

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資料

- 1. マンション大規模修繕工事を巡る談合事案の概要等**
- 2. マンション大規模修繕工事を取り巻く現状**
- 3. 本検討会で議論いただきたい主なテーマ**

- 1. マンション大規模修繕工事を巡る談合事案の概要等**
2. マンション大規模修繕工事を取り巻く現状
3. 本検討会で議論いただきたい主なテーマ

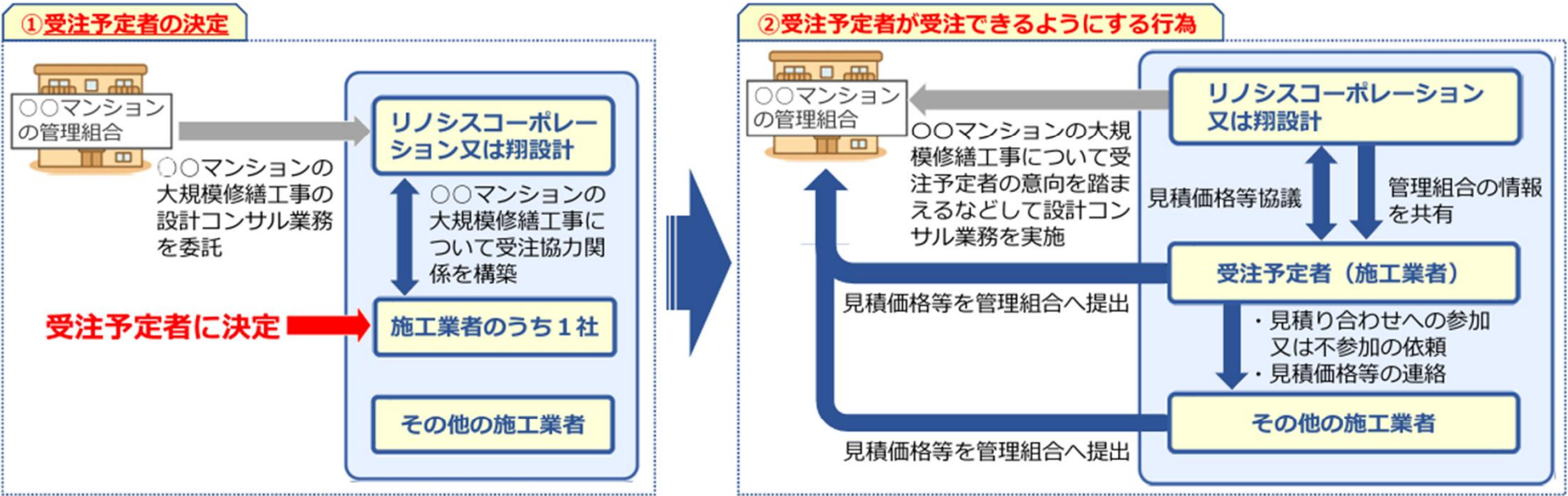
マンション大規模修繕工事を巡る談合事案の概要（公正取引委員会HPより抜粋）

マンション大規模修繕工事の施工業者らに対する件について（概要）

違反行為の対象となるマンション大規模修繕工事（特定大規模修繕工事）	違反事業者
関東地区に所在するマンションの管理組合が、リノシスコーポレーションに設計コンサル業務（注）を委託した上で発注するマンション大規模修繕工事	37社（施工業者36社、リノシスコーポレーション）
関東地区に所在するマンションの管理組合が、翔設計に設計コンサル業務（注）を委託した上で発注するマンション大規模修繕工事	20社（施工業者19社、翔設計）

＜合意＞

- ①大規模修繕工事ごとに、リノシスコーポレーション又は翔設計と受注協力関係を構築した者を受注予定者とする
- ②受注予定者以外の者は、受注予定者が受注できるように協力する



＜実施状況＞ 特定大規模修繕工事の大部分が本件違反行為によって受注されていた。

特定大規模修繕工事を受注した施工業者は、原則として、工事請負契約の契約価格の5%を目安とする金額をリノシスコーポレーション又は翔設計に支払

（注）「設計コンサル業務」とは、大規模修繕工事を発注するために必要な業務であり、施工業者の選定補助を主な内容とするもの（建物の劣化状況に係る調査・診断業務、工事範囲・仕様を定めて工事の見積りを取得するために必要な設計図書等を作成する設計業務、又は工事監理業務の全部又は一部を含む）

公正取引委員会による排除措置命令の概要（公正取引委員会HPより一部引用）

排除措置命令の主な内容（一部要約・省略あり）

- 1 **本事案に係る工事業者・設計コンサルタント事業者**は、次の事項を取締役会において決議すること。
 - ① 受注予定者を決定し、受注予定者が受注できるようにする行為を既に行っていないことを確認すること。
 - ② 今後、相互の間において、又は他の事業者と共同して、特定大規模修繕工事※について、受注予定者を決定しないこと。
※管理組合が本事案に係る設計コンサルタント事業者に設計コンサル業務を委託した上で選定した工事業者に対して発注する、関東地区に所在するマンションの大規模修繕工事
- 2 **本事案に係る工事業者**は、前項に基づいて採った措置を自社が受注した本事案に係る特定大規模修繕工事を発注したマンションの管理組合等に通知し、かつ、自社の従業員に周知徹底しなければならない。
- 3 **本事案に係る設計コンサルタント事業者**は、第1項に基づいて採った措置を本事案に係る特定大規模修繕工事を発注したマンションの管理組合に通知し、かつ、自社の従業員に周知徹底しなければならない。
- 4 **本事案に係る工事業者・設計コンサルタント事業者**は、今後、それぞれ、相互の間において、又は他の事業者と共同して特定大規模修繕工事について受注予定者を決定してはならない。
- 5 **本事案に係る工事業者・設計コンサルタント事業者**は、次の事項を行うために必要な措置を講じなければならない。
 - ① 大規模修繕工事（の受注）に関する独占禁止法の遵守についての行動指針の作成又は改定並びに自社の役員及び従業員に対する周知徹底
 - ② 大規模修繕工事（の受注）に関する独占禁止法の遵守についての、関東地区に所在するマンションの大規模修繕工事の営業に関わる自社の役員及び従業員に対する定期的な研修の実施

