

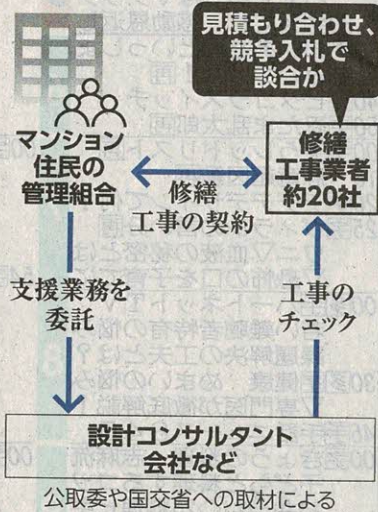
マンション修繕20社談合の疑い

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

大規模修繕工事での談合のイメージ



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つて

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。(高島隆介)

大規模修繕業者選びの「信頼揺るがす」

約13〜約16年ごとに工事を繰り返す、1回あたりの費用は約1.2億〜約1.5億円、1戸あたりの負担は約106万〜約151万円。大規模修繕の施工会社などを対象にした国土交通省の調査(2021年)で、修繕工事のこんな実態が浮かんだ。

背景にあるという。

国土省によると、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。

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、住民をつくる管理組合は、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。

「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。

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

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。

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。専門家ではない管理組合が談合に気づくことは難しく、設計コンサル会社などに「一義的には見破る責任があるので」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。

住宅の専門家らでつくる

「小寺陽一郎、中野浩幸」

1回あたり1.2億〜1.5億円

コンサルなど助言が一般的

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つて

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。(高島隆介)