

提言

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

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非コンサルタントも含まれます。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となります。

項目や仕様を設定する場合同様に、管理組合もありません。これら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。

ひいてはマンション改修業界全体の劣化・衰退につながることです。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。

このまま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ル費用の見積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。

「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・ご感想をお寄せください。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ください。Eメール:mansion@marta.jp http://www.marta.jp/

弊害1 割高な工事費
 工事会社はコンサルタントに渡すバックマージン分を工事費に上乗せしなければなりません。当然に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を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同様に、管理組合もありません。

弊害3 不明朗な工事発注
 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会社が受注出来るように不適切な工作をします。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、会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 不適切コンサルタルの拡大再生産
 不適切コンサルタル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。

弊害6 真面目なコンサルタルの減少
 不適切コンサルタル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。

弊害7 業界全体の信用が失われる
 本来、コンサルタルである設計事務所は、施工主管理組合の依頼により施工主のために設計し、施工主との間に立って施工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ったのはあってはならない事です。

弊害8 建築士法(第二条)に違反
 建築士法(第二条)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努むる」とあり、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

弊害9 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ルの実態は、業界内では常識化してしまっている。一部は管理組合においても知らぬところとなっていて、しかし、不適切コンサルタルを客観的に特定する事は難しく、排除する事はなかなか出来ませんから、コンサルタル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、コンサルタルによる設計監理方式が衰退するのみにならず、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。

このまま不適切コンサルタル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ル費用の見積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。

「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・ご感想をお寄せください。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ください。Eメール:mansion@marta.jp http://www.marta.jp/

現在のマンション改修業界は、不適切な行為を横行させ、そのに基づく施工行で混乱状態にありま

現在、不適切な行為を横行させ、そのに基づく施工行で混乱状態にありま

現在、不適切な行為を横行させ、そのに基づく施工行で混乱状態にありま

現在、不適切な行為を横行させ、そのに基づく施工行で混乱状態にありま

現在、不適切な行為を横行させ、そのに基づく施工行で混乱状態にありま

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。

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。

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。

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。

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、コンサルタル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

大規模修繕工事における設計監理方式では、コンサルタル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

大規模修繕工事における設計監理方式では、コンサルタル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

大規模修繕工事における設計監理方式では、コンサルタル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

大規模修繕工事における設計監理方式では、コンサルタル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



マンションリフォーム技術協会
 柴田 幸夫 会長

大規模修繕工事における設計監理方式では、コンサルタル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

大規模修繕工事における設計監理方式では、コンサルタル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

大規模修繕工事における設計監理方式では、コンサルタル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

一般社団法人マンションリフォーム技術協会

平成15年2月、日本建築家協会の旧マンションリフォーム技術協会を発展解消するかたちで、マンションの改修技術の向上をめざして若手建築家が中心になって設立された。改修工法等の研究、研修、啓発等々の活動を行っている。

会員数 個人会員(設計事務所等)25名、法人会員(工事会社)49社、法人会員(メーカー・流通)33社。

一般社団法人マンションリフォーム技術協会
 (略称/MARTA)
 柴田幸夫会長(尙柴田建築設計事務所 代表取締役)

事務局: 〒101-0041 東京都千代田区神田須田町
 2-13-1 ノルン秋葉原ビル2F
 TEL 03-5289-8641
 FAX 03-5289-8642
 会報誌「MARTA」を定期発行している。



会報誌「MARTA」