日本経済新聞　2026年（令和8年）10月20日（火曜日）

修繕談合、自衛に走る住民

設計コンサル関与、募る不信感

不正の手口 共有サイト

マンション修繕工事で談合が繰り返されていた事態を受け、住民側が不正の手口を紹介するサイトを立ち上げるなど自衛策に走っている。独占禁止法違反が認定された事案では住民側に立って助言すべき設計コンサルタントの関与が判明。国も不正防止に向けた有識者会議を立ち上げ対応を急ぐ。

「資料がきれいで見やすく、説明も完璧。ほとんど誰も疑っていなかった」。公正取引委員会の調査で談合が認定された東京都内のマンションに住む男性は、2022年に設計コンサルと業務委託契約を結んだ際の印象を振り返る。

資料は過去の契約実績を並べ「長期的にサポートできる」などとうたっていた。選定時に設備工事に詳しい住民から「しがらみのない個人設計事務所の方がよいのではないか」との声も上がったが、「大手の方が安心できる」との意見が大半を占めた。

裏切り行為に男性は怒りを抑えきれないが、損害賠償請求しようにも談合によって損害が生じたことを立証する必要があり、容易ではない。「当事者意識が希薄なまま長いものに巻かれてしまった結果だ」とため息をつく。

マンション修繕工事を巡り、公取委は9月、関東で行われた171件の工事で談合を認定。施工36社と設計コンサル2社に独禁法違反（不当な取引制限）で排除措置命令を出した。

問題の深刻さを物語るのは、管理組合から依頼されて施工会社の選定を支援し、工事費を圧縮してくれるはずの設計コンサルが自ら受注調整に関与していた点だ。受注した施工会社から工事費の5%程度のバックマージンが支払われていた。

似た構図の談合は全国規模に及んでいた可能性がある。公取委は7月、東海3県の大規模修繕工事でも談合を繰り返していた疑いがあるとみて立ち入り検査を始めた。

近年は施工会社の社員が住民になりすまして管理組合内部に入り込み、管理組合で取れる対策も示す。

最近はマンション住民向けの講演やメディアへの出演依頼も増えてきたという。中心メンバーの男性は「事業者と管理組合の情報格差をできるだけ少なくし、不正を根絶したい」と語る。

国土交通省は工事契約の際、談合が認定された場合に違約金の支払いを義務付ける特約を設けるなど、不正を防ぐ仕組みづくりを推奨する。

マンション問題に詳しい弁護士の佐藤元氏は「特約などで不正を厳しく監視しているという姿勢を示すことが一定の抑止力となる」と話す。

老朽マンションの増加に伴う需要拡大や資材・人件費の高騰を受け、修繕費は近年上昇傾向が続く。経済調査会（東京・港）の調査によると、26年の1戸あたり平均負担額は13年比66・8%増の156万円に上った。

費用は住民らが負担する修繕積立金が充てられる。談合などで価格が不当につり上げられれば、さらなる負担増を避けられない。

佐藤弁護士は「管理組合の活動に無関心な区分所有者が多いほど不正を呼び込みやすい」と指摘。自分たちの資金を守るという当事者意識が重要だとしたうえで「国も所有者向けの情報発信をさらに強化していくべきだ」と話している。

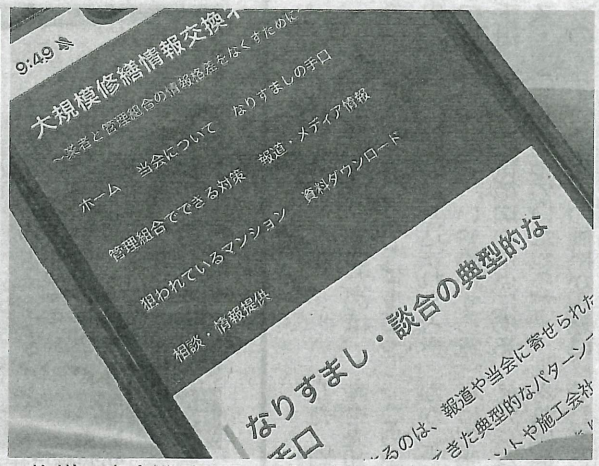
ケースも報告されている。

どうすれば被害を防げるか。足元で見られるのが住民自ら自衛策を講じる動きだ。

「理事会・修繕委員会に、どの住戸の人か誰も知らない参加者がいる」「特定の業者を強く推す人がいて、他の選択肢の検討が進まない」「合理的な理由のないまま、見積依頼先を増やすことに抵抗する」――。

過去に「なりすまし」を経験したマンションの管理組合員らでつくる「大規模修繕情報交換ネットワーク」は7月、不正な手口を紹介する情報サイトを立ち上げた。ホームページで住民が注意すべき不正の兆候を列挙する。

理事会や修繕委員会への参加者に対する本人確認の徹底や、工事費の見積もりの際の注意点など



修繕工事を巡る不正の手口を紹介する情報共有サイト

マンション不都合な真実

管理組合の不正防止策の一例

理事会、修繕委員会参加者の本人確認を徹底する。居住期間や所有期間の制限を設ける
事業者の選定は公募条件や応募資料、比較表を複数人で原本確認する
見積もりは複数社から取り、金額だけでなく内訳や数量を比較する
設計コンサルに施工会社からのバックマージンを受け取らないことを書面で確認する
設計コンサルが推薦した施工会社以外に、管理組合独自のルートでも候補を探す
透明性確保のため、打ち合わせを録音し、保管しておく

（出所）「大規模修繕情報交換ネットワーク」のホームページを基に作成