

一級建築士事務所が考える

大規模修繕工事の注意点

修繕積立金の不足、施工会社の談合、設計コンサルなどへのバックマージンに関わる報道が多数なされている昨今、管理組合として不安をお抱えのことと存じます。

大切な資産が不当に流出するのを防ぎ、適正かつ透明性をもって活用されるよう

理事会／修繕委員会の皆さまへ本資料を作成いたしました。

多くの情報を収集し、偏った意見に惑わされず管理組合自身が主体的に関わり、総意によって進めていける「仕組みづくり」に向け、ご活用いただければ幸いです。

多くの情報を集め、 管理組合が 主体的に進める

大規模修繕工事とは計画に基づき一般的に12～15年ごとに実施されるマンション全体に及ぶ複合的な工事で、相当の費用と時間をかけて実施するものです。設計コンサルや管理会社などの専門家を活用して進めていく方式も推奨されていますが、いずれの方式でも専門家を信用しすぎず、あくまで管理組合が主体的に進めることが大前提です。

大規模修繕工事の主なステップとパートナー選びの注意点

- 1 ▶ 長期修繕計画を見直し、工事をすべきか議論する
- 2 ▶ (工事をする場合) 発注方式を決める
- 3 ▶ (設計コンサル方式を採用する場合)
透明性・客観性のある設計コンサルを選ぶ
- 4 ▶ 建物の劣化状況を確認する《建物調査診断業務》
- 5 ▶ 設計コンサルに任せきりにせず、主体的に意見を
出し合って工事範囲や予算を検討する《改修設計業務》
- 6 ▶ 施工会社選定は、広く募集し、
全社から見積りを取得する《施工会社選定補助業務》
- 7 ▶ 施工会社との請負契約では、設計コンサルなどへの
バックマージンを払わない誓約書の提出を求める
- 8 ▶ 工事 → 引き渡し、次の維持管理へ《工事監理・アフター業務》

POINT
1

»

POINT
2

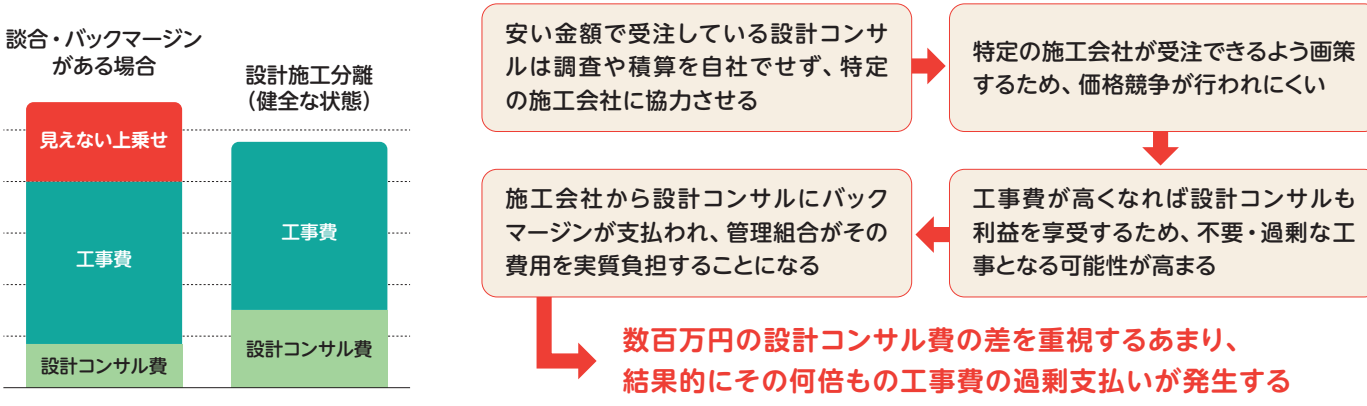
»



POINT 1

設計コンサル方式を採用する場合 設計コンサルを価格だけで決めない

【設計コンサル方式】の本来の目的は、管理組合の負担軽減、工事コスト削減、合意形成の円滑化による資産価値の保全です。しかし、価格のみで不当に安い設計コンサルを選定すると、施工会社の談合やバックマーゲンの発生を招く恐れがあります。結果として「設計コンサル費+工事費」の総支出額が割高になり、本来の目的が果たせなくなるため注意が必要です。

