

管理会社が主導する大規模修繕工事計画の流れ及び注意点

昨今、各メディアで「ブラックコンサル」の報道がされております。ですが、忘れていけないのはそもそも大規模修繕工事で管理組合の知らないところで高いリベート・利益を確保していたと報道されたのは、マンション管理会社でした。『(2017.2.4 週間ダイヤモンド)(2017.10.19NHK クローズアップ現代)』ブラックコンサルの報道である意味管理会社の報道は忘れがちですが、管理組合として利益を守る為にも留意しなければなりません。

※ここで記述する内容は、全てのケースに当てはまるものではないことを補足させていただきますが、実際の事例に基づき作成しております。

1. 大規模修繕工事の提案

理事会に大規模修繕工事の提案がされます。管理会社から簡易建物診断結果報告書や定期建物調査の報告書等が提出され、大規模修繕工事の時期に達している旨の説明と大規模修繕工事計画開始を促されます。

【注意点】

管理組合に大規模修繕工事の意識を高めるために、**劣化が著しい部分をフォーカスし説明される**ことがあります。管理組合として本当に計画の時期かどうかを判断する必要があります。

2. 工事計画の進め方の提案 (修繕委員会の招集提案等)

理事会に工事計画の進め方の説明がされます。内容は理事会との関係性を鑑み案件毎に変わります。多くのケースが、現状劣化を詳しく把握することが重要である旨の説明がされ、有償の建物劣化診断を管理会社特命で提案されます。(業務量的には50~150万程度です)

【注意点】

この時期に管理会社特命にしまうと管理会社主導となってしまいます。**複数社から見積取得や話を聞き比較しましょう。**管理会社の中には、「管理会社主導方式」等管理会社中心となるコンサル方式を提案してくる会社もあります。

3. 建物劣化診断

現状の劣化状況を把握し、大規模修繕工事の内容(仕様・範囲・概算金額)を策定する基礎資料(建物劣化診断報告書)を作成するための業務です。また、居住者が持っている建物保全計画の希望もアンケート調査で集め、管理組合として工事計画に入れるかどうかの資料とします。

【注意点】

管理会社の中には、**建物劣化診断補助を、工事発注を念頭に施工会社に依頼することや、積立金から考察した上限内で納まるよう劣化判定を操作**する場合があります。

4. 建物劣化診断結果報告

管理会社から理事会に対し建物劣化診断結果の報告がされます。また、最近では理事会以外の住民の工事意欲向上(総会等で意見を述べられない予防線)を目的に「建物劣化診断報告会」を開催するケースも増えてきました。

【注意点】

本来ならば依頼した建物劣化診断業務はここで終了ですが、劣化を前面に**継続して改修設計を提案され、特命発注を迫る**ケースが殆どです。そうなるとう特命で管理会社にお任せすることになってしまいます。

5. 改修設計業務

建物劣化診断結果・住民ニーズから考察し工事内容を立案します。また、管理会社として想定される工事金額(設計予算書)の提示がされます。もし積立金が不足する場合は借り入れ及び返済シュミレーションも合わせて提案されます。

【注意点】

積立金が潤沢な場合、**次回の大規模修繕工事でも十分機能的に満たす部位の工事**も「予防保全」を名目に**工事範囲とされる**場合もあります。また、**設計予算の金額も意中の工事会社に管理会社経費+値引きしろ(これが予備費とするケースもある)を想定し、且つ修繕積立金でまかなえる範囲で算出される**場合があります。

6. 施工会社の募集・選定

改修設計に基づき、どの工事会社に工事を依頼するかの検討に入ります。工事会社選定は管理組合の利益を守るために重要です。公平・公正に施工会社を選定することが必要です。

【注意点】

管理会社が主導の場合、管理会社が元請として工事を受託する提案がされます。また、それが困難と判断した場合は、管理会社は総合元請とし、管理会社の下で一括発注できる施工会社を管理組合が選定する方式等が提案され、管理組合に競争させ自分で最良の施工会社を選出したという意識を持たせる場合もありますが、**管理会社が意中とする会社が競争の体を取り受注**することになっております。

管理会社の常套手段として、「管理会社だから逃げられないから安心」「工事後もずっと建物に関与しつづける」「建物のことを一番理解している」「支払いは組合都合に合わせる」等のセールストークに惑わされないことが重要です。

7. 工事着工 (住民説明会)

(工事請負契約経て)

工事会社が決定し、総会で承認されれば、着工の準備となり契約締結をします。工事着手前に、居住者全員を対象とした工事期間のお願いや注意点について、説明会を行い、皆様の不安を取り除きます。

終わりに

分譲マンションを食い物にする取巻きに対する注意喚起を、国土交通省や各メディアから発信されております。

理事や修繕委員の方々は、管理組合を代表する立場として、マンションの資産を守る(修繕積立金の将来にわたる確保)重要な役割を担ってしますが、管理組合という弱い立場を利用する悪質なコンサル(管理会社を含め)が存在します。

結は高額な工事費を支払わないため、管理組合のセカンドオピニオンとして、サポートします。まずは、ご相談下さい。

大規模修繕工事の成功を私どもがお手伝いさせていただきます。

