

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・資材高騰が変える、大規模修繕工事の選び方 「設計監理方式」の限界が露呈——プロポーザル方式への転換に注目集まる

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）および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／代表取締役社長：山本直彌）は、マンション大規模修繕工事を巡る談合問題やナフサショックによる工事費高騰や工期の長期化などを受け、従来方式による施工会社の選定の「盲点」、そして改めて注目される「プロポーザル方式」による施工会社選定方法についてまとめました。本件に関するお問い合わせ・取材のご依頼がありましたらお気軽にご連絡ください。

### ナフサショック・談合問題で露呈！「設計監理方式」の盲点

大規模修繕工事の施工会社選定は現在、第三者の設計コンサルタントが決めた仕様をもとに進める「設計監理方式」が主流です。しかし2026年6月、公正取引委員会が施工会社と設計コンサルタントへの排除措置命令を固めたと報じられ、管理組合に中立であるはずのコンサルタントが談合を主導していた事例が明らかになりました。

さらにナフサショックにより、資材の高騰や調達難が生じても施工会社が柔軟に対応しにくく、工期の長期化やコスト増につながりやすいという設計監理方式の構造的な限界も浮かび上がりました。

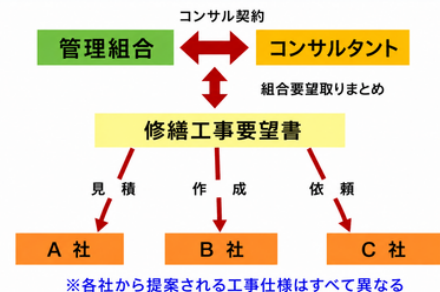
こうした背景から、さくら事務所が推奨してきた「プロポーザル方式」が改めて注目されています。

### 「プロポーザル方式」4つの利点

プロポーザル方式とは、管理組合が要望する工事を伝え、各施工会社に独自の工事仕様書を作成してもらう方式です。金額だけでなく各社の「スタンス」や「提案」を比較できるため、談合が起きにくい点も特徴のひとつです。

加えて次のような点においても、ナフサショックの影響が残る今、理にかなった施工会社の選定方式といえます。

### プロポーザル方式（提案力比較）による施工会社選定



プロポーザル方式 4つの利点			
<p><b>1 選択肢が増える</b></p> 	<p><b>2 競争原理が働く</b></p> 	<p><b>3 高耐久建材も選択しやすい</b></p> 	<p><b>4 責任が明確</b></p> 

／詳細はコラムで解説／

[ナフサショックがマンション大規模修繕工事に与える影響は？覚書締結でも油断禁物なワケ](#)  
[マンション大規模修繕の談合、約40社に排除措置命令へ。管理組合が今すべきことは](#)

### 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／代表取締役社長：山本直彌）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、78,000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 桜丘リーゼンシー101

 [press@sakurajimusyo.com](mailto:press@sakurajimusyo.com)

 03-6455-0726  FAX 03-6455-0022

 <https://www.sakurajimusyo.com/>