

報道関係者各位



公正取引委員会がマンション大規模修繕談合で排除措置命令へ 「設計コンサルも関与」の構図が明らかに。管理組合はいま何をすべきか

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／代表取締役社長：山本直彌）は、6月12日に報道された、公正取引委員会によるマンション大規模修繕工事をめぐる談合問題の排除措置命令方針について、マンション管理コンサルティングの現場知見をもとに見解を発信しました。本件に関するお問い合わせがございましたら、お気軽にご連絡ください。

30社超、16億円——「チェック役」が談合に加担していた

公正取引委員会は2026年6月12日、関東のマンション大規模修繕工事をめぐり受注調整を繰り返したとして、施工会社30社超と設計コンサルタント2社に独占禁止法違反（不当な取引制限）を認定し、排除措置命令を出す方針を決定。課徴金は計約16億円、対象工事は100件以上にのぼるとされています。

今回の事案で特に注目すべき点は、管理組合の「代理人」として施工会社選定や工事監理を担う設計コンサルタント2社が談合に関与していたとされる点です。透明性を担保するはずの第三者機関が受注調整の起点となっていたとすれば、管理組合が「プロに任せているから安心」という前提そのものが崩れることを意味します。

大規模修繕の発注方式として普及してきた「設計監理方式」は、国土交通省の調査（2021年度）で全体の8割を占めるとされます。今回の構図はその方式の優劣を問うものではなく、「特定の業者に判断を委ねきる」ことへの警鐘と読むべきです。

代表取締役社長・山本直彌コメント



さくら事務所・代表取締役社長
山本直彌

排除命令が出たから安心、ではない。

排除命令は過去の清算ではなく再発防止の枠組みです。対象外の会社が談合と無縁という保証もない。問題の本質は、選定プロセスが業者主導になりやすい構造にあります。統一仕様を使わず、各社が自由に提案・見積もりを出す環境をつくること、そして情報を管理組合とコンサルタントの双方が同時に受け取れる透明なプロセスを設計すること。これが最も実効性の高い談合防止策です。

管理組合が今すぐ確認すべき4点

2025年3月の公取委立ち入り検査の報道を受け、当社が推奨するプロポーザル方式への問い合わせも増加しています。ただし、発注方式はあくまで手段のひとつ。管理組合自身が選定プロセスに関与し続けることなしに、どの方式でも談合リスクをゼロにすることはできません。最低限、以下の4点を確認してください。

- ✓ 施工会社・コンサルの選定プロセスに、管理組合員が主体的に関与できているか
- ✓ 見積もりの仕様・金額を、管理組合側が独立した立場で検証できているか
- ✓ 応募書類・見積書がコンサルだけでなく、管理組合にも直接届く仕組みになっているか
- ✓ 似通った見積もりが出た際に、異議を唱えられるプロセスが設計されているか

なお、当社はこの問題に関する背景・構造・業界実態について、コラムとして公開していますのでぜひご覧ください。

[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組を超える実績を持っています。

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/>