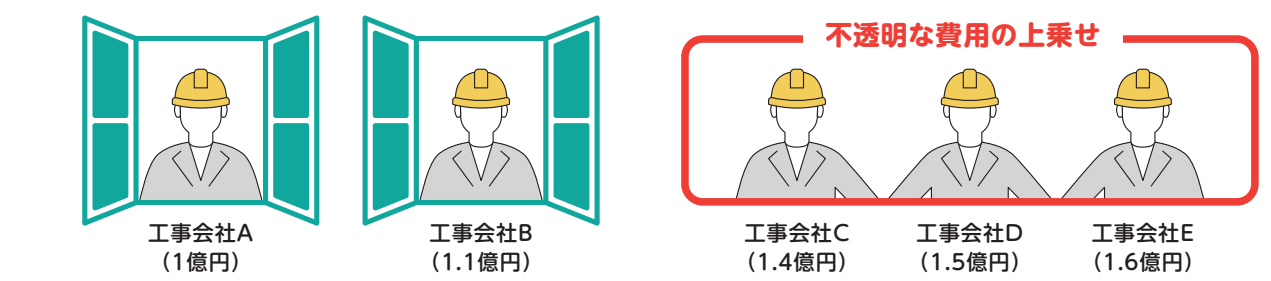


POINT 2

施工会社は広く募集し、応募があった「全社」から見積りを取得する

「情報はできる限り多く収集した方がよい」ということは明白であり、見積りの取得には費用も発生しません。最低価格や平均価格などの情報を得ておくことは、その後の交渉にも有益です。まずは全社から見積りを取得し、その上で、会社規模や実績・担当者の印象などを含めて比較検討しましょう。

見積りの取得先を制限することは、管理組合の不利益にしかなり得ません。



不正を防止する【設計コンサル選定】のポイント

設計コンサルには、入札時に誓約書の提出を求める

「談合に関与しない」「バックマーゲンを受け取らない」といった内容は、誓約をさせたとしても管理組合として「無」を証明することが非常に困難な事項です。「施工会社選定は、業界大手の専門紙で広く公募し、応募のあったすべての会社から見積りを取得すること（右ページ参照）」などといった「談合させない仕組み」を誓約させることが最も重要です。

- 誓約書に記載する項目の一例
- 反社会的勢力と関係が無いこと
 - 施工会社選定は業界大手の専門紙で広く公募し、すべての応募会社から見積を取得すること
 - 談合に関与しないこと、施工会社から名目に関わらず一切の金銭などの授受をしないこと
 - 管理会社や施工会社と独立し、管理組合の立場に立って設計監理を行うこと

設計コンサルは、価格だけで決めない

投票などの民主的な採決方法を採用して決めていくこと、そして得票の根拠となる評価基準を残すことが、合意形成の助けになります。【総合評価方式】は、談合や不当廉価を防止するために、公共工事の入札制度でも広く採用されている比較評価手法であり、設計コンサル

や施工会社の選定においても有効な方法の1つです。

設計コンサルの決算書と実績を照合する

「取得した設計コンサル見積り」×「年間実績件数」が決算書の売上高と大きく乖離する場合には疑いの目が必要です。

設計コンサル選定における総合評価方式 評価表の一例

評価項目	細目	配点 (%)	評価 (1-5点)	得点 (配点×評価)
価格	見積金額の妥当性・透明性	30%		
技術力・提案力	技術力、提案力、実績	20%		
コンプライアンス・情報開示	法令遵守、情報開示・利益相反／不当行為を生まない安心できる業務プロセス	20%		
経営信頼性・体制	経営安定性、業務・品質管理体制、長期アフター・保証制度	15%		
担当者のコミュニケーション・対応力	実担当者のレスポンス・協力姿勢・柔軟性	15%		

設計コンサルなどによる【施工会社選定】に伴う不正事例

応募会社数が少なくなるように画策されてしまう

紹介やマンション内のみの施工会社募集を推奨されたり、発行部数の少ない新聞で募集することにより応募会社数が少なくなるように画策されてしまいます。

業界大手の専門紙を活用し、広く公募を行い、十分な公募期間を設けることで、より多くの施工会社に応募してもらえよう、選定のスタート段階は特に注意を払いましょう。

健全な施工会社（※）から見積りを「取得しないよう」に画策されてしまう

※上図の工事会社A・B

特定の応募条件項目の未達や、偏った不確実な意見を理由に、一部の施工会社から見積りを取得しないように画策されてしまうことがあります。その結果、情報が意図的に封鎖され、施工会社間での談合が成立してしまったり、入札価格帯の妥当性が損なわれてしまう事態につながりかねません。

根拠なき毀損・除外

一部の偏った意見や、ネット・SNS上の匿名の声などを根拠に特定の会社を毀損・除外しようとする場合があります。

背景に利害関係が絡んでいる可能性も否定できません。安易に判断せず、会社への問い合わせを行うなど、必ず事実確認をすることが重要です。

募集条件は必要最低限に設定しましょう。応募があった全社から見積りを取り、その後に技術力や体制などの条件も含めて選定を進めることが、談合やバックマーゲンが発生し得ない状況を作り上げ、健全な競争環境を築くことにつながります。



施工会社の談合と設計コンサルへのバックマージンに関わる報道

2025年6月、関東地方のマンションにおける大規模修繕工事を巡り、複数の施工会社が受注予定者や価格を事前に調整していた疑いがあるとして、公正取引委員会が調査を開始しました。

2026年6月には、工事業者36社と設計

コンサル2社に対し、独占禁止法違反を認定し、再発防止策を求める排除措置命令を出す方針を固めたとの報道がありました。談合により工事費が不当に高く設定され、管理組合が必要以上の経済的負担を強いられていた可能性があります。

ると指摘されています。

設計コンサルが関わる談合問題においては、過去にも国土交通省から各種通達が発信されており、設計コンサルが関与する談合は、不当に安い設計コンサル費が要因の1つであると考えられています。