【出典】公正取引委員会報道発表資料「（令和8年9月28日）（別添1）排除措置命令書」「（令和8年9月28日）（別添2）排除措置命令書」

（※）このほか、公正取引委員会から本事案に係る工事業者に対して課徴金納付命令も発出されており、また、（一社）全国マンション改修設計コンサルタント協会（＝MCA）、（一社）マンション計画修繕施工協会（＝MKS.A）及び（一社）日本塗装工業会（＝日塗装）に対して会員周知の申入れが行われている。

本事案を受けた住宅局における対応(関係団体等への通知等)

公正取引委員会による排除措置命令等の発出と同日の9/28付で、以下(1)(2)を実施。

(1) 管理組合の支援のため、4つのマンション関係団体※を通じて相談窓口等を周知

※(公財)マンション管理センター、(一社)マンション管理業協会、(一社)日本マンション管理士会連合会及びNPO法人全国マンション管理組合連合会

＜主な周知内容＞

- ・ マンション大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口（住宅リフォーム・紛争処理支援センター及びマンション管理センター）
- ・ 自治体によるマンション管理士・建築士等の専門家派遣制度等
- ・ 談合が認められた場合に、工事受注者が違約金を支払う義務を請負契約上明確にする特約条項を設定することができる旨

(2) 公正取引委員会による申入れを受けるMKS.A、日塗装及びMCA に対する対応

＜登録住宅リフォーム事業者団体であるMKS.A及び日塗装に対する対応＞

- ・ 同様の事案の発生防止のため、団体登録規程に基づき、団体全体における今後の取組方針等を報告徴収
- ・ 併せて、(1)に関して、会員事業者を通じた管理組合等宛て周知を要請

＜MCAに対する対応＞

- ・ マンション管理適正化法基本方針（誠実かつ適正な業務）に反する行為があったとして、任意要請（内容は上記2団体と同様）

住宅局からの要請に対する事業者団体の対応

○ 10/13に、MKS.A及び日塗装から、以下を主な内容とする報告を受けたところ

要請内容	MKS.A	日塗装
○公取からの要請を踏まえた今後の取組方針		
・会員への独禁法の規定遵守の周知	○全会員に対し、 <u>メールや郵送により周知済</u>	○全会員に対し、 <u>郵送により周知予定</u>
・手数料等に係る公取作成文書を踏まえた対応をとることの周知		○全会員に対し、 <u>郵送により周知予定</u> ○全国支部長会で説明・研修を実施予定
○同様の事案の発生防止に向けた、団体全体における今後の取組方針	○「独禁法の遵守・不当な取引制限の排除宣言」の発出 ○綱紀委員会を設置し、 <u>排除措置命令対象会員</u> について、 <u>団体構成員・協会会員としての処分を検討</u> ○排除措置命令対象会員への改善計画提出要請 ○ <u>全会員に出席義務を課す「独禁法遵守講習会」の開催</u> ○第三者再発防止委員会を設置し、 <u>再発防止に向けた対策</u> を検討 ○「マンション修繕工事請負契約約款」への独禁法違反行為に対する違約金条項の新設依頼	○「独禁法の遵守」会長宣言等の発出 ○排除措置命令対象会員について、 <u>住宅リフォーム事業者団体構成員より除名し</u> 、（公取から課せられた事項が履行されるまで）再登録しない。また、 <u>工業会会員としての処分を検討</u> ○定期的かつ継続的に <u>独禁法遵守に係る講習会を開催し、全会員に受講を促す</u> ○理事会において、 <u>再発防止に向けた対策</u> を検討

マンション大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口

- **（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター及び（公財）マンション管理センター**では、マンション大規模修繕工事の発注等に関する管理組合や区分所有者からの相談に対し、**建築士、マンション管理士等によるアドバイス**を実施。
 - 公正取引委員会による排除措置命令等の発出・HP公表が行われた9月28日以降、両センターでは、**マンション大規模修繕工事に関する相談を計70件※受付**（10月15日時点）。
- ※ （公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター：28件／（公財）マンション管理センター：42件

主な相談事例	回答要旨
① 談合があったと公表されたマンションにおける対応：組合理事から	
➢ <u>自分のマンションが、公正取引委員会により公表されたマンションに含まれており、工事業者に対し、損害賠償請求を行う方向で管理組合内で議論を進めている。</u> ➢ 工事業者とは、近日中に面談予定であるが、<u>弁護士と面談の上、今後の進め方について相談したい。</u>	➢ マンション大規模修繕工事を含むリフォーム工事のトラブルに関し、（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターが実施している、弁護士と建築士が同席する対面相談(初回無料)を案内※。 ※ 予約方法や、相談を行うに当たっての基本ルールなどを併せて説明。
② 排除措置命令の対象となった工事業者への対応：組合監事から	
➢ <u>3年前に大規模修繕工事を実施したが、その際の工事業者が今回排除措置命令の対象となっていることから、管理組合員から事実確認の要望等が理事会に上がっており、今後の理事会の進め方について助言してほしい。</u>	➢ まずは、理事会として、公正取引委員会HPの掲載資料に基づく詳細確認を行い、必要に応じ、工事業者に説明を求める流れがよいのではないかと。 ➢ 工事業者による説明等を受けた後には、組合員全員を対象とする説明会の開催を求めることなどが想定され、進め方としては、理事会として決議すべきであると考える。必要に応じ、本センター※に再度電話相談されたい。 ※ （公財）マンション管理センター。
③ 今後の大規模修繕工事の見積金額の妥当性：区分所有者から	
➢ 2027年に大規模修繕工事を予定しているが、<u>見積を提示しているのは、今回排除措置命令の対象となった工事業者</u>である。 ➢ 見積額は高額だと考え、人件費等の内訳の提出を求めているが、社外秘として提出できないとの回答があり、その妥当性を確認する観点から、<u>見積チェックサービス※の概要を教えてください。</u> ※ （公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターによるサービス。詳細はP.17参照。	➢ 見積チェックサービスは、積算資料ポケット版に記載の単価と、見積書の単価とを照合し、見積書を適切に判断するための助言と情報を提供するサービス。 ➢ 見積金額の妥当性、業者としての信頼性、工事内容の適正性についての判断・評価は困難であるが、見積書の見方等に関するアドバイスは可能。

