

報道関係者各位

 不動産の達人
株式会社さくら事務所

マンション大規模修繕171件で談合・38社に排除措置命令 談合を許した構造的な問題とは。処分は根絶へのスタートライン

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、公正取引委員会が発表したマンション大規模修繕工事の談合に関する処分を受け、マンション管理コンサルタント土屋輝之と代表取締役社長山本直彌による解説動画を公式YouTubeチャンネルで公開いたしました。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。

談合問題をどう読み解くか

1. 「設計監理方式」の脆弱性

設計監理方式では、設計コンサルタントが用意した見積もり書式に単価を入力するだけで施工会社が容易に見積もりに参加できてしまいます。この手軽さが、業者間で受注を融通し合う土壌となっています。

2. 施工会社は「寡占状態」に

見積もり参加の募集要項には、資本金1億円以上や一定期間内の施工実績といった厳しい条件が付けられることが少なくありません。参入できる施工会社が限られ、事実上の指名と変わらない状態を生んでいます。多くの施工会社が参入し、本当の意味で競争が起きることが談合を防ぐ有効な手段だと考えています。

3. 公表されなかったマンションも安心はできない

今回公表された171件は氷山の一角と考えられ、名前が出なかったマンションでも被害にあっている可能性は十分にあります。割高な工事の影響は修繕積立金にすぐには表れず、数十年先の工事で不足として出てくるおそれがあります。

4. 管理組合とコンサルタント会社への提言

管理組合には、万一の際の救済に備え、コンサルタントとの契約書にペナルティ条項を入れることをおすすめします。処分を受けなかった設計コンサルタントや施工会社にも、これを機に談合防止策を自主的に見直し、管理組合に示していくことを期待しています。

マンション管理コンサルタント 土屋輝之コメント

課徴金を納めればそれで一件落着と受け止められてしまうと、業界の構造は何も改善されず、また同じことが始まってしまうおそれがあります。大規模修繕工事以外の建築工事でも談合は度々明るみに出ており、今回の処分だけでなく考えるのは難しいのが実情です。管理組合の皆さんには、これを談合をなくすためのスタートラインと捉えていただきたいと思います。コンサルタントや管理会社に勧められるまま決めるのではなく、どの発注方式が自分たちのマンションに合っているのかを主体的に考えることが、談合を防ぐ何よりの抑止力となります。



土屋 輝之

＼詳細は動画で解説！／

【緊急解説】大規模修繕工事171件で談合！公取委が排除措置命令、管理組合ができる対策

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を行う「不動産の達人サービス」を提供、80,000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



03-6455-0726



FAX 03-6455-0022



https://www.sakurajimusyo.com/