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　議事要旨

1. 日時・場所

2026 年 10 月 19 日(月) 15:00-17:00

中央合同庁舎２号館低層棟１階共用会議室５（オンライン併用（Teams））

2. 出席者

＜委員＞

金多委員（座長代理)、安達委員、井上委員、小滝委員、佐藤委員、柴田委員、長谷川委員、平野委員

＜オブザーバー＞

国土交通省不動産・建設経済局建設業課

国土交通省住宅局住宅生産課

＜事務局＞

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付

3. 議事

（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

（４）マンション大規模修繕工事の談合に関する相談状況等（(公財）マンション管理センター）

（５）マンション大規模修繕工事の発注等に関する東京都の取組（東京都）

（６）マンション大規模修繕工事の発注等に関する横浜市の取組（横浜市）

（７）今後のスケジュール

4. 議事要旨

○　資料３について、事務局より説明が行われた。資料４について、小滝委員より説明が行われた。資料５について、井上委員より説明が行われた。資料６について、平野委員より説明が行われた。資料３～６について、主な質疑・意見は以下のとおり。

- 前提として、談合は情報の非対称性を埋めれば回避できるものではないため、まずは談合を防ぐ仕組み作りやそれに係る情報発信を行うことが重要であり、他方で、それを前提として、管理組合が適切に判断するために情報の非対称性の改善に取り組むべきと考えている。
- 大規模修繕工事における談合や設計コンサルタントの手数料の問題は、管理組合の適正な事業者選定を歪めるおそれがあり、結果として、住生活基本計画が掲げるマンションの長寿命化に向けた計画的な維持管理にも影響を及ぼしかねない。このため、本検討会においては、マンションストックの長寿命化・管理の適正化という観点を踏まえ、より

大きな視点から検討を進めていくことが望ましい。

- 検討に当たっては、管理組合数の分布を築年数、戸数、地域別に見える化し、マンションストック全体を踏まえどの層への支援が必要かを明確にした上で進めることが重要であり、説明責任も果たしやすくなると考えている。
- マンション大規模修繕工事や設計コンサルタントの定義を整理する必要がある。これらは明確に定義されておらず、新たな概念として検討すべきである。特に設計コンサルタントは、建築士事務所とは限らず、従来の概念と異なる側面がある。
- 違約金特約条項に関しては、入札時の誓約書に違約金を支払う旨の条項を入れて、契約後に契約書と一体化させるような方法を取ることも考えられる。
- 四会連合の約款には、バックマージンを理由とする契約解除条項はあるが、その場合の違約金や談合に係る条項は含まれていない。また、七会連合の約款には、バックマージンに係る契約解除条項がない。約款の最終的な方針は作成主体の各団体で検討されるべき事項ではあるものの、国として約款への反映を求める申入れ等を行うことは考えられる。
- 専門家派遣については、実際にきちんと価格を審査できる人がどの程度いるかが不透明。基準がない中で専門家が判断するための基礎情報を整えることが重要である。
- 特に設計コンサルタントの選定段階において、公正な競争が行われているのかが気になっている。本来は管理組合の要望に応じて品質や価格が決まるべきところ、工事業者から設計コンサルタントへの手数料についても、その対価の位置づけを整理する必要がある。
- 設計コンサルタントによる工事業者の選定には利益相反の問題も生じ得ることから、横浜市の入札代行の仕組みが参考になると考えられるため、その利用状況を確認したい。
- 公共工事の発注システムを参考に、マンション向けの発注システムのような仕組みを作ることが必要である。具体的には、価格情報の提供、設計コンサルタントや工事業者の選定方法や積算ルールの整理、各種フォーマットの統一等について検討することが考えられる。こうした情報の周知や仕組み作りと第三者支援を総合的に行う必要がある。
- 適切な事業者の選定というより、適切でない事業者を選定しない方法という観点から検討すべきである。マンション大規模修繕でも管理組合が候補となる事業者情報を把握できる仕組みや情報開示のあり方について検討する必要がある。また、契約に当たっては、利益相反の有無を確認する確認書を出させる仕組みの整備も必要と考える。
- 公共工事においても、物価の高騰等を鑑みた適正価格の提示が容易ではないことを踏まえると、民間のマンション大規模修繕工事について公的に適正価格を提示するのは難しいと考える。そのため、管理組合が参考にできるような、マンションの立地や規模、工種ごとの受注実績や価格水準に関する情報を把握できる仕組みがあると良い。
- 違約金特約条項に関連して、事業者選定に関して相談を受けた際には、談合が判明した場合の損害賠償に関する念書の提出を事業者に求め、応じない事業者は選定しないよう助言している。このような取組が発注プロセスの一環として標準化されることが望ましい。
- 住宅リフォーム事業者団体登録制度について、設計コンサルタント団体も対象に含める

