

令和7年11月23日(日) さいたま市
マンション基礎セミナー

大規模修繕工事 談合・なりすましを見抜く

NPO法人埼玉県マンション管理組合ネットワーク
代表 マンション管理士 土屋公司

公正取引委引会 独占禁止法違反「談合」立入検査

- 独占禁止法の正式名称 「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」
- 談合 独占禁止法第3条で禁止されている「不当な取引制限」に対する違反
 - 目的
自由経済社会において、公正かつ自由な競争を促進する。
事業者が自主的な判断で自由に経済活動を営める状態を創出する。

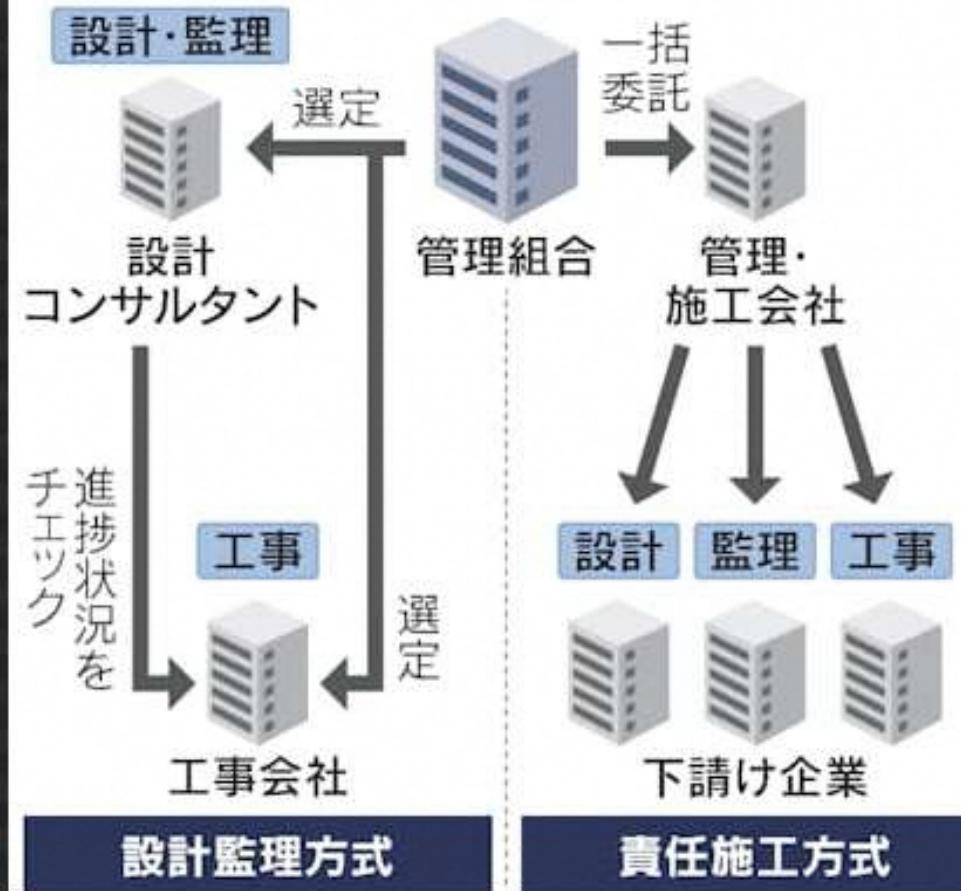
談合の背景①

- ・修繕周期は築12～15年ごと
- ・工事費が数千万円～数億円規模
- ・住民側が専門知識を持たず判断しにくい
- ・意思決定が少人数で行われ透明性に欠ける
- ・複数施工業者が事前に価格・受注業者を調整
- ・管理会社が特定業者を推薦するケースも
- ・価格高騰・競争原理の喪失

談合の背景②

- ・企業同士が競争をしない。
リベートや割り戻しなどの密約を交わし、
価格を引き上げる。
- ・設計コンサルが特定施工業者と事前に
仕様調整
- ・見積比較が形骸化し、競争が成立しない
- ・談合と組み合わさるとコスト増・品質低下
- ・管理組合の工事に関しての勉強不足

