

第1回 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

マンション大規模修繕工事の談合に関する相談状況等

令和 8 年10月19日

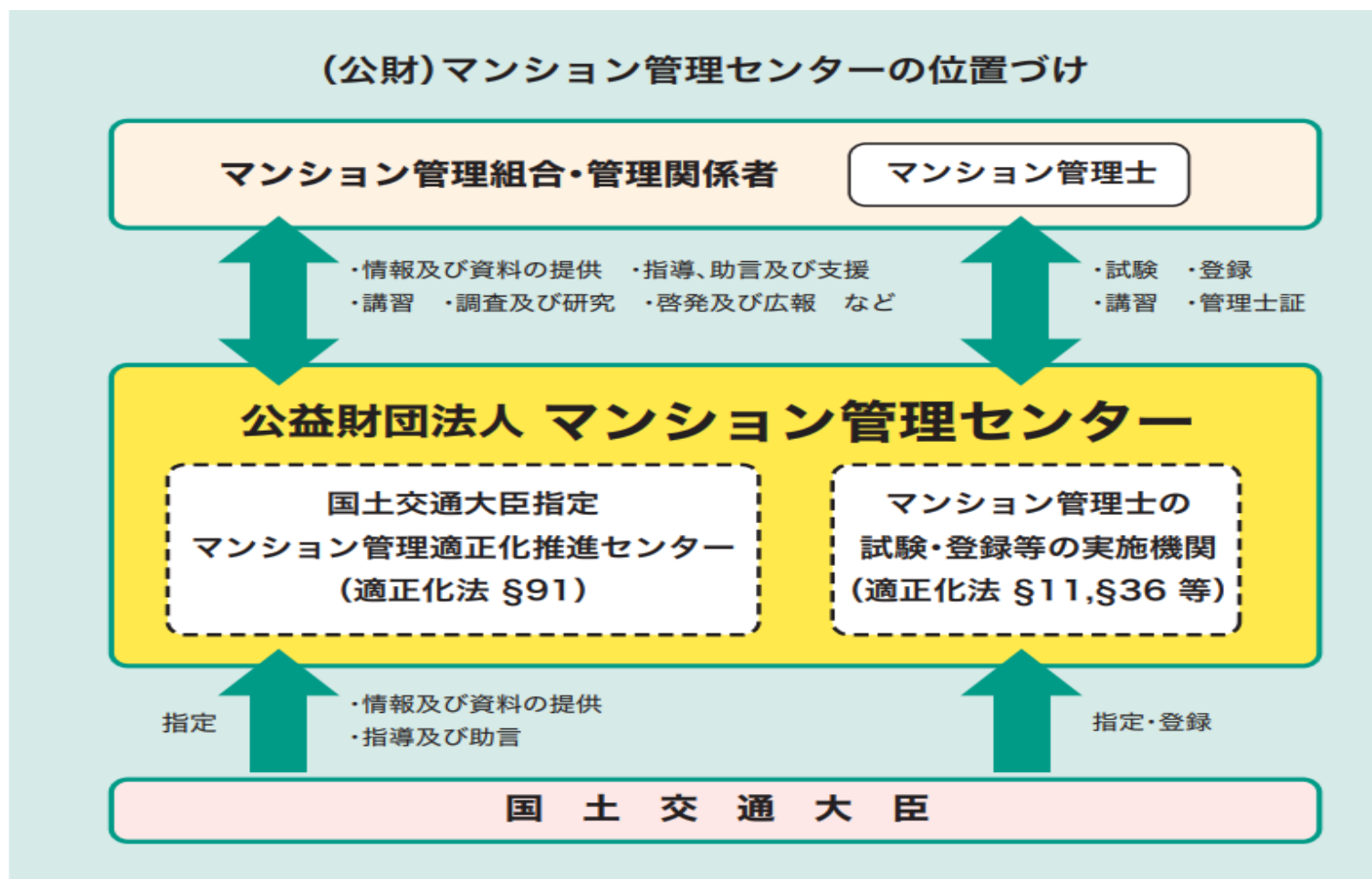
公益財団法人マンション管理センター
理事長 小滝 晃

目次

○（公財）マンション管理センターの紹介	P 3
○談合に関する電話相談件数	P 5
○相談事例	P 7
1 業者選定に関する相談	
2 見積金額の妥当性に関する相談	
3 コンサルタントの業務範囲や報酬水準に関する相談	
4 管理会社やコンサルタントへの不安に関する相談	
5 公募・見積・専門家選定を中立的に支援する仕組みを求める相談	
○相談事例から見た管理組合が直面している基本的な課題	P10
○マンション管理センターから見た対策検討の着眼点	P11

(公財) マンション管理センターの紹介①

マンション管理センターは、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、マンション管理の適正化を推進するための**マンション管理適正化推進センターとして指定**されています。また、マンション管理士制度においては、**マンション管理士試験の実施や登録事務を行う指定機関**としての役割も担っており、マンション管理の適正化に関する各種事業を通じて、管理組合や区分所有者等を支援しています。