※ ①：13件、②：22件、③：23件。このほか、公正取引委員会の公表内容等に関する質問・相談が12件（国土交通省で分類）。7

(参考)マンション大規模修繕工事に係るこれまでの住宅局における対応

これまでの対応

(管理組合向けの通知発出)

- 平成29年1月：「悪質コンサルタントの事例」を紹介し、注意喚起
- 令和5年4月：大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口や適正発注の参考情報等の周知
- 令和7年3月：大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口や適正発注の参考情報等の再周知

(外部専門家の活用促進)

- 平成29年6月～：マンション管理士等の外部専門家の活用促進に向けたガイドラインを整備（令和6年、令和8年に改訂）
- 令和7年11月～：マンション管理適正化支援法人の登録制度が開始※（令和7年マンション関係法改正で措置）※詳細は P.16参照。

■ 平成29年1月発出「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知について（通知）」

国住マ第41号
国土建第1021号
平成29年1月27日

公益財団法人 マンション管理センター
一般社団法人 マンション管理業協会
一般社団法人 日本マンション管理士会連合会
特定非営利活動法人 全国マンション管理組合連合会

国土交通省 住宅局 市街地建築課長
国土交通省 土地・建設産業局 建設市場整備課長

設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注等の
相談窓口の周知について（通知）

平成28年3月にマンションの管理の適正化に関する指針（平成13年8月1日国土交通省告示第1288号）が改正され、「工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要がある」とされたところです。工事の発注等の適正化に向けては、マンションの大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口の活用を促進することが有効であると考えられます。このため、貴団体におかれましては、所要の広報措置を講じる又は貴団体所属の会員を通じる等の方法により、管理組合に対する別添の内容の周知に関し格別のご協力をいただきますよう、よろしくお願い致します。

■ 利益相反が指摘された事例（通知 別紙1より抜粋）

- ・ 設計会社が、施工会社の候補5社のうち特定の1社の見積金額が低くなるよう、同社にだけ少ない数量の工事内容を伝え、当該1社が施工会社として内定したが、契約前に当該事実が発覚したため、管理組合が同設計会社に説明を求めると、当該設計会社は業務の辞退を申し出た。このため、別の設計事務所と契約し直したところ、辞退した設計会社の作成していた工事項目や仕様書に多数の問題点が発覚し、全ての書類を作り直すことになった。

■ 発注時の透明性確保を目指した取組事例（通知 別紙2より抜粋）

- ・ 設計会社は、公募及び紹介に基づく13社のうち、5社に関して管理組合の担当役員が個別面談を行い、予算超過であった最高値の会社と、設計業務を十分に行えないと考えられる額であった最安値の会社を除外し、3社に絞り込み、組合員で設計に詳しい者と相談しつつ、理事会の過半数賛成となるまで、理事会投票を数次重ね決定。
- ・ 施工会社は、管理組合からゼネコン6社に提案を依頼し、書類審査により3社に絞り込み、理事会投票を数次重ね決定。

【出典】通知の掲載ページ <https://www.mlit.go.jp/common/001230147.pdf>

1. マンション大規模修繕工事を巡る談合事案の概要等
- 2. マンション大規模修繕工事を取り巻く現状**
3. 本検討会で議論いただきたい主なテーマ

マンション大規模修繕工事の関係者

管理組合（発注者） ※総会 = 意思決定機関

理事会	専門委員会 (修繕委員会など)
« 業務執行機関 » - 工事計画、資金計画、 その他事項の決定 - 総会への議案上程 - 予算管理 等	« 理事会の諮問機関 » - 工事計画、資金計画、 その他事項※の検討 ※業者選定方針など - 理事会への提案 等

※管理組合数（推計）：約10.5万組合（令和7年度末）
（一社）マンション管理業協会の「マンション管理受託動向調査結果報告書」等による推計

管理組合支援

管理会社	マンション管理士等
« サポート役 » 管理組合運営の実務 的なサポート 等	« サポート役 » - 第三者的な立場から のサポート - セカンドオピニオン 等

※管理会社数：1,735社（令和7年度末時点）
マンション管理士数：30,214人（令和7年度末時点）

事業者（受託者・受注者）

	設計・監理方式	責任施工方式
①調査診断 設計	設計コンサルタント※1※2	工事業者※3
②施工	工事業者	
③工事監理	設計コンサルタント※1	
契約形態	①③：設計・監理等業務委託契約 (管理組合 ⇄ 設計コンサルタント) ②：工事請負契約 (管理組合 ⇄ 工事業者)	①②③：工事請負契約 (管理組合 ⇄ 工事業者)