マンション大規模修繕の主な発注方式



管理会社への影響

- ・信用失墜と契約解除

管理組合が不正に関与した管理会社との契約を解除する動きが広がる可能性。

- ・国土交通省からの指導

マンション管理業者としての登録制度があるため、不適切な業者選定が判明すれば業務改善命令などの指導を受ける可能性。

- ・業界内での取引制限

談合に関与した管理会社は、他のマンション管理会社や業者との取引が制限されることも考えられます。

独占禁止法に該当する場合

「排除処置命令」

「課徴金納付命令」

→法人…5億円以下の罰金

→個人…5年以下の懲役

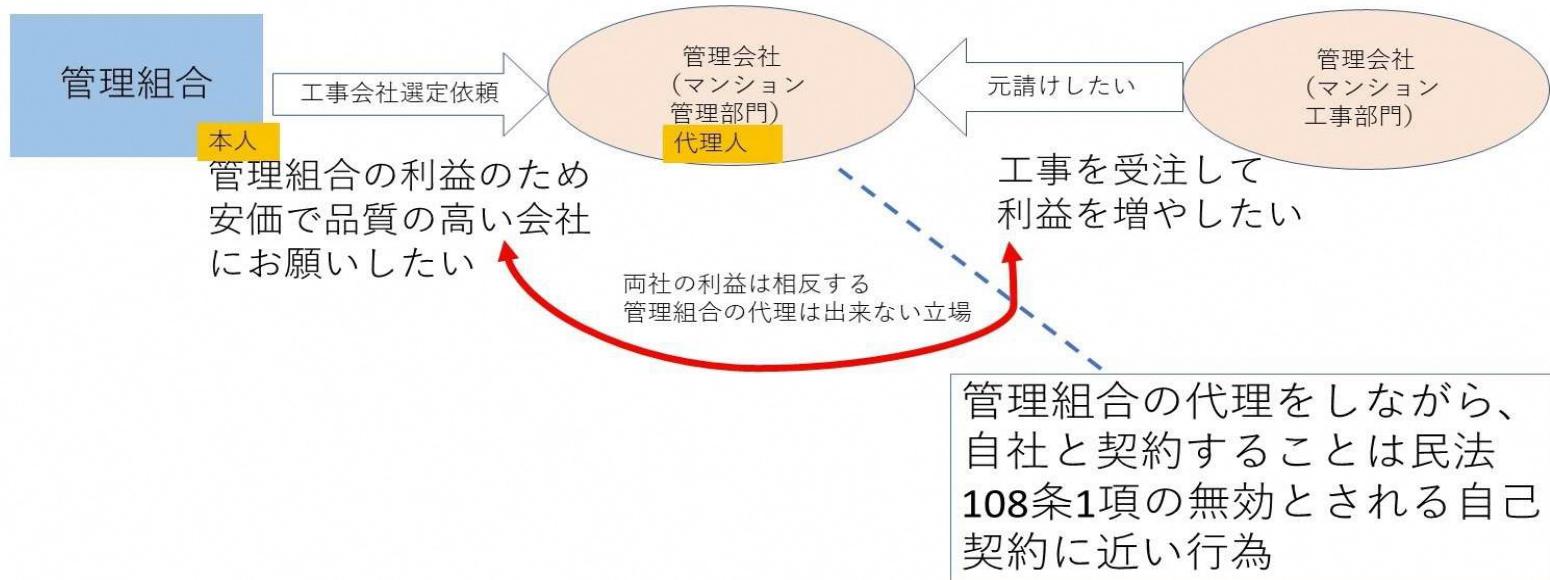
または

500万以下の罰金

民法第108条 利益相反行為違反

第108条 同一の法律行為について、相手方の代理人として、又は当事者双方の代理人としてした行為は、代理権を有しない者がした行為とみなす。ただし、債務の履行及び本人があらかじめ許諾した行為については、この限りでない。

利益相反取引とは



談合防止策

- ・ 大規模修繕工事は急がず、今本当に行わなければならないのか？
長期的なビジョンを持って予算を構築
- ・ 管理会社からの大規模修繕工事の提案は拒否する。
- ・ 管理会社は株式会社、その目的は営業収益の向上が第一目的
- ・ 管理会社の良いお客さんとなつてはならない。
- ・ 施工会社は管理組合で決定する。
- ・ 国土交通省ガイドライン12年～15年は何も根拠はない。
- ・ 管理組合の目的は、無駄な工事は行わない。資産ストックを増やす。
- ・ 「理事会」の諮詢機関として、「修繕委員会」の設置の必要性
- ・ 建物の劣化状況を見極めて、適切な周期で実施しよう。

