

日 時：2026年2月25日（水）19:00～20:30

方 法：オンライン開催 Zoom（ウェビナー）

テーマ：マンションの大規模修繕工事の談合の実態

講 師： マンション管理士 重松秀士氏

オンラインでの開催で当日は141名の方にご参加頂きました。（後日の録画配信での視聴をご希望の方も多数の申込みがありました。）

〈講演要旨〉

1. はじめに

本日は「大規模修繕工事における談合や不正の実態」という、非常に扱いにくいテーマについてお話しする。

大規模修繕工事は、管理組合にとって十数年に一度の一大事業であり、近年では工事費が1億円を超えることは珍しくない。タワーマンションや大規模団地では10億円規模に及ぶケースもある。多額の資金が動くため、

- 不透明な意思決定
- 透明性・公平性の欠如
- 手続きの不備

等が生じた場合、組合内の深刻な対立や訴訟に発展することもある。「完璧な工事」よりも「完璧な手続き」であることが重視され、公募を行って設計管理方式が選ばれることが多いが、思わぬトラブルになることもある。

2. 相談事例から見える実態

20年以上無料相談を受けてきたが、驚くことに

- 「工事の技術的レベルが低い」
- 「仕様書の内容が妥当か」

という相談はほとんどない。圧倒的に多いのは、

- 修繕委員会が説明不足のまま進めている
- 理事長が知人業者を推している
- 手続きが不透明で疑わしい
- 談合ではないか

という**手続きや公正性への不信**である。

3. 公正取引委員会の立入調査

2025年3月、公正取引委員会が複数の工事会社・設計事務所に立入調査を実施した。報道された企業名もあるが、問題は「企業名」ではない。本質は、“設計コンサルタント主導による談合構造”である。実は、国土交通省は平成29年（約9年前）にすでに「不適切コンサル問題」について注意喚起の通知をマンション管理関連の各団体に対して行っている。つまり、この問題は突然起きたものではない。

4. 談合がない場合、本来どうなるか

本来の競争入札では、

- 今期売上を確保したい会社は安値を出す
- 現場が近く経費が抑えられる会社は安値を出す
- 受注したくない会社は高値を出す

など、価格はばらつく。ところが談合がある場合、

- 見積額が設計価格の80%~100%に横並び
- 極端な安値が存在しない

という不自然な状況が発生する。実例では、

- 横並び見積りを全社失格にして、他の会社から見積りを取ったところ、3,000万円減額
- 別案件では、2,000万円減額

というケースもあった。

5. 不正の代表的パターン

① 管理会社主導型（管理会社が一施工会社としてエントリーし、工事を受注）

1. 管理会社が設計事務所を紹介
2. 設計事務所と施工会社（=管理会社）が談合
3. 設計事務所へマージン（謝礼）発生

② 管理会社設計・監理型

1. 管理会社が設計・監理を担当
2. 「当社認定業者のみ応募可」と制限
3. 外部業者を排除 管理会社の提携会社で談合
4. 仲間（提携会社）内で受注 マージン（謝礼）発生

③ 設計事務所主導型（最も悪質）

設計監理方式の「闇」といえる構造。

手口の流れ

1. 公募を実施（公平性を演出）
2. 仲間業者は事前調整済み
3. 邪魔な業者を排除するための公募条件設定

例：

- 本社所在地限定
- 売上の○%以上が改修工事
- ISO取得必須
- 過去○年事故なし

特定業者を落とすための条件設定である。

6. 最終ヒアリングでの操作

仮に談合に加わっていない安値業者が残った場合、悪徳コンサルは、

- 「設計意図を理解していない可能性」
- 「見積り精度に問題」
- 「仕様を読み違えている」

などの理由で排除を図る。ヒアリングでは、

- 仲間業者には事前に質問内容を伝達
- 不都合業者には意地悪な質問

という操作も行われる。

7. なぜ不正が起きるのか（背景要因）

- 工事費が巨額
- 組合は素人
- 設計監理方式が「正義」と信じられている
- 情報の非対称性

設計事務所が「公平性の番人」のように振る舞いながら、実際は利益分配構造の中心になっているケースがある。

8. 管理組合が取るべき対策

① 公募条件を精査する

特定業者排除目的の条件がないか確認。条件を厳しくしない。なるべく多くの会社に参加をお願いする。（数が多くなれば、談合はやりにくくなる。）

② 見積りのばらつきを確認

横並びは要注意。

③ 設計価格との乖離を分析

極端に安い＝悪ではない。

④ ヒアリング質問を管理組合主体で準備

設計事務所任せにしない。

9. まとめ

①信頼できる相談相手を選ぶこと。

- 管理組合ファーストで支援ができる。
- 業界事情を理解している。
- 不正なお金を絶対に受け取らない。

②建設業界の談合は永久になくならないということを理解すること。

③談合で多額の修繕積立金を詐取されることは、財産を毀損され、理事会や修繕委員会の信用も失う。

④「談合されても、工事がうまくいけば良い」という考えはあり得ない。

質疑応答（抜粋）

Q1 関西の特定企業と同様のこと（なりすまし等）を行っている会社は、他にもあるのでしょうか。ご存知の範囲で教えてください。

A1 関西の特定企業については、具体的な社名も把握しているが、現時点では公表されていないため、ここで名前を出すことは控えたい。同様のことを行っている関東の会社があるかについては、講師としては把握していない。存在する可能性は否定できないが、

- 相当な資金力
- 業界構造への深い理解
- 調査能力

などが必要になるため、簡単にできるものではない。現時点では「あるかどうかは分からない」という回答になる。

Q2 コンサルタント全体に対する批判のように聞こえるが、きちんとやっているコンサルに対してどう考えるか。

A2 当然、そのような意見が出ることは理解している。すべての設計コンサルタントが不適切ということではない。誠実に業務を行っているコンサルタントも存在する。しかし、実際に管理組合が接する機会が多くが問題のあるケースであるため、今回はあえて実態を率直に伝えた。この話は特定の個人や企業を攻撃するものではなく、管理組合にとってのリスク構造を理解してもらうためのものである。

Q3 わがマンションでは（なりすまし等の対策として）、全役員と修繕委員の要件として所有期間の制限に加え、居住期間にも制限をかけた。役員の成り手不足への対応も考えると、立候補する役員と修繕委員にだけ所有期間の制限をかける案もあると思うが、いかがでしょうか？

A3 良い案だと思う。

Q4 最近は管理組合側の意識は変わってきているのでしょうか。

A4 変わってきていると感じている。特に、「なりすまし事件」、「公正取引委員会の立入調査」以降、問い合わせや相談が増えている。管理組合の意識は確実に高まっている。

以前よりも、

- 不自然な見積り
- 手続きの不透明さ
- 公募条件の偏り

に気づくケースが増えている。ただし、相手側も巧妙であるため、引き続き注意は必要である。

総括（Q&Aを通じて）

- 不正の有無は外からは分かりにくい
- すべてのコンサルが悪いわけではない
- しかし構造的リスクは存在する
- 管理組合側の意識向上が最大の防御策

以上