりの設計事務所

- 管理建築士は名義借り、正社員はゼロ、電話受付・事務のパートが一人。
- 社長は営業のみ、業務は外注事務所や工事会社に丸投げ。

② リピーターの実績が無い（極端に少ない）

- 手抜き業務を行っても、悪い評判は他に伝わり難い。
- 同じマンションから再依頼が無くても、営業的に困らない。

③ 過剰な営業活動

- 営業段階での大々的な建物調査や一見立派な報告書。
- 「熱心である」「ここまでやってくれた」などの評価を見越した営業。
(メーカー・工事会社が協力している場合も)

16

好ましくないコンサルタントの例 2

④ 不要な調査項目

- 現地調査は目視調査が基本、物理的な試験調査は現場の状況による。
- 物理的試験調査の目的と必要性の確認が必要。

⑤ 立派なだけで内容の乏しい報告書

- ③の「過剰な営業」と同様、一見立派な報告書に惑わされない。
(メーカー・工事会社が作成している場合も)

⑥ 長期修繕計画策定の実績が少ない

- 長期修繕計画策定は、業務として旨み無く不心得のコンサルタントは避けている事が多い。

⑦ 担当者ではなく、社長や営業が説明をする

- 担当者（技術者）には説得力のある説明能力が必要。

17

コンサルタント選定のポイント 1

1. 誤解している選定の条件と方法

① 組織としての規模(資本金・従業員数・有資格者数等)の大小

一般的会社の評価方法と同じ比較をしているが、さしたる意味が無い。コンサルタント業務は担当者個人の責任と技量によって行われる。

② 経済的な営業実績(利潤の多寡、利益率など)の良否

投資対象としての評価方法をコンサルタントに適用しても無意味。利益率が高い事は依頼者側として、必ずしも良い事ではない。

③ マンション維持保全に関係のない内容や実績

本来の業務であるマンションのコンサルティングとは無関係の成果・実績は、むしろマイナス。

④ 的外れな選考資料と過大な要求

素人が中途半端な知識で作ったコンサルタント業務の仕様書や過大な負担となる資料請求は、かえって誠実で優秀なコンサルタントを逃す。

⑤ 提案型の選定方法

プロポーザルやコンペ方式は広くオリジナリティや画期的技術を求める場合の特殊な方法で、費用・時間もかかり、マンション大規模修繕工事などには不向き。

コンサルタント選定のポイント 2

2. 望ましい選定方法(例)