大規模修繕なりすまし住人とは？

- ・実際には居住していない人物が住人を装い、修繕委員会や説明会に参加
- ・特定ゼネコンや系列下請けの受注を有利にするため活動

手口例

- ・区分所有者を装って会議参加
- ・ギフト券などで発言や投票を誘導
- ・複数名義で多数派を装う



なりすまし住人の動機と影響

動機

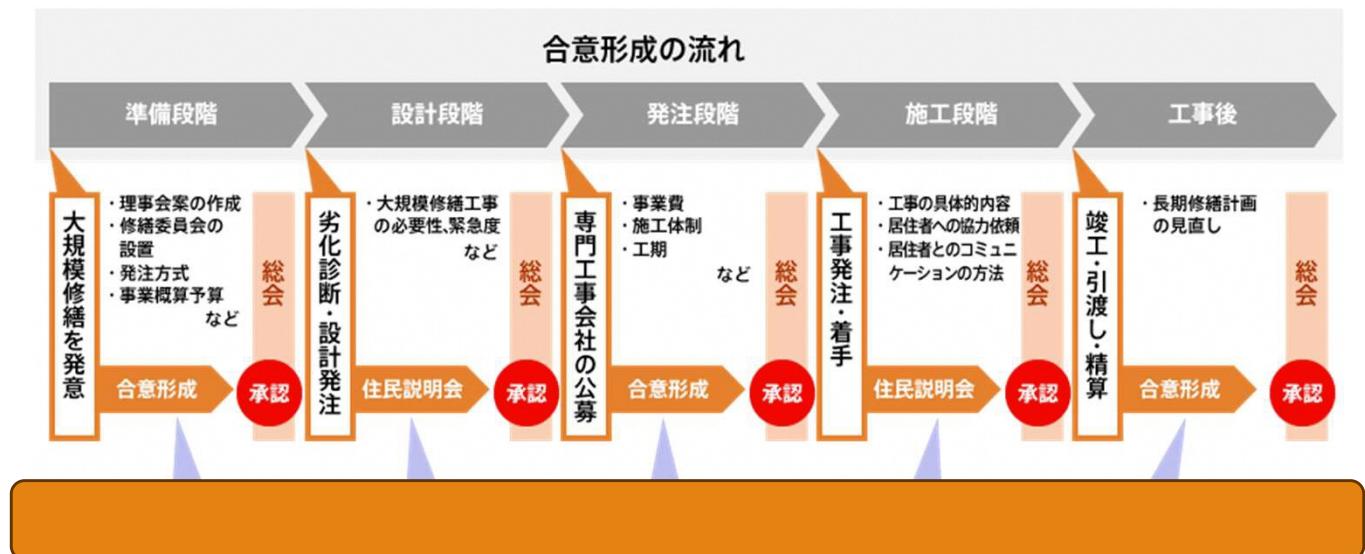
- ・特定業者の受注確保 仕様・見積りの誘導
- ・競合排除

経済的メリット

- ・高額工事の受注
- ・下請け・資材発注も系列内で回せる

住民側の損失：

- ・工事費の上乗せ
- ・品質低下
- ・意思決定の歪み



法的側面

関連法令

- ・区分所有法
- ・建造物侵入罪(刑法130条)
- ・詐欺罪(刑法246条)

