



幻冬舎ルネッサンス新書

目からウロコ マンション管理の トリセツ

NPO 法人近畿マンション管理者協会の
会長が本音で語る
一流のマンション・マネジメント

管理会社と設計事務所の 財布にならないために

悩める管理組合理事・役員、必読の一冊

NPO 法人近畿マンション管理者協会会長

増永久仁郎 Masunaga Kuniro

GENTOSHA RENAISSANCE SHINSHO, SINCE 2009

定価(本体800円+税)

幻冬舎ルネッサンス新書



伊藤忠アーバンコミュニティ(株)と (株)小野工建の談合事件の概要

「管理会社や設計事務所の財布にならない方策」

出席パネラー マンション管理士 飯島 節

司会 マンション管理士 増永久仁郎

お願い

パネラーの弁護士やマンション管理士は法律上の守秘義務がありますので、質問には答えられないこともありますので、ご了承ください。

1) マンションの概要

竣工 1976年(昭和51年)2月
団地型 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根14階建て
3棟 共同住宅634戸
管理会社 伊藤忠アーバンコミュニティ(株)
旧IUCコミュニティライフ(株)

2) 会社ぐるみの談合の証拠 (第三者委員会報告書より抜粋)

- ① 大規模修繕工事のフローチャート：NPO近畿の事例 (別紙-1)
- ② コンサル費用の内訳：NPO近畿の事例 (別紙-2)
- ③ 伊藤忠はセオリーを無視して、算出根拠がないコンサル費用や大規模修繕工事費の予算化を総会で承認させる。(理事会や修繕委員会の議事録がない)
H30年定期総会でコンサル料1300万円、大規模修繕費用5億円(予備費込み)を議案化し承認させる。

- ③ 臨時総会の大規模修繕計画議案承認（工事仕様書や費用は不明）から僅か1～2か月で小野工建が工事着工
 - ★8社の見積金額一覧表
- ⑤ 小野工建の工事説明会資料は、発注される前の見積期間中に作成されていた。
- ⑥ 公文書偽造（遅延理由書）（別紙-3）
- ⑦ 第三者委員会の**報告書は同社の深城浩二社長に送付**しているので、同社役員は談合を摘発されたことを知っている。**会社ぐるみの犯行の可能性が高い。**
 - 米 報告書を読んだ社長は梅澤常務や小野工建の井宮副社長に確認電話を掛けているので、状況は把握している筈である。
- ⑧ 伊藤忠の事情聴取に梅澤常務、**平山英志法務部長**、中筋1級建築士が同席したので
 - 本社法務部も状況は把握している。**
- ⑨ 臨時総会（昨年9月16日）の場で梅澤常務、前田部長、山名部長、米田課長、中筋建築士が頭を下げて陳謝している。
 - 加えて、増永の総会同席要請に対し、針の筵に座らされている心境なのでと呟きながら退席した。

3) 是正措置（第三者委員会報告書より抜粋）

- ①小野工建の請負金額を検証し、**工事費の10%（4千万円）の減額**
- ②伊藤忠のコンサル費の**50%（650万円）の減額**
- ④ 新たに総会承認を取ること（H30年9月16日開催）。

4) 伊藤忠の新たな悪だくみ（第2次闘争）

- ①臨時総会前後から伊藤忠は理事長、理事長代行、会計理事3人の抱込み工作を図り、管理組合は大混乱に陥った。
 - 伊藤忠は9月16日の臨時総会の決議の有名無実化を図り、検証委員会と第三者委員会を潰しにかかり、検証委員会の答申を経ずに小野工建の工事代金の支払いを行わせた。
 - ②伊藤忠の甘言に騙された3人は、小野工建への工事代金支払いを取り繕うために、9月16日の臨時総会決議を無効にする臨時総会を11月30日に開催するも伊藤忠の横暴に危機感を抱いた監事や検証委員会、その他の善良な組合員パワーで総会を流会させた。
- ⑤ 1週間後の12月8日に監事権限による理事長、理事長代行、会計理事3

名の解任と伊藤忠の損害賠償訴訟を議案とする臨時総会が開催され承認された。

⑥ やっと管理組合運営が正常化された。

5) 伊藤忠からの3度目の闘いの始まり

伊藤忠は新理事長に4月末の管理委託契約の継続希望を申し込んだが、新理事長からの3か月の暫定期間の申し出を拒絶した。

新旧管理会社の引継ぎは3か月を要するが、新管理会社の選考や総会承認を行える時間的余裕がないため、現在、理事会は新管理会社を選び、伊藤忠に円滑な引継ぎを要請するも2月22日現在、進捗は芳しくない。