※1
管理会社が設計コンサルタントとして業務を行う場合もある

※2
工事業者の選定支援等を行う場合もある

※3
管理会社が工事業者として工事を請け負う場合もある

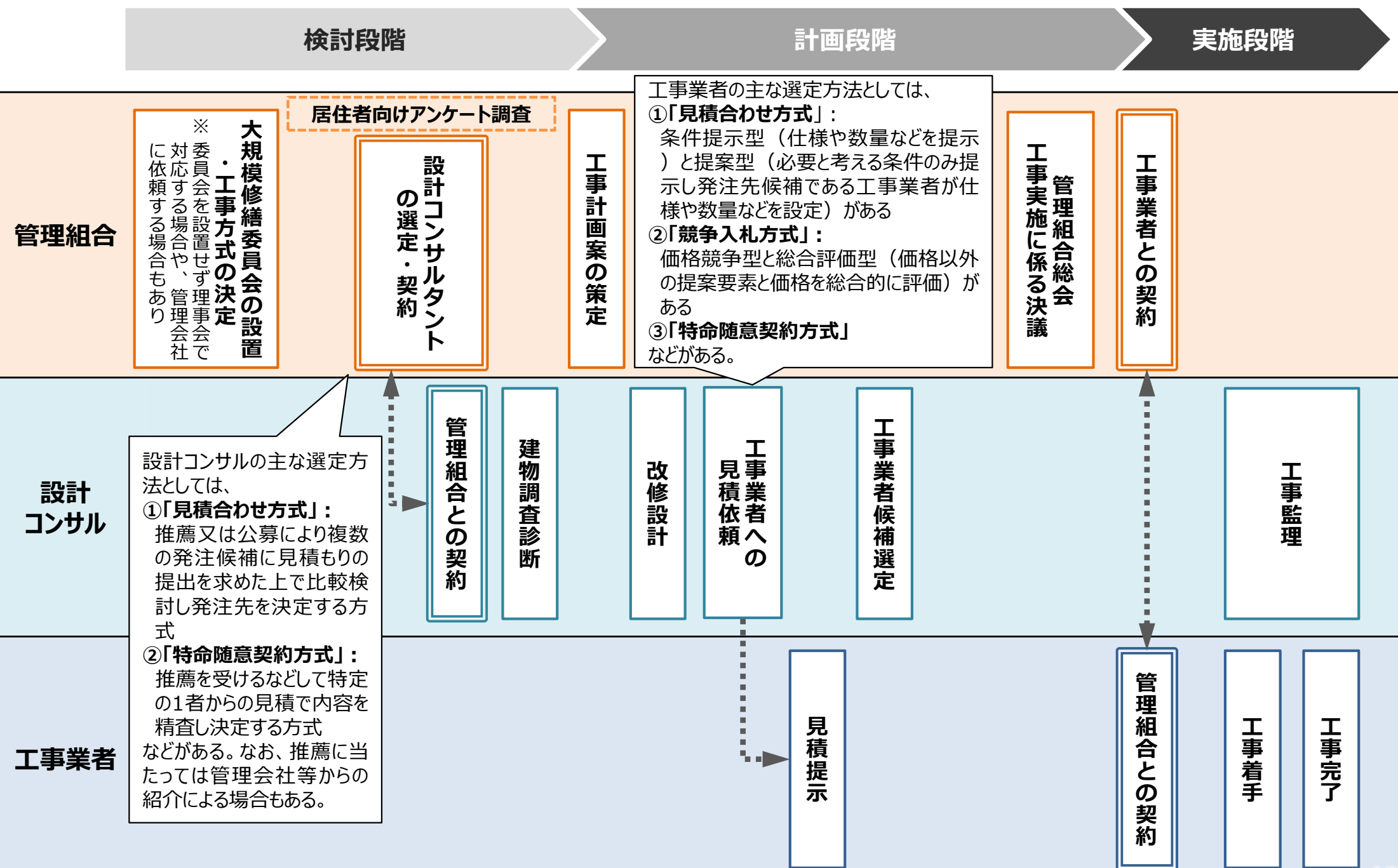
大規模修繕工事の発注方式の主な種類

- 大規模修繕工事の実施に当たっては、主に以下のような発注方式が存在する。
- 実態調査※によると、**設計・監理方式にて発注した割合は約 8 割、責任施工方式にて発注した割合は約 1 割。**
※大規模修繕工事の設計コンサルタント業務や施工の受注実績を有する企業に令和 3 年度に実施したアンケート調査（200社818件の工事事例を収集）。

方式の名称	方式の特徴	専門家等	専門家等の関わり方		採用割合
			設計	施工	
設計・監理方式	設計事務所・工事業者・管理業者等を選定し、管理組合内の合意形成や設計の段階では、 <u>調査診断・改修設計・工事業者の選定・資金計画等に係る専門的、技術的、実務的な業務を委託し、工事実施段階では工事監理を委託する方式</u>	建築士を有する設計事務所 等	○	(工事監理)	80.1%
責任施工方式	工事業者を選定し、 <u>調査診断・改修設計・資金計画から工事の実施までの全てを請け負わせる方式</u>	工事業者 等	○	○	12.6%
CM 方式 (Construction Management)	コンストラクションマネージャー（CMR）と呼ばれる専門家が、発注者の補助者・代行者として、 <u>設計・発注・施工の各段階において、設計内容や工事発注方式の検討、工事監理、品質管理、コスト管理などの業務を担う方式</u>	設計事務所・工事業者以外の第三者（コンストラクションマネージャー）	(アドバイス)	(工事監理)	0.9%
ECI方式 (Early Contractor Involvement)	<u>設計段階から工事業者に設計の協力を依頼し、工事業者の技術力を設計内容に反映させ、施工の数量・仕様を確定した時点で当該工事業者と工事請負契約をする方式</u>	高層マンション工事等の高度な技術を有する工事業者	(アドバイス)	○	0.1%

※その他：0.9%、不明・無回答：5.5%

大規模修繕工事実施までの一般的なスキーム(設計・監理方式)