適用例

- ・偽住人が説明会参加 → 建造物侵入罪で逮捕
- ・虚偽名義で契約・投票 → 詐欺罪や私文書偽造罪の可能性

被害実例と発生件数推移

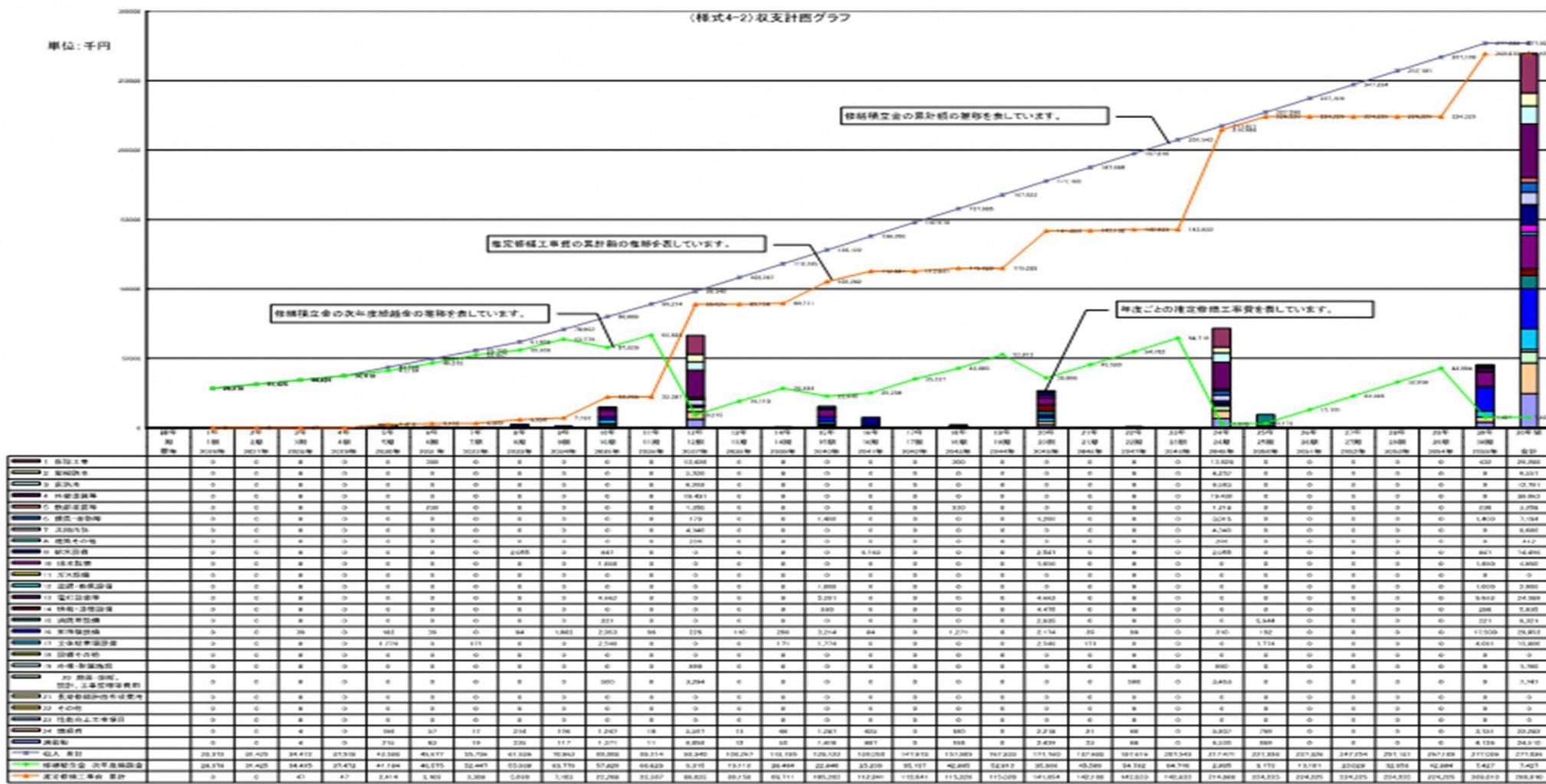
実例1(2025年4月・首都圏) : 施工会社関係者が偽住人として委員会参加、
・1人5万円分ギフト券配布 → 不法侵入容疑で逮捕