2026年6月12日 朝日新聞

[illegible]

2026年6月12日 朝日新聞

受注額5%コンサルに

マンション修繕費「引き上げた」

マンション大規模修繕工事を巡り、大がかりで広範囲な談合が公正取引委員会の調査で判明した。不正につり上げられた工事費は、住民が負担する修繕積立金でまかなわれてきた。住民を欺く談合、公取受入談合を認定される見通しに業者が、実態を明かした。

取材に応じたのは、首都圏に本社を置く工事業の幹部の男性。入社した約25年前の時点で、業界に談合は当然のようにあったと言う。「営業活動の延長にあるもの。全然悪いとは思っていないから」

修繕工事は、マンションの業界紙で業者が募集されるのが多い。だが、注ぎ入れそう「工事の概要

が、男性は「新聞に載った工事の9割はすでに受注業者が決まっている」と明かす。

「営業」の最初の標的は、マンションの管理を担う「管理会社」だ。工事費を発注する住民らに「管理組合」と目隠されしているから、ゴルフなどの接待を重ね、今後発注されそう「工事の概要

マンション大規模修繕談合とバックマージンの情図 関係者への取材による

マンション管理組合(住民)

工事業者選定などを委託

設計コンサルタント

・談合を調整
・受注業者や額を決定

受注額の5%程度バックマージン

工事業者

受注業者

見積もり合わせや入札で談合

一般的に、工事を請け負いたい業者にとっては、最も重要なターゲットだ。男性の会社は、本来ならコンサルが担うはずの業務を、代わりに引き受けることで申し出ていた。業

2026年4月18日 産経新聞

The diagram illustrates the bid process flow for a large-scale renovation project. It starts with a building icon at the top, representing the project owner. An arrow points down to a green circle labeled '管理組合 (住民側)' (Management Committee (Resident Side)). From there, an arrow points down to a building icon labeled '③ 施工会社を 決めるための 入札を実施' (Conduct a bid to decide the construction company). This leads to a box labeled '④ 事前情報を もとに落札、受注' (Place bid and accept order based on advance information). Below this, a dashed arrow points to a building icon labeled '④ 応札するも 受注ならず' (Respond but not accepted). To the right, a box lists 'ダムーA社、B社、C社…' (Damer A Co., B Co., C Co., ...). An arrow points from the '事前情報' step to a box labeled '⑤ 情報提供料(名目で多額のリベール支払い)' (Information provision fee (paying a large amount of rebate in the name of)). This leads to a box labeled '② 工事の重要情報を 漏洩。入札で有利な条件設定も' (Leak important information about the work. Also set favorable conditions in the bid). This leads to a box labeled '① 設計や工事 監理 施工会社の 選定 支援業 務(コストを発生)' (Selection and support business for design, construction, and supervision companies (generating costs)). This leads to a box labeled '設計会社 (コンサル)' (Design company (consultant)). From there, an arrow points down to a building icon labeled '「チャンピオン」 の施工会社' (The construction company 'Champion'). An arrow points from the '設計会社' box to the '事前情報' box, labeled '目で多額のリベール 支払い' (Pay a large amount of rebate with eyes). The entire process is titled 'マンション修繕を巡る談合とリベートの流れ' (Flow of bid-rigging and rebates around apartment renovation).

国定 第 41 号
国家公安委員会
平成 29 年 11 月 27 日

公益社団法人 マンション管理センター
一般社団法人 マンション管理協会の
一般社団法人 日本マンション管理士会と合同
特別寄附金受取振込人 全国マンション管理組合連合会

国土交通省 出丸 氏 市田建設局長
国土交通省 上地・建築政策課 技術政策課長

設計コンサルタントを依頼したマンション大規模修繕工事の発注等の
制度改正について（通知）

平成 29 年 9 月にマンションの修繕費の適正化に関する法律（平成 21 年 9 月
日法律第 128 号）第 128 条第 3 項第 2 号「工事の発注等に関する事項」は、修繕
計画等に基づいて、選定した法人の修繕費が定められ、その金額により、工事の
発注等の発注権を有するものとして、マンションの修繕費の発注に際しては、修
繕費の発注権を有する者として有するものと認められ、

このため、修繕計画に定められた、修繕工事の発注権を有する者又は修繕費
賦金の負担を有する者の方により、修繕費を負担する旨の内容の修繕計画に
修繕の二力を用いいただきます。より、より正確に通知します。

(国からの注意喚起)

2017年1月27日 国土交通省
「設計コンサルタントを活用した
マンション大規模修繕工事の
発注等の相談窓口について」



2026年7月31日発行：本資料に掲載の内容は発行日時点の情報に基づいて作成しております。

マンションの修繕設計監理の実績2,000件以上

MTK 株式会社 MTK
一級建築士事務所

【大阪本店】

〒530-0003 大阪府大阪市北区堂島二丁目1番16号 フジタ東洋紡ビル5階

TEL: 06-6348-5565 (受付時間: 平日9時~17時)



ホームページ