

● 悪質なコンサル会社がマンションの大規模修繕積立金を食い物に

日経新聞 12月1日の朝刊は、マンション劣化を防ぐための大規模修繕の積立金を、マンション管理組合から工事の設計・監理を請け負う悪質なコンサル会社が、工事を受注する工事会社に事前に割高な受注をさせる談合行為を通じてバックマーゲンを得て、管理組合の資産を食い物にしている疑いがあると報じている。事実であれば、マンションの修繕費の不足を生じさせ、マンションの価値の低下を招く看過できない問題である。

通常、マンションは12年から15年ごとに劣化を防ぐため、大規模な修繕工事が必要であるといわれている。その原資は管理組合が毎月区分所有者から徴収する積立金であり、修繕の規模が大きいと、億単位の費用が掛かる場合がある。コンサル会社は、専門知識が乏しく、工事の金額や工事内容の妥当性を適切に判断することが難しい管理組合が公募する監理業務を安い監理料で応募・落札し、このコンサル会社は関係の深い工事業者が高値で修繕工事を受注できるよう誘導・調整する構図があるようだと指摘している。

マンションストック数は全国で600万戸を超え、12万棟を超えると推計されるが、これらの老朽化に伴い、マンションストックが将来スラム化しないような対応が強く求められている中で、日経新聞が指摘するようなことがあれば、修繕積立金がバケツの底から水が漏れるように、無用で不法な目的に漏洩してゆくことを意味する。

当面、これを防ぐ有効な対策が見当たらないものの、日経新聞は工事業者の選定をコンサル会社に任せきりにしなければ相当程度の未然防止は可能であるとして、管理組合の目利き力に期待するとの見方を示している。