内部で議論し、コミュニケーションを深める。

① 基本要件を定める

今後の運営方針として、「信頼関係を基準とした基本要件」を定める。

② 依頼内容または課題の整理

コンサルタントへの依頼内容を具体的に整理し、理由・根拠も明らかにし、内部で議論する。

③ 選考基準を定める

重要な要素をまとめた選考基準を設け、「選定のチェックポイント」で評価表を作成。

④ コンサルタントのリストアップ

管理組合団体からの紹介やマンション関係団体からピックアップ、他のマンションからの紹介などから ③の「選考基準」に近いコンサルタントを選ぶ。

コンサルタント選定のポイント 3

⑤ リストアップの中から選考

「選定のチェックポイント」により6社程度に絞り込む。会社案内・実績表などの資料を取り寄せ、3社程度まで絞り込み、直接訪問・面接をして相談する。

⑥ 見積依頼

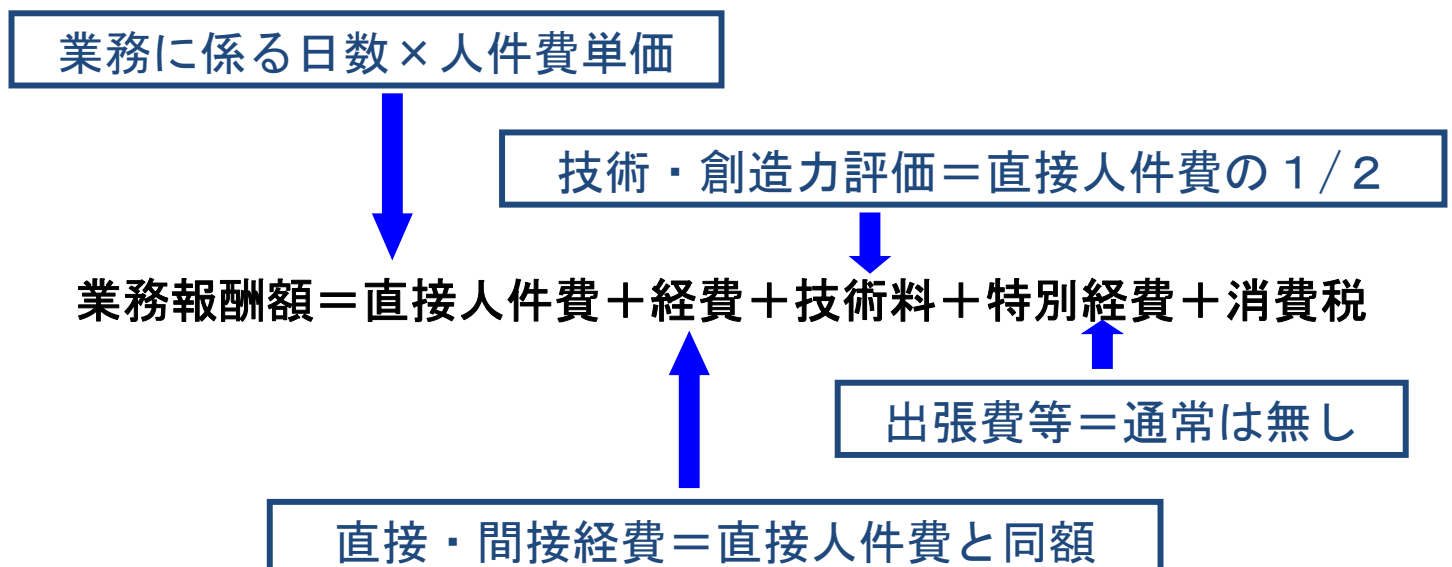
相談しながら業務内容も含めて提案してもらい、内容を十分に吟味して決定。

3. 選定のチェックポイントと評価

- 前記の（14頁）適正なコンサルタントの条件 ①～⑦と、（16頁）好ましくないコンサルタントの例 ①～⑦を参考に評価表を作成。
- 独自のチェックポイントを加えたり減らしたり、それぞれ重要度により評価基準を決めて、管理組合としての評価表を作成する。
- 客観的に作成された評価表を基にヒアリングにおける印象や管理組合側との相性に配慮し、最終的には皆で合議して決める。

コンサルタントの適正な費用 1

1) 国土交通省による業務報酬の算定基準（略算法の場合）



コンサルタントの適正な費用 2

2) 直接人件費 (P) の区別人件費

	建築士の資格・業務経験等による区分	業務能力の 換算率	日額 (基準) (Pa)	時間/H (Pb)
A	1 級建築士 18 年以上・2 級建築士 23 年以上の業務経験及び大学卒業後 23 年以上相当の能力のある者	2.00	64,000 円	8,000 円
B	1 級建築士 13 年以上・2 級建築士 18 年以上の業務経験及び大学卒業後 18 年以上相当の能力のある者	1.80	57,600 円	7,200 円
C	1 級建築士 8 年以上・2 級建築士 13 年以上の業務経験及び大学卒業後 13 年以上相当の能力のある者	1.50	48,000 円	6,000 円
D	1 級建築士 3 年以上・2 級建築士 8 年以上の業務経験及び大学卒業後 8 年以上相当の能力のある者	1.19	38,080 円	4,760 円
E	1 級建築士 3 年未満・2 級建築士 5 年以上の業務経験及び大学卒業後 5 年以上相当の能力のある者	1.00	32,000 円	4,000 円
F	上記に該当しない者	0.85	21,804 円	3,114 円

(出典 (社) 日本建築士事務所協会連合会「Argus-eye」2009年11月号)

コンサルタントの適正な費用 3

3) 業務報酬の略算法による算出例 (大規模修繕工事における一連の業務)

業務日数:61.0日 × 人件費単価 (Eランク):32,000 円/日

直接人件費の 1/2 =976,000 円

業務報酬額 = 直接人件費 + 経費 + 技術料 + 特別経費 + 消費税

特に発生しない:0 円

直接人件費と同額 = 1,952,000 円

=1,952,000 + 1,952,000 + 976,000 + 0 + 244,000

=5,124,000円 (直接人件費 × 2.5 × 1.05)

終わり

ご静聴ありがとうございます。