1. マンション大規模修繕工事を巡る談合事案の概要等
2. マンション大規模修繕工事を取り巻く現状
- 3. 本検討会で議論いただきたい主なテーマ**

本検討会で議論いただきたい主なテーマ

マンション大規模修繕工事における発注の特徴

- 発注者と受注者との情報の非対称性
- 管理組合における発注者としてのノウハウの不足



設計コンサル・工事業者任せ



**発注者である管理組合を支援する観点から、
様々なリスクにも対応しつつ、管理組合が主体性をもって大規模修繕工事の発注等
を行うことが可能となるための環境整備を行うことが重要**



1. 管理組合への方策・情報の提供

- ① 管理組合が主体性を持って大規模修繕工事の発注を行うための方策
- ② 管理組合が安心して大規模修繕工事の発注を行うために必要な情報
- ③ その他

2. 適切な設計コンサルタントや工事業者の確保

- ① 管理組合が適切な事業者を選べる/確保するための方策
- ② その他

(参考)請負契約における談合違約金特約条項

- 「マンション修繕工事に係る請負契約における談合違約金特約条項について」（令和7年6月事務連絡）にて、関係団体※に違約金特約条項の例を発出。

※（公財）マンション管理センター、（一社）マンション管理業協会、（一社）日本マンション管理士会連合会、NPO法人全国マンション管理組合連合会、（一社）マンション計画修繕施工協会及び（一社）全国マンション改修設計コンサルタント協会

違約金特約条項の例

（談合があった場合の違約金等）

第○条 **受注者**（共同企業体にあつては、その構成員）が、次に掲げる場合のいずれかに該当したときは、発注者の請求に基づき、**請負代金額**（この契約締結後、請負代金額の変更があつた場合には、変更後の請負代金額。）の○％に相当する額を違約金として発注者の指定する期間内に支払わなければならない。

一 この契約に関し、受注者が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第3条の規定に違反し、又は受注者が構成事業者である事業者団体が独占禁止法第8条第1号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が受注者に対し、**独占禁止法第7条の2第1項**（独占禁止法第8条の3において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第63条第2項の規定により取り消された場合を含む。以下この条において同じ。）。

二 **納付命令又は独占禁止法第7条若しくは第8条の2の規定に基づく排除措置命令**（これらの命令が受注者又は受注者が構成事業者である事業者団体（以下「受注者等」という。）に対して行われたときは、受注者等に対する命令で確定したものをいい、受注者等に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令すべてが確定した場合における当該命令をいう。）において、この契約に関し、**独占禁止法第3条又は第8条第1号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があつたとされたとき。**

三 この契約に関し、受注者（法人にあつては、その役員又は使用人を含む。）の刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は独占禁止法第89条第1項若しくは第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。

2 受注者は、前項各号のいずれかに該当する事実が発生した場合には、遅滞なく発注者にその旨を通知しなければならない。

3 受注者が第1項の違約金を発注者の指定する期間内に支払わないときは、受注者は、当該期間を経過した日から支払いをする日までの日数に応じ、年3パーセントの割合で計算した額の遅延利息を発注者に支払わなければならない。

4 **受注者は、契約の履行を理由として、第1項の違約金を免れることができない。**

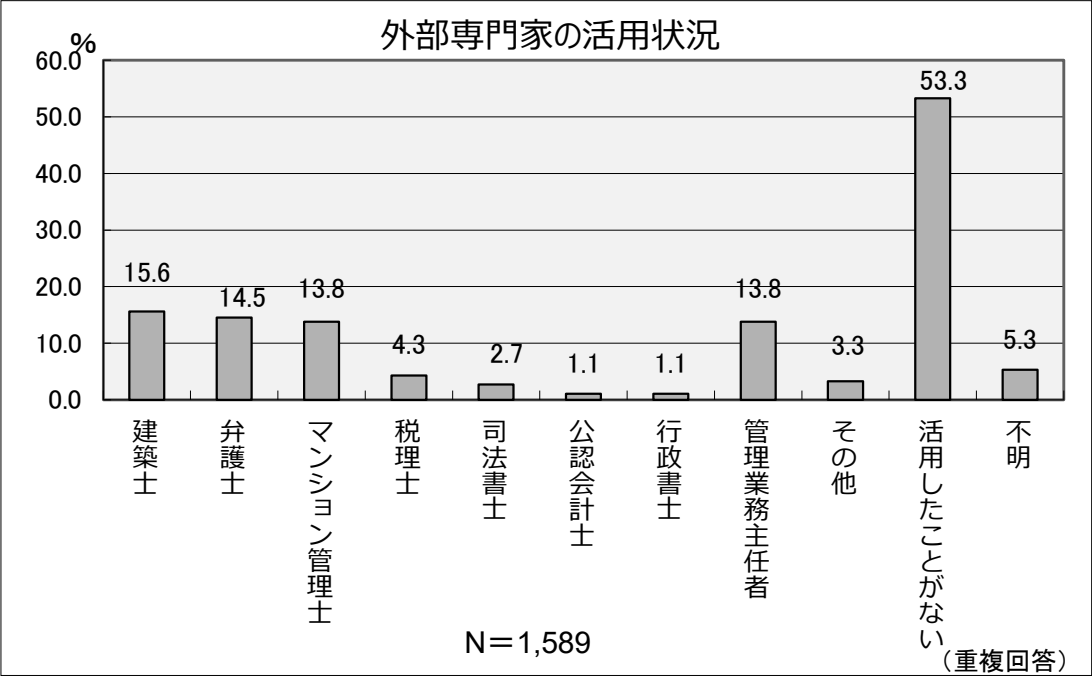
5 第1項の規定は、発注者に生じた実際の損害の額が違約金の額を超過する場合において、発注者がその超過分の損害につき賠償を請求することを妨げない。

【マンション管理士について】

- 国土交通大臣の登録を受け、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理※に関し、管理組合の管理者等又は区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務（他の法律においてその業務を行うことを制限されているものを除く）とする者。
※具体例：管理組合運営の補助、管理規約の作成及び改正、建物設備の管理と維持保全、管理組合資産の管理、マンション会計等
- 登録数は30,214人（令和7年度末時点）

