

## 公取委、マンション大規模修繕工事談合の本格調査へ

マンション修繕工事は、住民で構成される管理組合が発注するのが一般的ですが、専門知識が乏しいので施工業者やコンサルタントに依存しがちです。その結果、談合による工事費の不当な高騰が発生する可能性があります。

### ■ 管理組合も不正防止に役割を果たせ

建築ネットワークセンターは、施工業者の選定を公募方式で行うことを推奨しています。専門紙「建通新聞」に公募記事を掲載し（無料）、透明性の高い選定を行うことで談合のリスクを軽減できます。また管理組合は以下の点に注意することで、不正を防ぐことができます。

- ・複数の業者から見積もりを取得し、価格の妥当性を確認する
- ・施工業者の過去の実績や評判を調査する
- ・管理会社やコンサルタントの選定に慎重になる
- ・公募方式を活用し、透明性のある業者選定を行う

2025年3月4日、公正取引委員会はマンション大規模修繕工事に関する談合疑惑で、施工業者20社に立ち入り検査を実施しました。この調査では、長谷工リフォーム、中村塗装店、建設塗装工業、シンヨー、大和、日装・ツツミワークス、リノ・ハピア、富士防、YKKAP ラクシーなどの有力企業が対象となりました。十数年前から受注調整を繰り返していた疑いが持たれています。

マンション管理業界では以前から、不透明なりべートやキックバックの存在が指摘されており、国

土交通省は2017年に注意喚起を行っていました。しかし、今回の調査で、施工業者だけでなく、設計コンサルタント会社も関与していた可能性が浮上しています。

3月28日、公取委は追加調査を実施。清水建設の子会社「シミズ・ビルライフケア」、建装工業などの企業が新たに立ち入り検査を受けました。これらの企業は、見積もり合わせや入札前の情報交換を行い、工事価格を不当に引き上げていた疑いを持たれています。

### ■ 談合関与企業は30余社に拡大、調査は継続

さらに4月23日、公取委は数社への立ち入り検査を実施。大京グループの「大京穴吹建設」、三井住友グループの「SMCR」などが対象となり、談合の関与企業は30社以上に拡大しました。

公取委の調査は今後も続く見込みで、マンション管理組合は適正な業者選定を行うことが求められています。住民の利益を守るため、談合のない公正な修繕工事を実現するための取り組みが重要です。建築ネットでは、大規模修繕工事のコンサルタントを委託された際、施工業者の選定は、専門紙に記事を依頼し公募します。建築ネットは、「住まいは人権、住まいは生活の基盤」とあるという理念の下、大規模修繕工事ではマンション居住者の立場に立ち、居住環境のグレードアップ、長く住み続けられるマンションを目指しています。

## 第三者管理方式で大丈夫？ 万事“お任せ”では落とし穴に



- A：駅前のマンション買ったんだってね。  
B：中古ではあるけど、リノベーション済みで、まあ快適だね。  
A：そのうち、役員の順番が回ってきたり、総会があったりとか大変だ。  
B：なんでも「第三者管理方式」とかいうのを導入するらしい。管理会社が管理者になってくれて、いわゆる理事会はなくなる方向なんだって。  
管理会社に任せて何事も万事スムーズに進めてもらおう、と理事長さんが言っていた。  
A：マンションは決して安くはない管理費や修繕積立金を払って、みんなの資金で管理をやっている。それを住民じゃない人に任せきりにしちゃうのはちょっと危険だなあ。  
B：建物の管理だとか、修繕だとか、難しいことはなんだかわからなくてね…。

### 国交省 管理会社＝管理者方式にガイドライン

- A：10年ほど前に住んでたマンションでのことなんだけど、理事長がワンマンで何期もやっていた。ある時、突然、「屋上防水に不良箇所がある。このままだと雨漏りが心配だ」と言いだして、「息子がリフォーム会社を起業したところなので、急な仕事でもかなり安くやらせられる」と緊急総会の招集通知が来てね…。  
B：ほう、手回しのいいことで頼もしいじゃない。  
A：ところが、そうでもなくてね。急な話に不信感を抱いたある若手住民が一級建築士さんに頼んで屋上を見てもらったら、「緊急にやらなければならない工事ではない。数年後の大規模修繕でも何ら問題はな」とって。

