


報道関係者各位

 不動産の達人  
株式会社さくら事務所

## 談合防止セミナーの実績を持つマンション管理コンサルタントが解説 「来るべき時が来た」修繕工事における談合の実態とは

首都圏の分譲マンションの大規模修繕工事において、約20社の業者が談合を行っていた疑いで、公正取引委員会（公取委）が独占禁止法違反の疑いで立ち入り検査を実施した件について、個人向け総合不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合向けコンサルティングを行う“不動産の達人”株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は、**談合防止セミナーの実績を持つマンション管理コンサルタント・土屋輝之のコメントを公開しました。**

今回の公正取引委員会による立ち入り調査について、土屋は「とうとう来るべき時が来た。ずいぶん時間がかかったな。」と率直な印象を述べています。詳しくは下記をご覧ください、本件に関する取材やご質問がございましたらお気軽にお問い合わせください。



### 業界内では周知の問題だった

- 2017年（平成29年）1月に国土交通省が「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」について通知を出し、工事発注の透明化を促進しようとした。
- しかし、当時から設計コンサルタントと施工会社の癒着が指摘されており、**業界では周知の問題だった。**
- その後、さくら事務所には多くの管理組合から談合の実態について相談が寄せられ、**対策セミナーも開催したが、業界の構造は根本的には変わらなかった。**

### 談合が発生するメカニズムと住民への影響

- 談合の手口は巧妙化**：管理組合の意識向上に伴い、業者側も手口を巧妙化させ、癒着を見破られにくくしている。
- 大規模修繕のコスト高騰**：近年の物価高騰により、修繕工事費用が上昇。管理組合の修繕積立金の増額では足りず、住宅金融支援機構などから借入するケースも増えている。
- バックマージンの問題**：工事費の10～20%が、管理組合の知らないところでバックマージンとして授受されるケースもあり、これが談合の一因となっている。
- 管理組合の限界**：建築工事の専門知識がない管理組合が、業者間の癒着を見抜くのは困難であり、未然に防ぐための有効な対策がほぼ存在しない。

### 透明性を高める制度改革が求められる

今回の公正取引委員会の動きは、業界全体にメスを入れるきっかけとなる可能性はあるが、実態を完全に改善するには、**管理組合側の知識向上や第三者機関による監視強化が不可欠。**透明性を高める制度改革が求められる中、談合の実態がどこまで明るみに出るか。この問題が単なる業者側の不正だけでなく、**管理組合側の構造的な弱点にも起因している部分もあり、**今回の調査が、業界全体の透明性向上につながるのか、今後の展開が注目される。

さらに具体的なお話が聞きたい方はお気軽にお問合せください。専門家が事例と共に取材にてお話をさせていただきます。

### さくら事務所について

株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行う「不動産の達人サービス」を提供、70,000組を超える実績を持っています。

株式会社さくら事務所

広報室：堤・房本

 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101  [press@sakurajimusyo.com](mailto:press@sakurajimusyo.com) 03-6455-0726  FAX 03-6455-0022  <https://www.sakurajimusyo.com/>