【マンション管理適正化支援法人について】※令和7年法改正により創設（令和7年11月28日施行）

- 地方公共団体が、管理組合の支援（区分所有者の意向把握や合意形成支援等）に取り組むNPO法人や社団法人等の民間団体を登録する制度。
- 登録済み自治体は豊中市、岡山市、大阪府、堺市、水戸市、兵庫県、徳島市、大阪市、茨城県、茨城県内24市、千葉県、長野県、北九州市、北海道の37自治体であり、具体的には各県のマンション管理士会等が登録されている（登録順、令和8年9月末時点）



(参考)民間団体による見積費用の確認サービス①

リフォーム見積チェックサービス (公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

- (公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター (住まいのダイヤル) においては、契約前の見積書等の送付を受け、その内容をチェックするサービスを実施 (2010年より実施。無料)。
- 大規模修繕工事の契約を予定している管理組合からの見積書等も対象。

■ 相談の内容

原則として契約前の見積書に記載されている数量や単価などをチェック。(契約後のトラブル相談等については、必要に応じて専門家相談を案内)

■ 見積書や図面の送付

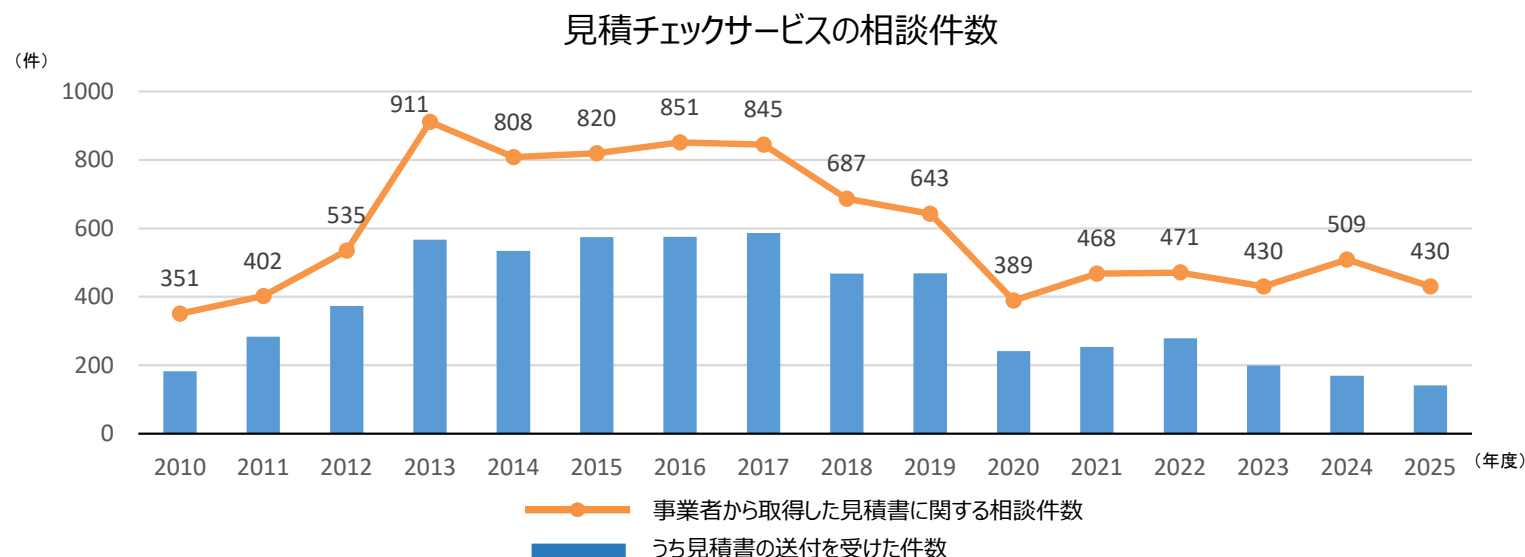
希望に応じて、見積書や図面などの送付を受け、資料からわかる範囲でチェック。相談者が見積書を適切に判断するための助言と情報の提供。

<主な相談内容>

- 単価の合計金額は適正か
- 工事内容・工事項目は適切か

<主な助言内容>

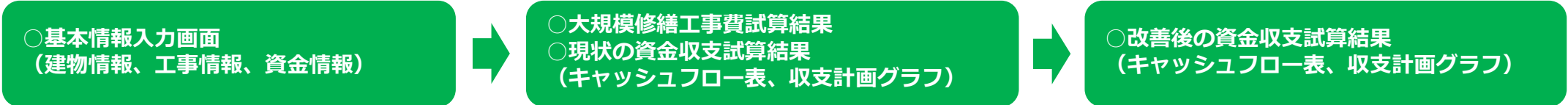
- 現場確認の実施状況
- 工事範囲や工事内容の確認ポイント
- 適正な数量の拾われ方か
- 材料等の仕様が明示されているか
- 材料等の市場価格データ 等



(参考)民間団体による見積費用の確認サービス②

マンションライフサイクルシミュレーション (独法) 住宅金融支援機構

- マンション管理規約など、マンション居住者が確認可能な書類から基礎情報を30項目程度入力することで、建物規模、築年数などに応じたマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」、今後40年間の「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」などを試算することができるソフト。
- 住宅金融支援機構のホームページで無料で公開。



マンションライフサイクルシミュレーション

印刷する 用語集 使い方 動作環境 文字サイズ 小 中 大

入力項目: 建物情報 工事情報 資金情報 確認画面

■建物情報の入力 ★確認書類: マンション管理規約

現在お住まいのマンションの建物情報を入力してください。

建設地

住戸数

新築年 (西暦)

