# マンション修繕談合30社超

## 公取委が排除命令へ

関東のマンション大規模修繕工事で談合を繰り返したとして、公正取引委員会は施工会社30社超と設計コンサルタント2社の独占禁止法違反（不当な取引制限）を認定し、再発防止に向けた排除措置命令を出す方針を決めた。関係者への取材で11日分かった。

## 100件以上、課徴金計16億円

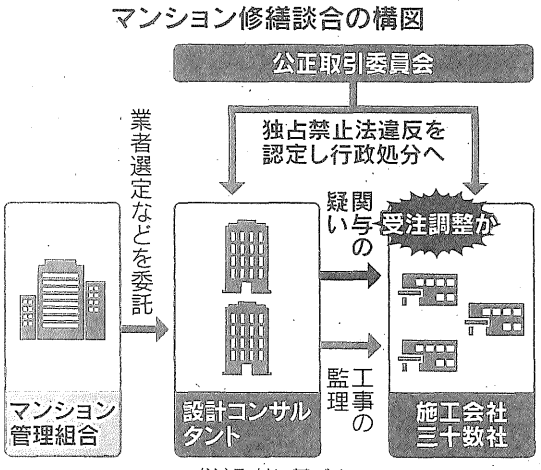
修繕の時期を迎えるマンションが増えるなか、建築資材高騰や人手不足を背景に修繕費は上昇している。公取委はチェック役のコンサルも関与した受注調整が価格競争を妨げていたと判断した。談合には業界大手も加わっていたとみられ、多数の管理組合が過大な支出を強いられた恐れがある。

対象となるのは施工会社が長谷工コーポレーション傘下の長谷工リフォーム（東京・港）、大京子会社の大京穴吹建設（高松市）など三十数社。公取委は計約16億円の課徴金納付命令も出す。

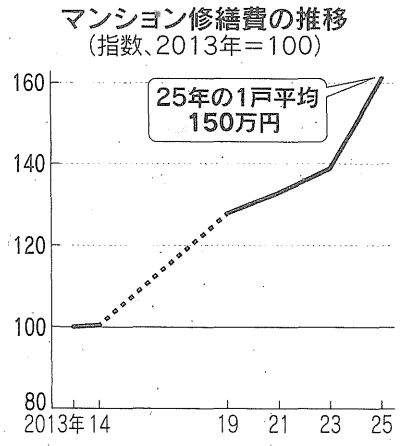
設計コンサルの翔設計（東京・渋谷）とリノシスコーポレーション（大阪市）は排除措置命令のみが出る。公取委は既に各社に処分案を通知した。意見を聴取した上で最終決定する。

関係者によると、各社は遅くとも2021年秋以降、関東にあるマンション管理組合が発注した大規模修繕工事の見積もり合わせなどで事前に話し合い受注予定業者を決めていた。見積もり合わせなどはコンサル2社が実施していたという。談合対象となった工事は100件以上とみられる。

公取委は25年3月以降、各社に立ち入り検査を実施。収集した資料や関係者からの聞き取りを通じ、受注調整の実態解明を進めていた。



（注）取材に基づく



（注）15～18年は調査未実施。19年以降は隔年
（出所）経済調査会「マンション修繕費指数」

## 「背信」コンサル　受注調整か

### 建材高で積立金不足

今回浮上したのは予算の膨張を防ぐはずのコンサルタントが談合に関与していた「背信」の構図だ。物価上昇による修繕積立金不足は深刻さを増している。運用状況の監視など管理組合の自衛が欠かせない。

国土交通省によると、分譲マンションは2024年末時点で全国に約713万戸。推計1600万人が住む。不動産経済研究所（東京・新宿）の調べでは、25年も5万9940戸の新築マンションが発売された。

快適な居住環境の確保と資産価値の維持・向上のため、国交省のガイドラインは一定期間が経過したマンションは修繕工事が重要だと指摘する。ただ同省の5年ごとの調査によると、23年度時点で36・6%の管理組合で修繕積立金が計画上の金額より不足していた。

建築資材費や人件費が上昇し、当初想定を上回った例が多いとみられる。経済調査会（同・港）によると、25年のマンションの修繕費は1戸当たり平均約150万円。13年を100として指数化すると23年が138・9ポイント、25年が161・1ポイントだった。

### 「組合、外部機関に検証依頼を」

修繕は防水工事などが中心となる。中東情勢の悪化を受け足元でもナフサを主原料とする防水材の価格は上昇。積立金の負担増は区分所有者の合意形成が難航するケースもある。資金不足は今後さらに悩みの種となる可能性が大きい。

コストを下げつつ品質を維持できるとして、この間注目されてきたのが「設計監理方式」と呼ばれる発注方法だ。

管理組合が選んだ設計コンサルが修繕計画の作成から施工会社の選定支援、工事の監理までを担う。施工会社に任せきりにせず第三者的な「プロの視点」が入るのが強みで、国交省の21年度調査で大規模修繕の8割が同方式だった。

透明性が高い方式のはずだが今回はチェック役によって骨抜きにされていた構図が浮かぶ。関係者によるとコンサル2社は受注調整があったとされる見積もり合わせなどに幅広く関与していた。

一般的にコンサルは取引規模に比例したマージンを受け取る。管理組合の信頼を集めて案件を獲得しながらも、期待される役割に背いて談合に関与し、バックマージンを得ていたとみられる。

「性善説」に立てない場合、管理組合はどう備えるべきか。首都圏の管理組合役員が参加するマンション管理組合理事長勉強会の応田治彦代表は「業者への丸投げを脱し、組合側が主体的に修繕工事に不正がないか検証する姿勢が求められる」と話す。

例えば、見積もり合わせで示された金額が妥当かどうかの検証を外部機関に依頼するのが有用だという。大規模修繕委員会を立ち上げる際は管理組合側のメンバーを手厚く任命し、コンサルによる業者選定などをチェックしやすくする体制づくりも重要だとしている。

独禁法は複数の企業が話し合い、受注予定者や入札価格を事前に調整する談合を「不当な取引制限」として禁じている。公取委は同法違反を認定した場合、排除措置や課徴金納付を命じることができる。

公取委は近年、物価上昇に乗じた談合・カルテルの摘発に力を入れている。4月に軽油販売の価格カルテル事件で石油販売5社を独禁法違反容疑で刑事告発した。今月2日にも派遣料金の引き上げを巡って価格カルテルを結んだとして、人材派遣大手5社を立ち入り検査した。

**談合に関与したとされる主な施工会社**

| |
|---|
| 伊勝（横浜市） |
| SMCR（東京・中央） |
| 建装工業（同・港） |
| シミズ・ビルライフケア(同・中央) |
| シンヨー（川崎市） |
| J-BISメンテナンス(東京・千代田) |
| 大京穴吹建設（高松市） |
| 大和（横浜市） |
| ティーエスケー（千葉県船橋市） |
| 東急コミュニティー(東京・世田谷) |
| NAKAMURA（同・品川） |
| ニーズワン（同・渋谷） |
| 日装・ツツミワークス（同・豊島） |
| ニットクメンテ（同・北） |
| 日本ハウズイング（同・新宿） |
| 長谷工リフォーム（同・港） |
| 富士防（神奈川県横須賀市） |
| リノ・ハピア（東京・大田） |

（注）取材に基づく

日本のおいしいかたち。
名菓 ひよ子
0120-ヒヨコ
055-145