6) 大規模修繕工事のセオリー

①大規模修繕工事の定義

★国土交通省、地方自治体、マンション学会、管理会社、設計事務所、多くの管理士等は、マンションは定期的に修繕しないと急速に劣化するので、管理組合は長期修繕計画を作成し、計画的に修繕積立金を備蓄すべきであると主張。

★NPO近畿の考え方

空き家は急速に劣化するが、住んでいると劣化は遅いという現実

大規模修繕工事は小修繕の延長

大規模修繕工事は足場がないとできない工事

多額の現金を持っていると気が大きくなり、散財する→行動経済学

長期修繕計画書は管理会社の年間売上げ計画に反映される。

なぜ、欧米諸国では修繕積立金制度はないのか？→誰も説明しない。

修繕積立金はないと想定した大規模修繕工事のほうがオーバースペックや分不相応な改修工事は防げるのではないか？

(中古マンションに最新鋭のエレベーターを設置→中古車にベンツのエンジンを乗せるようなもの)

②マンションをマネジメントするNPO近畿のロジック

大規模修繕工事のマネジメント

・マンション三法 (別紙-4)

・四つの輪 (別紙-5)

7) 大規模修繕工事の利益相反行為を防ぐ方法

- ①管理会社を元請にした大規模修繕工事を行わせない。
- ②管理会社に大規模修繕工事のコンサルタントを行わせない。

8) 大規模修繕工事の談合を防ぐ方法

①談合の手口

- パターン1 管理会社が設計事務所を管理組合に紹介
- パターン2 修繕業者が管理会社の工事部やフロントに営業を行う。
- パターン3 コンペに参加の設計事務所に修繕業者が営業攻勢
- パターン4 修繕業者が理事・修繕委員に営業攻勢（設計事務所を紹介）
- パターン5 修繕業者選定や工事費用の理事会・修繕委員会一任

★何れも、談合は管理会社や設計事務所が絡んでいる。

②談合防止法（管理会社の工事部や設計事務所のモラルリスクを見抜く）

第1の法則

コンサルタントの見積金額内容を構成比の分析

劣化診断費用	全体の10～20%ならOK
設計監理費	全体の20～30%ならOK
工事管理費	全体の50%以上ならOK

米 修繕工事は現場主義である→工程会議を重視

第2の法則

コンサルタントが算出する設計予算を分析

モルタル塗り 60～80万円/戸

タイル張り 80～100万円/戸

上記を大規模修繕工事の相場と意識すること。

但し、工事金額は修繕工事を対象とする。

★一般的に設計事務所が試算する設計予算が上記相場より2倍～数十%高く設定する理由は、理事会や修繕委員会の脳裏に高い工事予算を刷り込ませることで、実勢価格から乖離した工事費を承認させることである。

その高い設計予算と実勢工事費の差額がバックマージンの温床となる。

また、設計事務所が改修工事を勧める根拠は、相場感覚を狂わせることと、修繕業者だけでなく建築資材メーカーや塗料メーカーなどからバックマージンを取るので、バックマージンを

の二重取りになる。

そのために、NPO近畿は管理組合とメーカーなどの業者とのパイプを持たせ、直接発注を促進することでバックマージンの防止を図っている。

★似た手口でCIP方式と呼ばれる方式がある。

同方式は設計予算を高め、試算するだけでなく、設計事務所が見積参加業者の実勢工事費を徹底的に買叩く。

一見合理的に見えるが、設計事務所の報酬は高い設計予算と買叩かれた赤字すれすれの工事費の差額の50%であるので、バックマージンの温床になるが、一方では買叩かれることを経験した業者は二度と応募しないので、安かろう悪かろうの大規模修繕工事になる可能性が高い。

少なくとも関西ではまともな業者は応募しない。

第3の法則

業者公募の基準を形式（資本金や実績）より、財務内容（決算書）や経営事項審査のP点（総合評点）やY点（経営状況）が各々800点以上を基準にする。

★P点、Y点が800点は一流業者の称号

審査基準を多少下げてP点、Y点を700点にするのもOK

第4の法則

修繕業者の選考基準は次の3点を総合判定にする。

① 設計仕様書に基づく見積金額の比較

② 各社の提案（プロポーザル）内容の比較

③ 最終選考業者の本社（支店）を訪問し、経営者や支店などから企業理念を聞き、会社の雰囲気や社員の接遇などの加味して、管理組合の大事な資金を委ねても安心であることの最終的な確認を行う。

第5の法則

ネットやマスコミ情報に頼るのは危険。（安直すぎる）

まず理事や修繕委員に選任されれば、自らが責任の重さを自覚し、率先して実務書を読み、積極的にセミナーなどに参加し、疑問が生じればNPO近畿などを利用して学習に努めるだけでなく、現場に足を運ぶことが重要である。