(公財) マンション管理センターの紹介②

主な事業紹介（件数は令和7年度の実績）

① 情報提供

- ・ マンション管理に関する話題、最新の行政情報、相談事例に基づくQ&A、裁判例等の有用な情報の提供
- ・ 月刊誌「**マンション管理センター通信**」（約10,200冊）の発行、インターネットサービス「マンション管理サポートネット」の運営、各種書籍の刊行

② 管理組合支援

- ・ **管理組合等からの相談対応（無料、15,148件）**
- ・ **長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービスの提供（416件）**
- ・ 住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資に係る債務保証業務（684件）
- ・ **議事録や設計図書の電子データ等を登録・蓄積し、組合員間で共有することができる「マンションみらいネット」の提供（526管理組合）**
- ・ 予備認定（新築マンションの認定）および管理計画認定手続支援サービスの提供

③ 講習・セミナー

- ・ 地方公共団体との共催による総会運営や大規模修繕工事の進め方等に関する**管理組合向けセミナーの全国開催（無料、51回、2,868名参加）**

④ マンション管理士試験の実施

- ・ 国家資格であるマンション管理士試験の実施（受験者10,984人）
- ・ マンション管理士の登録業務および法定講習の実施



談合に関する電話相談件数①

〔談合報道（令和7年3月）～現在（令和8年10月13日）の相談状況〕

- ・ 令和7年3月の公取の調査動向に係る報道以降の相談は累計275件（1月あたり平均約14件）。月別では、立入調査の報道があった令和8年6月が41件と最も多く、排除措置命令の報道のあった9月28日以降の相談（10月13日現在）は半月で39件と急増。
- ・ 相談者は、専門委員・理事長・理事・監事が計147件（53.5%）、組合員が103件（37.5%）。
- ・ 事業者名公表以降の事業者に関する相談122件のうち、違反事業者に関する相談は100件（82.0%）。内訳は施工業者73件（73.0%）、コンサル17件（17.0%）、管理会社10件（10.0%）。
- ・ 手続段階別では、契約前・業者選定段階が102件（37.1%）で最多。契約後・工事中段階が46件（16.7%）、竣工後段階42件（15.3%）など、相談は発注プロセス全体に及ぶ。

〔月別相談件数〕

年月		件数
令和7年	3月	27件
	4月	25件
	5月	17件
	6月	7件
	7月	20件
	8月	8件
	9月	6件
	10月	5件
	11月	5件
	12月	6件

年月		件数
令和8年	1月	4件
	2月	4件
	3月	7件
	4月	4件
	5月	4件
	6月	41件
	7月	23件
	8月	15件
	9月	25件
	10月	22件

合計	275件
----	------

〔相談者の属性〕

役職	件数	割合
専門委員	52件	53.5%
理事長	40件	
理事	46件	
監事	9件	
組合員	103件	
その他・不明	25件	9.1%
合計	275件	100.0%

〔事業者に関する相談の内訳〕

業種		件数	割合
違反事業者関係	施工業者	73件	82.0%
	コンサル	17件	
	管理会社	10件	
その他事業者関係		22件	18.0%
合計		122件	100.0%

※6月12日の排除措置命令に関する報道（事業者名の公表）以降の相談を集計

〔手続き段階別件数〕

分類	件数	割合	主な相談内容
① 契約前・業者選定段階	102件	37.1%	報道対象会社を候補にしてよいか、施工会社・コンサルの選定、公募、相見積、設計監理方式・責任施工方式の選択
② 総会前・決議段階	38件	13.8%	報道対象会社と契約して問題ないか、総会に諮ってよいか、総会を延期すべきか、組合員への説明、理事会責任、議案の扱い
③ 契約後・工事中段階	46件	16.7%	工事の中止、契約解除、減額交渉、覚書・特約の追加
④ 竣工後段階	42件	15.3%	排除措置命令後の対応、返金請求、損害賠償、過去工事における談合の疑念
⑤ 一般相談・情報確認・周辺相談	47件	17.1%	談合一般、公取委調査、国交省通知、談合違約金特約条項、報道対象管理会社の管理
合計	275件	100.0%	

談合に関する電話相談件数②

〔公正取引委員会排除措置命令（令和8年9月28日）以降の相談状況〕

令和8年9月28日以降（10月13日現在）、39件の相談が寄せられている。相談内容の傾向としては、違反事業者以外についての相談が増加している。

- ・違反事業者に関する相談：27件（69.2%）
（施工業者関係18件（66.7%）（契約予定3件、工事中4件、工事済み11件）、コンサル7件（25.9%）、管理会社2件（7.4%））

※その内、排除措置命令の対象となったマンションからの相談 6件

- ・その他：12件（30.8%）
（排除措置命令・報道内容等の確認6件、談合防止・業者選定等に関する相談3件、談合に対する疑念3件）

相談例 1 業者選定に関する相談

- 候補会社の一部が談合報道の対象となっているが、そのまま総会に諮ってよいか。
- 3者入札のうち2社が立入調査対象となったが、残った1社に発注してよいか。
- 設計コンサルタントの報酬水準や、信頼できるコンサルタントの選び方について教えてほしい。

