

2026 年 10 月 2 日

大規模修繕工事に関する談合問題への声明

特定非営利活動法人 全国マンション管理組合連合会
会長 柿沼英雄

この度、公正取引委員会は、マンション管理組合が発注した大規模修繕工事を巡り、関東地方の設計コンサルタント会社や工事会社等が談合を繰り返していた事実を認定し、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律に違反する行為を行っていたとして、排除措置命令が発出されました。併せて、工事を受注した工事会社には約 16 億円の課徴金納付命令を出すとともに、事業者団体に対して再発防止に向けた取り組みの方針を報告書にまとめ提出するよう求めました。この対応は、マンション大規模修繕工事の談合に対する行政処分として初めての事例です。

本件では、設計コンサルタント会社が管理組合から得た設計予算や非公開情報を特定の工事会社に伝え、受注予定の工事会社を事前に決定するなど、自由競争を著しく逸脱する行為が行われていました。結果として、工事費用が不当に引き上げられ、管理組合並びに区分所有者の負担増につながったと報じられています。

1. 全管連の基本的立場と問題意識

全管連は、全国のマンション管理組合団体の連合体として、「公正・透明・区分所有者本位のマンション管理」を守ることを使命としています。

公正取引委員会によると、談合は 2021 年秋頃から 2025 年 3 月まで継続的に行われていたとのこと。管理組合が提示する見積価格が事前に調整され、公正な競争を阻害し、区分所有者の経済的負担を増大させる行為は、管理組合の信頼を裏切るとともに、マンション管理制度の根幹を揺るがす極めて重大な問題であり、マンション管理の健全性を損なう深刻な事態です。

2. 全管連として再発防止への要求

全管連は、以下の再発防止への対応を求めます。

(1) 違反事業者に対する厳正な再発防止措置の徹底

公正取引委員会が命じた排除措置命令の内容（行動指針の作成、従業員研修、管理組合への通知等）を、すべての対象事業者が誠実かつ速やかに履行することを強く求めます。

(2) 設計監理方式の透明性向上

今回の談合は、設計コンサルタント会社が管理組合の情報を工事会社に伝達していたとする構造的問題が背景にあります。設計監理方式の透明性の確保と、情報の非公開性・中立性を担保する制度的改善が不可欠です。

そのためにも、談合を主導した設計コンサルタント会社に対するペナルティが不明確なことが釈然としません。明確にペナルティを科すべきです。

(3) 国・自治体による制度改善の検討

マンション大規模修繕は社会的資産として存在している公共性の高い事業であり、談合防止のためのガイドライン整備や、管理組合向けの支援制度の強化を国土交通省等に求めます。10月には、国交省による「マンション大規模修繕工事の発注等の適正化に関する検討会」の設置・開催が予定されていますので、大規模修繕工事の発注等の適正化に向けた効果的な方策の策定を期待しますが、同時に、管理組合団体の連合体として、また消費者団体でもある全管連のオブザーバー参加を求めたいと考えています。

3. 管理組合への呼びかけ

マンションの管理の主体は、区分所有者で構成される管理組合ですが、マンションの管理運営の高度化や高齢化あるいは無関心層の存在等の環境の中で役員のなり手不足問題が顕著になってきています。このような状況の中で大規模修繕工事の実施を適正に行っていくためには、管理組合だけでは困難な場面もあると考えられるため、このような場合には外部の専門家を活用することも考えられます。しかしどのような場合であっても、自分たちの財産は、自分たちで守るという主体意識堅持することが重要になってきます。今回のような問題が再発することの無いように、我々のマンションの資産価値の維持向上に向けて、区分所有者が全員で積極的にマンションの維持管理に関わっていくことは責務であることを、改めて理解する必要があります。

4. 全管連の今後の取り組み

全管連は、今回の事案を受け、以下の取り組みを進めてまいります。

- ①談合防止に向けた管理組合の対応策の検討（日常の管理運営体制、工事の組織体制、情報管理、工事の進め方のセオリー、公平な見積取得の方法、談合違約金特約条項の記載、設計コンサルタント会社の選定基準等）
- ②再発防止に向けた国・自治体・専門家との連携強化（国等との情報の交換・提言、管理組合からの提案情報の提言等）
- ③相談窓口の強化と情報提供の拡充（マンション管理センター、住宅リフォーム・紛争処理支援センター等の紹介、HP等での情報の共有等）

マンションの建物は居住者の生活基盤であり、その健全性を守ることは社会的責務であります。全管連は、今回の問題を契機として、より公正で透明なマンション管理の実現に向けて、全国的な取り組みを強化してまいります。

以上