ことで、管理組合が安心して発注先を選定できる仕組みとしていくことが望ましい。

- 公共工事には、発注データの蓄積や、工事に応じて自治体職員が参加要件・審査基準を調整する入札参加登録制度等の仕組みがあるが、10 年に１回程度しか発注を行わないマンションの管理組合が同様の仕組みを活用することは難しいのではないか。仮に類似の制度を導入する場合、横浜市の入札代行制度のような仕組みが考えられるが、実現に向けての課題を精査する必要があると感じる。また、公共工事では指名停止が談合の抑止力になっているが、管理組合側で指名停止に相当する有効な抑止策を講じることは、相当な工夫をしないとイメージが湧きにくい。
- 公共工事を例に挙げたのは、発注者の労力を補う仕組みとして参考になると考えたためであって、その制度をそのままマンション大規模修繕工事に適用すべきという趣旨ではない。まずは、工事事例のグッド・プラクティスに関するデータベース整備から始めるべきではないか。
- マンションの大規模修繕は個別性が高いため、価格や業者選定を機械的に行うことは本質的に馴染まず、目利き力で対応する必要のある部分がある。管理組合の目利き力の不足が問題の根底にあることから、参考資料や情報提供の充実に加え、より根本的な課題として、管理組合の大規模修繕工事等のマネジメントを中立公正な立場でサポートできる専門家体制の整備についても検討する必要があると思う。
- 設計コンサルタントへの報酬は、各管理組合の長期修繕計画や修繕積立金等を踏まえて決まる側面があり、その価格の妥当性を一律に判断するのは、現実的には厳しい。標準的な額について、マンション関係のコンサルが示しているものは特段ない上に、そもそもマンション関係のコンサルとは何を指すのかという議論もある。
- 設計コンサルタントの報酬については、工事業者からのバックマージンを前提に低額で受託するケースも考えられることから、著しく低い報酬額を提示する設計コンサルタントの適正性を判断できる仕組みについて検討したい。
- 最近では、大規模修繕工事を一括で実施するのではなく年次を分けて実施するケースもあるため、すべてを従来型の大規模修繕工事として捉えて議論して良いのかという論点もある。
- 全体的な話として、最適な事業者を選ぶことよりも、明らかに問題のある事業者や不適格な事業者が選定されないようにすることを目標とすべきである。設計コンサルタントについても、現状は判断基準やルールが十分整理されていないため、まずは対応可能なものから取り組むべきではないか。
- 事業者団体の登録に係る議論については、住宅リフォーム事業者団体登録制度への位置付けのほか、事業者自体の登録制度を創設することも考えられる。設計コンサルタントと工事業者を分けて整理した上で、告示等により対応可能なものと法改正が必要なものを区分けし、今回のとりまとめまでに実施可能な事項を中心に整理するとともに、制度改正等が必要な事項については今後の課題として位置づけることが考えられる。
- 既に大規模修繕工事における談合が認定されたマンションから訴訟に係る相談を受けた場合には、弁護士会の相談会を案内するなどしているが、行政としてどのような情報提供や助言を行うべきかについては、日頃から苦慮しているところである。

・　公共事業における談合事案では官庁から損害賠償請求などを行うのが通例であるが、管理組合においても同様の対応をとることが考えられるのだろうか。

○　資料７について、事務局より説明が行われ、記載のスケジュールにて進めることについて確認された。

以上