⇒業者選定（工事発注先、コンサル選定）についての客観的な判断材料が不足しているのではないか。

相談例 2 見積金額の妥当性に関する相談

- 長期修繕計画では3.8億円だった工事が約5億円となったので、見積金額を第三者に検証してもらいたい。
- コンサルタントの意見で施工会社を1社に絞ったものの、談合報道を受け、組合員から工事金額への疑問が出ているので、見積内容をチェックしてもらえないか。
- 設計コンサルタントと管理会社に対する疑念から、管理組合が独自に別事業者の見積もりを取得したところ、約1,350万円、約25%減額となった。第三者の専門家による客観的な助言を得たい。

⇒見積金額の妥当性についての客観的な判断材料が不足しているのではないか。

相談例3 コンサルタントの業務範囲や報酬水準に関する相談

- コンサルタントに具体的にどのような役割を果たしてもらうのか、コンサルタントの業務成果をどのように評価したらいいのか、コンサルタントの適正報酬水準をどのように判断したらいいのか教えてほしい。
- 設計コンサルタントの委託料が250万円だが、少し安すぎるのではないか。談合問題が生じないようにするため、設計コンサルタントにしっかりした仕事をしてもらいたいのだが、設計監理料の標準的な金額を教えてほしい。
- コンサルタントが設計から施工監理までを220万円で受託しているのだが、管理組合としては、コンサルタントの業務執行状況をどのように監視・評価したらいいのか。

⇒**コンサルの業務内容設定や報酬水準に関し、客観的な判断材料が不足しているのではないか。**

相談例4 管理会社やコンサルタントへの不安に関する相談

- 管理会社の不正が心配で、管理会社を通じて工事準備を進めてよいのか不安がある。どうしたらいいか。
- 設計コンサルタントと管理会社が結託して談合疑惑企業を誘致したのではないかと疑念を有している。契約解除して別の事業者が発注し直す場合の手続きについて教えてほしい。

⇒**管理会社やコンサルに依存せざるを得ないものの信用できない、という不安の解消方法が求められているのではないか。**

相談例 5 公募・見積・専門家選定を中立的に支援する仕組みを求める相談

- 施工会社選定をコンサルタントに任せないことも考えている。管理組合で施工会社を探す方法を教えてほしい。
- 管理会社が信用できないので設計コンサルタントを公募したい。公募方法や注意すべき点を教えてほしい。
- コンサルタントや施工会社に不安があるのだが、修繕委員会に信頼できる一級建築士を置き、セカンドオピニオンを求めることは有効な対策になるか。
- 信頼できるコンサルタントを紹介してほしい。

※センターでは個別のコンサルタント紹介をできないので、自治体からのマンション管理士派遣等を案内している。

⇒**中立的な立場に立って、管理組合の力になる専門家が求められているのではないか。**

相談事例から見た管理組合が直面している基本的な課題

○客観的な判断材料の不足

大規模修繕工事の推進過程において、管理組合が妥当な意思決定を行うために必要な客観的な判断材料が不足しているのではないか。【相談例 1 ～ 3】

- ・ 業者選定（工事発注先、コンサル選定）
- ・ 見積金額の妥当性
- ・ コンサルの業務内容設定や報酬水準 など

○中立的支援体制の必要性

管理会社やコンサルに依存せざるを得ないが信用できないとの不安に応え、中立的な立場から管理組合の力になる専門家や支援制度などが求められているのではないか。【相談例 4 ～ 5】

マンション管理センターから見た対策検討の着眼点

○客観的な判断材料関係

- ・ 相見積もりの際の比較検討をしやすくするため、標準見積様式、標準仕様書等の整備が望まれるのではないかな。
- ・ 見積金額の妥当性を検証するため、工事項目別の実勢単価データ等の整備・提供が必要なのではないかな。
- ・ コンサル報酬額については、総額だけでなく、積算内訳となる業務内容・業務量（人・時間）の検証が必要である。それを可能とする参考情報（標準単価等）の整備が必要なのではないかな。
- ・ 以上のような判断の精度を上げるためには、設計図、仕様書等の履歴情報の保管・活用が必要なのではないかな。

○中立的支援体制関係

- ・ 管理組合に伴走し、大規模修繕工事のマネジメント（技術、財務、合意形成）を、中立的で公正な立場で支援する専門家の確保・育成が必要なのではないかな。
- ・ 業者の公募・選定、見積管理、比較資料作成及びセカンドオピニオンの提示等を支援する仕組みを整備する必要があるのではないかな。
- ・ 施工会社、管理会社、設計コンサルタントに係る行動規範、研修、利益相反対策、内部通報制度その他の体系的なコンプライアンス・ガバナンスを推進する制度の整備が必要なのではないかな。