建物階数 地上

敷地面積 m²

建築面積 m²

専有部分面積

機械式駐車場台数

エレベータ台数

外壁の仕様

現在お住まいのマンションの建物情報

廊下等方式 外廊下

施設情報 貯水槽

②工事情報の入力

★確認書類: 長期修繕計画、総会議事録等

■直近の外壁塗装等改修工事の実施時期の確認

長期修繕計画などの確認書類で直近の外壁塗装等改修工事の実施時期 (予定を含む、確認できる場合は「はい」、確認できない場合は「いいえ」)の項目を選択し

☐ はい ☐ いいえ

■直近の外壁塗装等改修工事の実施時期

※入力年の翌年を1年後とします。

例) 入力年が2020年の場合の「1年後」は2021年中に工事予定がある場合となります。

☐ 3年後 ☐ 12年

■外壁塗装等改修工事の周期

長期修繕計画などから外壁塗装等改修工事の周期を確認してください。不明な場合は

☐ 12年

■直近の外壁塗装等改修工事と併せて実施する工事項目

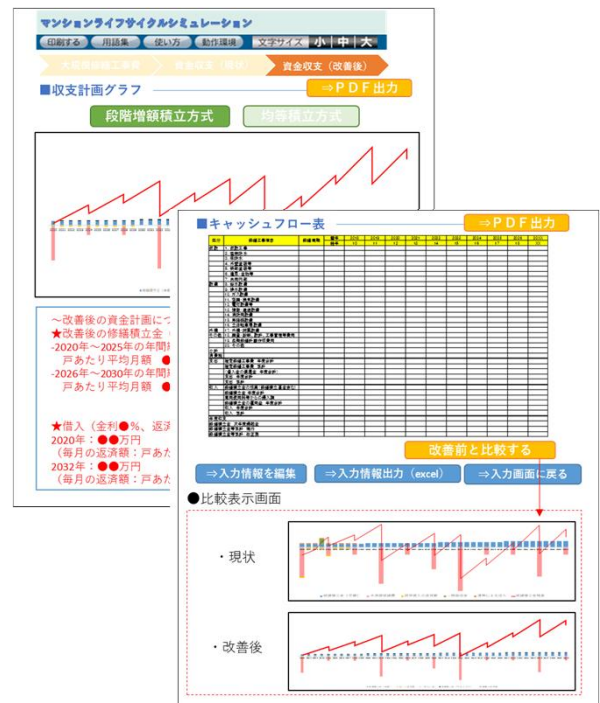
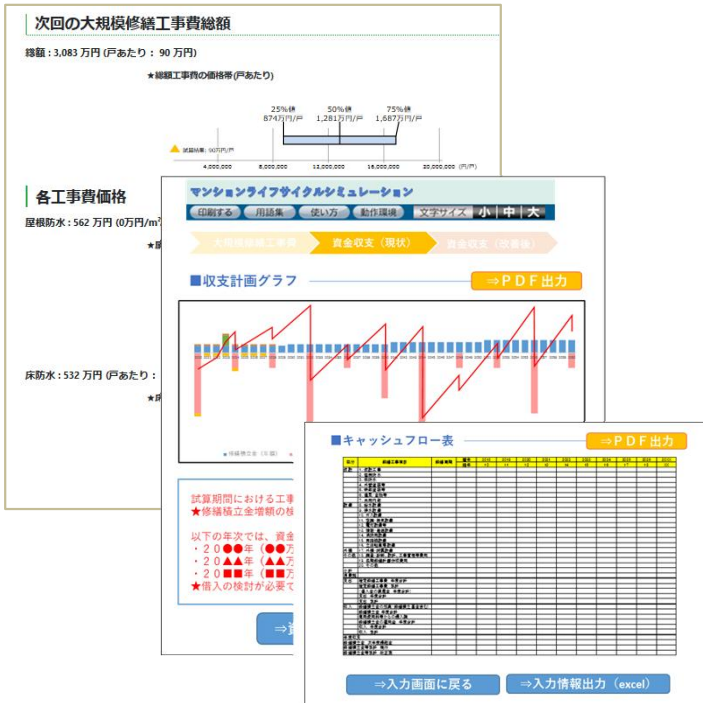
同時に実施する工事項目を選択してください (複数選択可)。

