



「マンション大規模修繕に必要な倫理」
～マンション大規模修繕における不正行為に焦点を当てる～

弁護士・弁理士 日本リノベーション・マネジメント協会 監事 釜田佳孝

標題の講演を、4月23日には大阪で、また5月15日には東京で開かれたRM協会主催（国土交通省、一般社団法人日本マンション管理士会連合会後援）のフォーラムで行いました。

講演の概要は次のようなものです。

- 1 マンション大規模修繕工事の目的と計画から完成までの各段階の説明
- 2 マンション大規模修繕工事で倫理を問題とする理由
- 3 発注者の立場から見て各段階において気になること
- 4 マンション大規模修繕工事と談合・キックバック等の不正行為

5 不正行為根絶に向けてのポイント
6 RM方式における第三者チェックと不正行為排除の仕組み

管理組合の立場に立つてマンション大規模修繕工事を眺めてみた場合、管理会社、コンサル、設計事務所、施工会社といった専門家を信頼して計画を立て、工事を実施してもらっています。が、大規模修繕にふさわしい工事が最適なコスト、スケジュール、品質確保の下にきちんと実施されているのか、それらについて第三者チェックは必要なのか、談合・キックバック等の不正行為は行われていないのか

といった点が気になります。特に不正行為が行われると、コストの水増しで管理組合の修繕積立金が食い物にされたり、品質の悪い工事が行われたりするおそれがあります。このような不正行為を根絶するには、①各専門家に不正行為を禁止する職業倫理が確立されていること、②その禁止が契約上の義務にまでなっていることが必要です。

RMが参画するマンション大規模修繕工事では、RMが各段階における第三者チェックを行います。また、RMはRM協会が倫理規定で不正行為を禁止しているためその規定に拘束されますし、管理組合との間で締結するRM協会所定のRM契約約款では明文で不正行為の禁止が規定されていますので、倫理規定と契約の2つに則って不正行為の排除に向けたマネジメントを行ってくれます。また、価格開示方式（RM方式）で行うと、オープンブック方式、コストプラス方式で行われるため、工事後のRM協会が行うオープンブック監査で元請・下請間の収支明細が開示されるため不正な資金の流れが発覚されやすくなります。したがって、第三者チェックや不正行為の根絶による管理組合のリスクヘッジという観点からすれば、価格開示方式（RM方式）によるマンション大規模修繕工事は検討に値するものといえます。



釜田 佳孝氏 プロフィール

日本リノベーション・マネジメント協会監事
日本コンストラクション・マネジメント協会
関西支部監事
京都産業大学法科大学院教授
著書に「建築のプロが悩むCM法律問題Q&A」（2012年大成出版）、「マンション大規模修繕の業務約款・業務委託書・工事約款及び同解説」（2013年鹿島出版会）など

結するRM協会所定のRM契約約款では明文で不正行為の禁止が規定されていますので、倫理規定と契約の2つに則って不正行為の排除に向けたマネジメントを行ってくれます。また、価格開示方式（RM方式）で行うと、オープンブック方式、コストプラス方式で行われるため、工事後のRM協会が行うオープンブック監査で元請・下請間の収支明細が開示されるため不正な資金の流れが発覚されやすくなります。したがって、第三者チェックや不正行為の根絶による管理組合のリスクヘッジという観点からすれば、価格開示方式（RM方式）によるマンション大規模修繕工事は検討に値するものといえます。



関西支部フォーラムの様子

講演は、好評であったことから、東京で左記の日時でもう一度行う予定です。興味のある方は是非ご参加ください。

日時：2016年10月15日（土）
13時30分～16時30分まで
会場：（株）住宅あんしん保証
6階会議室