- B：……。  
A：この件を機に、日ごろの管理についてチェックをかけてみるというところが出てきた。その秋の総会で理事長には交代いただいで若手の住民に代わった。  
B：住民が積極的に管理組合にかかわることが重要ってことか。  
A：そうそう。無関心が一番いけない。「第三者管理」は根本的にそういう怖さをはらんでいる。「住民以外の第三者が管理を取り仕切る」ので面倒な管理組合、理事会運営と無縁になれてすばらしい制度だ、という点をセールスポイントにする例が結構あるようだ。管理者は年に一回の総会でみなさんに管理状況を報告するのでご心配には及びません、と説明するけれど…。  
B：年に1回の総会でチェックができるのかというわけだね。  
A：第三者管理にはいろいろな形態がある。理事会をなくして管理者を置くという極端な形態だけではなく、理事会をそのまま残して理事の一人にマンション管理士などの専門家を入れるとか、とにかく住民の民主的関与と適正な手続きの担保が重要だ。  
B：国もそのへんには特に注意を促しているね。  
A：国交省は「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」というものを定めて、特に管理会社が管理者となる方式への注意を促している。管理会社が好きなように仕事を出して、管理組合の資産を食い物にしてしまうという例がみられるという実情への問題意識に立ったものだろう。  
B：住民が積極的に研究してスクラムを組んでかかわることが重要なんだね。

|                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>地域に根ざして、住む人・使う人の立場で、すまいづくり・まちづくりをすすめています</p> <p>株式会社 象 地域設計</p> <p>〒124-0001 東京都葛飾区小菅4-22-15<br/>TEL.03-3601-6841/FAX.03-3601-6944<br/>https://www.zo-3.info/<br/>E-mail: zo-3@jade.dti.ne.jp</p> | <p>一ともにつくる ともにあゆむー</p> <p>一級建築士事務所<br/>企業組合 とも企画設計</p> <p>〒151-0053<br/>東京都渋谷区代々木2丁目28-3 高倉ビル2階<br/>TEL:03-6804-3711 / FAX:03-6804-3710<br/>URL: http://tomok.co.jp<br/>(お困りのとき、お悩みのときは、まずご相談ください。)</p>        | <p>管理・運営を学び資産価値を守る ●●</p> <p><b>マンション連続講座</b></p> <p>2025年度 下期講座予定</p> <p>*各回とも水曜日開催</p> <p>*各講座 資料代 500円</p> <p>8/27 マンション関連の法制度について</p> <p>9/24 給排水管の更生・更新工事のポイント</p> <p>10/22 マンションの長寿化について</p> <p>11/26 高齢化マンションの理事会運営</p> <p>●会場 新宿消費生活センター分館</p> <p>●申込 電話 03 (6457) 3178</p> <p>主催 建築ネットワークセンター</p> |
| <p>土地境界問題の世話役として<br/>地域社会の協働と発展に貢献します</p> <p>境界管理倶楽部 アイデック</p> <p>〒150-0001 東京都渋谷区神宮前3丁目33番8号<br/>神宮前マンション101<br/>電話 03(3478)0078(代表) FAX.03(3478)0086<br/>http://境界管理倶楽部.jp</p>                     | <p>生活協同組合・消費者住宅センター<br/>CO-Op</p> <p>あなたの住まいのパートナー</p> <p>0120-670-620</p> <p>http://www.iecoop.jp/ E-mail: info@iecoop.jp</p> <p>TEL.03(5340)0620 FAX.03(5340)0621</p> <p>〒164-0011 東京都中野区中央5-6-2 新中野ビル7F</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>市民のための地盤工学</p> <p><b>アートスペース工学株式会社</b></p> <p>代表取締役 小松田知直</p> <p>〒160-0023 東京都新宿区西新宿 4-14-7<br/>新宿パークサイド永谷 503<br/>TEL.03-5371-7744 FAX.03-5371-5504</p> | <p>何かある前に<br/>聞いておこう！</p> <p>相続／不動産(売買) 相談無料</p> <p><b>(有)英大不動産</b></p> <p>〒160-0022 新宿区新宿1丁目7番7号飯島ビル1階<br/>TEL 03-3352-3090 / 090-7189-2686(飯島)<br/>FAX 03-3354-0664</p>           |
| <p>沙羅一級建築士事務所</p> <p>一級建築士 森川 純一</p> <p>〒206-0012 東京都多摩市日取 1-40-2-1<br/>TEL / 090-4179-4082<br/>Mail Address: jmk931@gmail.com</p>                          | <p><b>東京東部法律事務所</b></p> <p>〒130-0022 墨田区江東橋3-9-7 国宝ビル6階<br/>TEL.03-3634-5311 / FAX.03-3634-5315<br/>http://www.tobu-law.com</p> <p>※事務所での法律相談：平日10時～5時(要予約)</p> <p>お気軽にお電話ください。</p> |

**無料相談のご案内**

\*準備のため、事前に連絡をお願いします\*

**住まいのことなら何でもご相談ください。**

相談内容に応じ、一級建築士、マンション管理士、法律家等の専門家が対応します。

マンションの大規模修繕、長期修繕計画、管理・規約・運営、戸建てリフォーム、修繕、新築、日影、境界、その他。

【ご案内図】東西線早稲田駅下車1番出口より  
徒歩1分

3a, 3b 出口  
花屋  
1番出口  
2番出口  
早稲田通り  
八重屋 神楽坂

早稲田駅  
早稲田駅74番ビル301号

TEL.03-6457-3178