

報道関係者各位

不動産の達人
株式会社さくら事務所

施工会社決定直前に住民から「待った」の声！ 1年前の「談合報道」が影を落とすマンション大規模修繕工事の最前線

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、約1年前に報道されたマンション大規模修繕工事の「談合問題」を不安視するご相談が昨今、急増していることに鑑みて、その背景分析と住民の不安を解消するための具体策をまとめました。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。

2025年に報道された「談合」を不安視するご相談が急増



2025年3月～5月の
公正取引委員会
立入調査報道



管理組合からの「談合不安」に関する相談が急増。多くの組合が既存の進め方に疑問を持ち始めている。

既に検討を進めていた管理組合が、決定直前で住民から「この会社で大丈夫か？」という指摘を受け、説明が難化し立ち往生するケースが多発。



2025年春に相次いだ公正取引委員会の立入調査報道から約1年。大規模修繕の検討期間は長期に及ぶため、報道当時は初期検討中だった管理組合が施工会社を決定する最終局面を迎え、当時の不信感が「今」顕在化しているものと推測されます。

なぜ不安を感じる？業界の慣行

1. 管理会社の既定路線



管理会社や設計事務所が提案する大規模修繕工事の発注方式は、主に「責任施工方式」と「設計監理方式」の2つです。いずれも **施工会社もしくは管理会社・設計事務所に修繕工事の仕様作成や工事、チェックを一任する方式であることから、第三者のチェック機能が働かず見積もりや工事内容の透明性が低くなる**可能性があります。

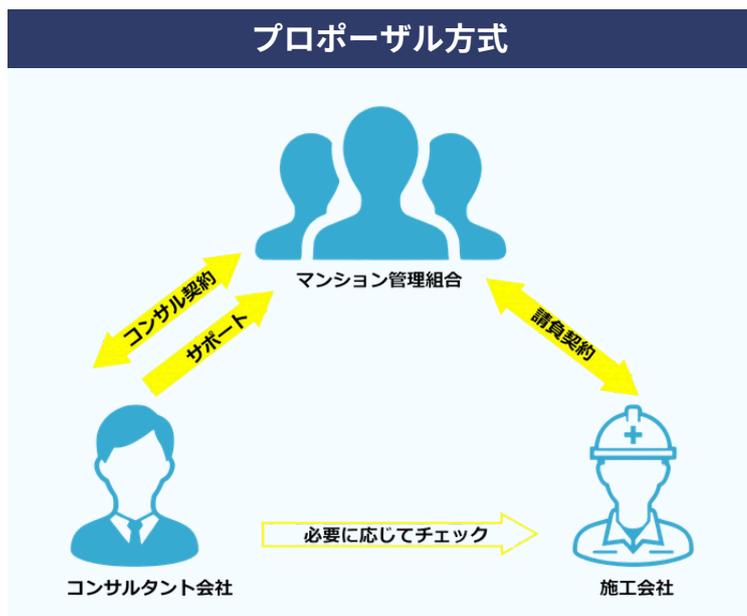
実際には他にも発注方式があるものの、大規模修繕工事を進めていくフローの中で2択を提示されると、実質的にそのどちらかを選ぶ前提で議論が進んでしまいがちです。

2. 「無償診断」による煽り

無償で建物の劣化診断をする業者も多く見られますが、**その診断結果はほぼ修繕を急がせる内容です。「すぐに決めないと間に合わない」と急かされ、比較検討する時間が持てないことも少なくありません。**時間的余裕のなさから「談合の疑い」を払拭できず、理事会が住民への説明に窮する事態に陥ってしまう要因となります。

談合の不安を払拭するには？

発注方式検討前：「プロポーザル方式」の検討を



「プロポーザル方式」とは、設計監理方式による談合を防ぐための新たな施工会社選定方式です。施工会社は設計は行わず建物の状況をチェックし、それをもとに工事内容や仕様を管理組合に提案したうえで、施工を請け負います。

第三者性を担保するため、工事会社などの選定代行、見積もり依頼代行、設計業務および修繕工事の受注・斡旋はせず、複数の工事会社から工事範囲や工事内容の提案を受けます。

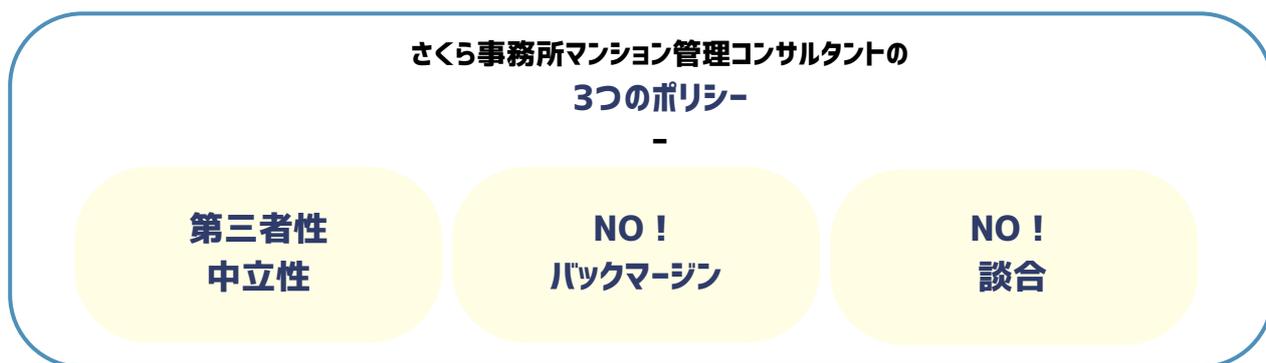
そのマンションにあった工事を提案（プロポーザル）する必要があることから、詳細な調査や検討を行う必要があり、見積もりを出すのに手間がかかることもあって談合がしにくい方式です。

発注方式検討後：勇気を持って立ち止まる

不安が生じたら一度立ち止まり、理事や修繕委員会に状況を共有しましょう。仕様書・見積書の第三者チェックや、設計監理会社以外のルートからの追加見積りで客観性を確保することも大切です。検証結果に基づき、必要であれば総会決議を経て方式の変更も検討しましょう。

さくら事務所の大規模修繕セカンドオピニオン

さくら事務所の「大規模修繕セカンドオピニオンサービス」では、経験豊富なコンサルタントが第三者的立場から、客観的なアドバイスをいたします。



サービス詳細はこちら

[【無料お試し】大規模修繕セカンドオピニオン](#)

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、76,000組を超える実績を有しています。

株式会社さくら事務所 広報室：堤

東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101

press@sakurajimusyo.com

03-6455-0726

FAX 03-6455-0022

https://www.sakurajimusyo.com/