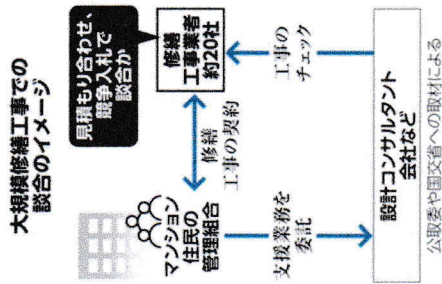


マンション修繕 20社談合の疑い

マンションの大規模修繕工事で談合を繰り返していた疑いがあるとして、公正取引委員会は4日、独占禁止法違反（不当な取引制限）の疑いで修繕工事業者約20社を立ち入り検査した。関係者への取材でわかった。公取委は、談合で不当に修繕費用が上がり、住民負担が増した恐れがあるとみている模様だ。

住民負担が増した恐れ

公取委立ち入り検査



立ち入り検査を受けたのは、関東におけるマンション大規模修繕工事の主要事業者で、長谷工リフォーム（東京都港区）、シンヨー（川崎市川崎区）、YKK APラックシー（千葉県松戸市）、中村塗装店（品川区）、建設塗装工業（千代田区）など。

関係者によると、工事業者約20社は、マンションの住民で作る管理組合が発注したマンションの大規模修繕工事を巡り、業者の選定で行われた見積もり合わせや入札で事前に受注業者や額を決めていた疑いがある。見積もり合わせなどは、管理組合から委託を受けた管理会社や設計コンサルタント会社が実施していた。

公取委は、工事各社が数十年前からこうした受注調整を繰り返していたとみている模様だ。マンションは定期的に

大規模な修繕工事が必要となり、管理組合はそうした業務を管理会社や設計コンサルタント業者に委託するケースが多い。高騰する修繕費も問題となっている。

国交省によると、修繕工事は屋根や床の防水や外壁塗装、そのための仮設工事など。2回目、3回目と工事を重ねるほど間隔が短くなる。

矢野経済研究所は、修繕工事の市場規模が30年には約8200億円となり、22年（約5700億円）の1・4倍になると予測する。修繕の適齢期を迎えるマンションが増えることなどが

計コンサルタントに委託するケースが多い。高騰する修繕費も問題となっている。

長谷工リフォームなどは取材に、公取委の立ち入り検査を認め、「調査に協力していく」などとしている。（高瀬隆之）

大規模修繕 業者選びの「信頼揺るがす」

1回あたり1.2億～1.5億円

背景にあるという。住宅金融支援機構がマンションの住民向けに発行する「大規模修繕の手引き」によると、住民でつくる管理組合は、設計コンサルタント会社やマンションの管理会社などを「パートナー」として選び、支援業務の委託契約を結ぶことが多い。工事業者の選び方について助言を受けたり、工事が設計通りに進んでいるか確認してもらったりする。業者の選び方では、競争入札のほか、数社での見積もり合わせや1社を指名する特命随意契約などがある。こうした仕組みは「設計監理方式」と呼ばれ、今回の談合の舞台にもなった。住宅の専門家らでつくる

コンサルなど助言が一般的

「NPO法人日本住宅性能検査協会」（東京）によると、設計監理方式は、管理組合の出費はかさむが、修繕工事の透明性が確保されるというメリットがある。赤沢泰三常任理事は、今回の談合容疑について「設計監理方式の信頼を揺るがす事案だと話す。専門家でない管理組合が談合に気づくことは難しく、設計コンサルタント会社などに「一義的には見破る責任があるのでは」と指摘する。赤沢さんは「もともと修繕積立金が不足しているマンションは少なくない。談合によって修繕費が高止まりすれば資金繰りがより苦しくなり、維持管理も難しくなる」と話す。（寺嶋 真、中野 雄）