建築

☐ 屋根防水改修 ☐ 床防水改修 ☐ 外壁塗装等改修 ☐ 電気設備等改修 ☐ 消防設備等改修 ☐ 共用内部改修 ☐ 防犯設備改修

設備1

☐ 空調・換気設備改修 ☐ 電灯設備等改修 ☐ 情報・通信設備改修 ☐ 防犯設備改修



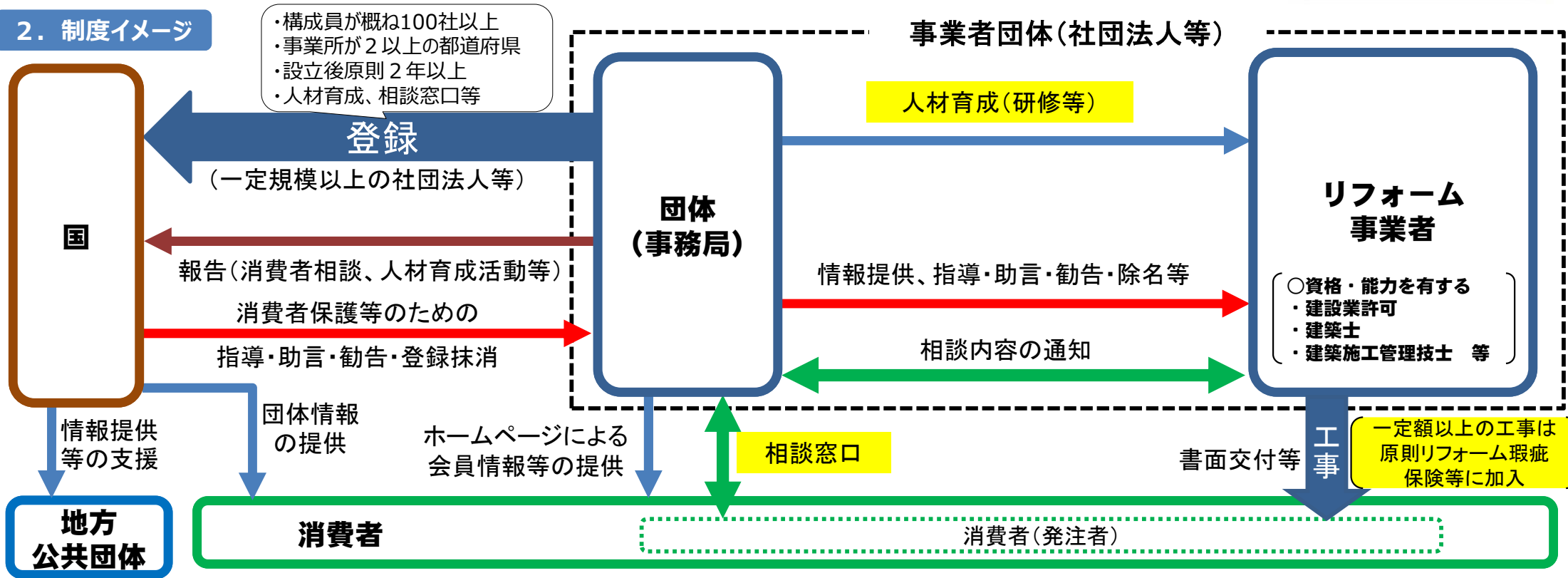
(参考)住宅リフォーム事業者団体登録制度

1. 目的

住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営の確保及び消費者への情報提供を行うなど一定の要件を満たす住宅リフォーム事業者の団体を国が登録することにより、住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図る。



2. 制度イメージ



3. 登録住宅リフォーム事業者団体

(令和8年10月現在)

番号	名称(略称)	番号	名称(略称)	番号	名称(略称)
1	一般社団法人マンション計画修繕施工協会(MKS.A)	7	一般社団法人リフォームパートナー協議会(RECACO)	13	一般社団法人全国国民家再生協会
2	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)	8	一般社団法人全建総連リフォーム協会(全リ協)	14	一般社団法人木造住宅塗装リフォーム協会(木塗協)
3	日本木造住宅耐震補強事業者協同組合(木耐協)	9	一般社団法人住生活リフォーム推進協会(HORP)	15	一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会(ステキ信頼)
4	一般社団法人リノベーション協議会(リノバ協)	10	一般社団法人JBN・全国工務店協会(JBN)	16	一般社団法人日装連リフォーム推進協議会(日リ協)
5	一般社団法人ベターライフリフォーム協会(BLR)	11	一般社団法人住宅リフォーム推進サポート協議会(住推協)		
6	一般社団法人日本塗装工業会(日塗装)	12	一般社団法人住活協リフォーム		

(参考)事業者登録制度の例

家賃債務保証業者登録制度

- 家賃債務保証業を適切かつ確実に行うことができる者として、一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録する制度を創設し、その情報を広く提供します。

①家賃債務保証業者の登録制度の概要

- 家賃債務保証業を適正かつ確実に実施することができる者として、一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録することが可能（5年毎の更新制）
- なお、これは任意の登録制度であり、登録をしなくても家賃債務保証業を営むことは可能

- 登録の事務は国土交通省の地方整備局等で行うので、家賃債務保証業者は、主たる事務所がある地域を管轄する地方整備局等に登録申請等を行うこととなる

②登録の基準

- 以下の基準等に適合する家賃債務保証業者を登録
 - ・ 暴力団員等の関与がない
 - ・ 安定的に業務を運営するための財産的基礎（純資産額1,000万円以上）
 - ・ 法令等遵守のための研修の実施
 - ・ 業務に関する基準を規定した内部規則・組織体制の整備
 - ・ 求償権の行使方法が適切である
 - ・ 相談又は苦情に応ずるための体制整備
 - ・ 法人の場合、家賃債務保証業を5年以上継続していること又は常務に従事する役員のうちに、家賃債務保証業務に3年以上従事した経験がある
 - ・ 使用人（事務所の代表者）について家賃債務保証業の経験が1年以上 等

※家賃債務保証業者登録規程（国土交通省告示）

公布：平成29年10月2日

施行：平成29年10月25日

③業務適正化のためのルール

- 登録された家賃債務保証業者は、以下のルール等を遵守
 - ・ 登録業者の従業者であることを証する証明書の携帯
 - ・ 暴力団員等の排除
 - ・ 虚偽告知及び誇大広告の禁止
 - ・ 違約金等について消費者契約法に反する契約の制限
 - ・ 契約締結までに重要な事項に関する説明・書面交付
 - ・ 契約締結時の書面交付
 - ・ 賃借人毎の弁済履歴を記録した帳簿の備付け
 - ・ 登録業者であることを表示する標識の掲示
 - ・ 受領した家賃等について自己の財産と分別して管理
 - ・ 業務及び財産の分別管理等の状況の報告 等

④登録業者に対する指導等

- 登録業者に対して以下の指導等を実施
 - ・ 適正な業務運営確保のための報告徴収及び資料提出
 - ・ 違反行為等に係る指導、助言、勧告及び登録の抹消
 - ・ 登録の取消等の事実の公表 等

登録業者のメリット

- 適正に家賃債務保証の業務を行うことができる者として国が登録し情報提供
- 登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対し家賃債務を保証する場合に、住宅金融支援機構による家賃債務保証保険の引受けの対象
- 専用住宅に低額所得者が入居する場合に実施可能な家賃債務保証料の低廉化補助の対象