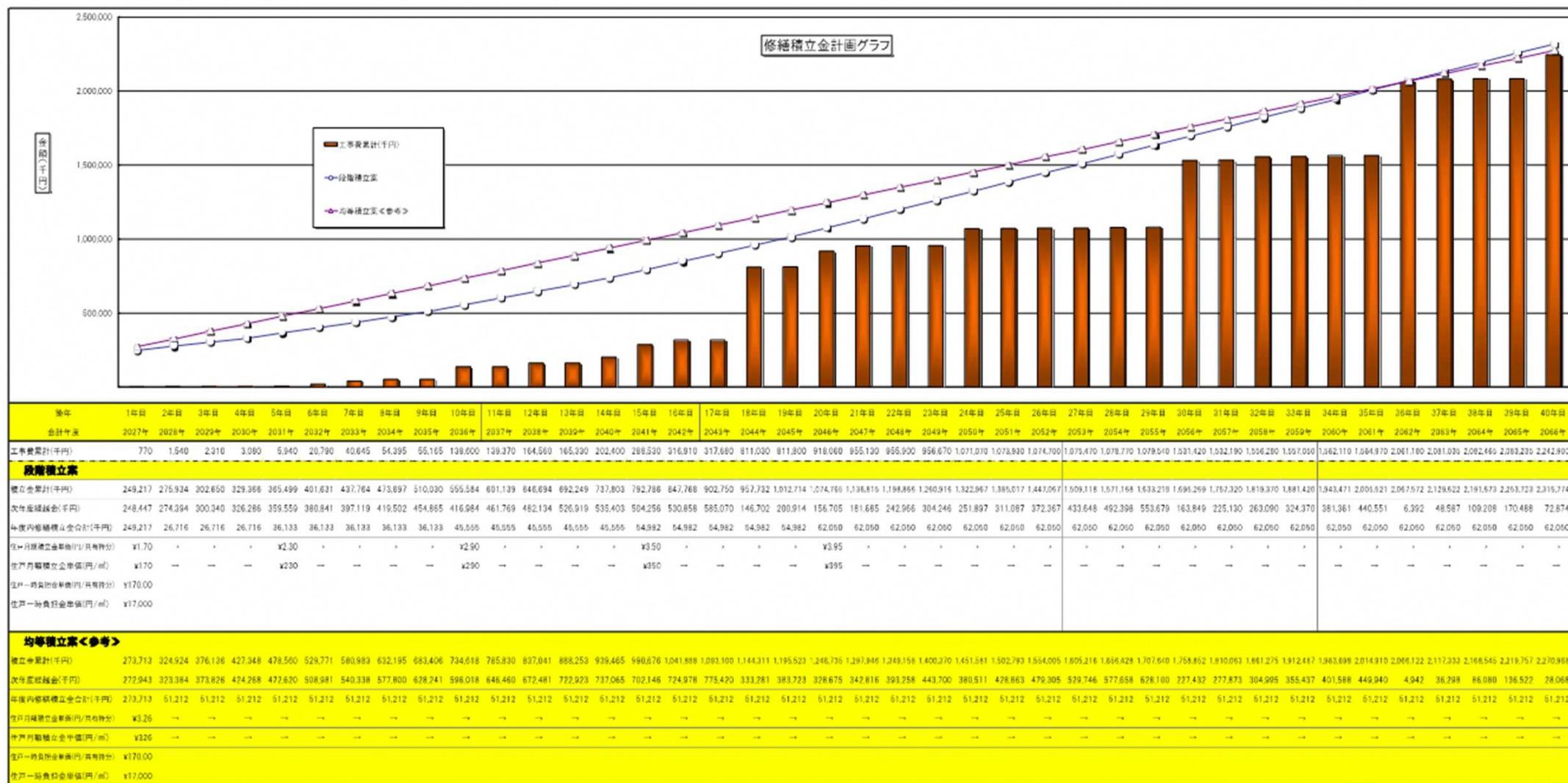
実例2(2025年5月・Tマンション) : 下請け社員ら8名が偽住人として侵入 → 1名逮捕、
・1名起訴

実例3(2025年7月・神奈川) : 実在しない住人名義で説明会参加 → 2名逮捕
・年間件数推移(例) : 2021年3件 → 2025年上半期5件(増加傾向)

防止策の実務例

- ・本人確認の徹底(台帳照合、委任状の厳格化)
- ・不動産登記簿謄本(敷地権)の確認
- ・会議・アンケートの透明化(署名必須、匿名不可)
- ・第三者コンサルタントの活用(見積比較・仕様検討)
- ・情報共有の強化(議事録配布、オンライン配信)





まとめ

- ・ マンションは管理を買えの言葉通り、管理が大切
- ・ 管理組合の自主性、主体性、自立性が管理の質を高める。
- ・ 住民コミュニティーの必要性を図る。
- ・ マンションの資産価値は、区分所有者の価値観に直結する
- ・ 大規模修繕は高額かつ専門性が高く、不正介入のリスクがある
- ・ ゼネコンと系列管理会社の構造が、なりすまし住人と結びつく場合がある
- ・ 防止策を講じることで透明性と住民利益を守れる
- ・ 専有部分以外の共用部分にも愛着を持つ
- ・ 見える管理 & 創造する価値