事　務　連　絡
令和８年９月 28 日

各都道府県担当部局長　宛て
各市区町村担当部局長　宛て

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）
（公　印　省　略）

マンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知等について

今般、関東地方におけるマンション大規模修繕工事の発注を巡り、当該工事に係る設計コンサルタント業務の受託者及び当該工事の受注者が、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）に違反する行為を行ったとして、公正取引委員会から排除措置命令を受ける事案※が発生しました。

このような事案は、管理組合等の信頼を損ない、その利益を害するとともに、マンションの適切な維持管理に必要なマンション大規模修繕工事の適正な発注等を阻害するものです。このため、今般の事案を踏まえ、管理組合によるマンション大規模修繕工事の発注等の適正化の推進を図る観点から、マンション大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口や発注等に当たって参考となる情報等について「マンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知等について」（令和８年９月 28 日付国住参マ第 168 号、国不建第 83 号）（別紙）のとおりとりまとめ、マンション関係団体を通じて管理組合等に対し周知を行っているところです。

つきましては、貴職におかれましても、様々な広報の機会を活用し、管理組合等への周知に格別のご協力をいただきますようお願い申し上げます。

※事案の詳細は、公正取引委員会のホームページよりご確認ください。
https://www.jftc.go.jp/houdou/pressrelease/2026/sep/260928_daiyon.manshon.html

以　上

国住参マ第 168 号
国 不 建 第 83 号
令和８年９月 28 日

公益財団法人　マンション管理センター理事長　殿
一般社団法人　マンション管理業協会理事長　殿
一般社団法人　日本マンション管理士会連合会会長　殿
特定非営利活動法人　全国マンション管理組合連合会会長　殿

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）
国土交通省不動産・建設経済局建設業課長
（公　印　省　略）

マンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知等について

今般、関東地方におけるマンション大規模修繕工事の発注を巡り、当該工事に係る設計コンサルタント業務の受託者及び当該工事の受注者が、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）に違反する行為を行ったとして、公正取引委員会から排除措置命令を受ける事案※が発生しました。

このような事案は、管理組合等の信頼を損ない、その利益を害するとともに、マンションの適切な維持管理に必要なマンション大規模修繕工事の適正な発注等を阻害するものです。このため、今般の事案を踏まえ、管理組合によるマンション大規模修繕工事の発注等の適正化の推進を図る観点から、マンション大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口や発注に当たって参考となる情報等について、別添のとおりとりまとめました。

貴団体におかれましては、貴団体所属の会員の皆様への周知のほか、様々な広報の機会を活用し、管理組合等への周知に格別のご協力をいただきますようお願い申し上げます。

※事案の詳細は、公正取引委員会のホームページよりご確認ください。
https://www.jftc.go.jp/houdou/pressrelease/2026/sep/260928_daiyon.manshon.html

別添

マンション大規模修繕工事の発注等の相談窓口の周知等について
～　管理組合・区分所有者の皆様へ　～

今般、関東地方におけるマンション大規模修繕工事の発注を巡り、当該工事に係る設計コンサルタント業務の受託者及び当該工事の受注者が、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）に違反する行為を行ったとして、公正取引委員会から排除措置命令を受ける事案が発生しました。

このような事案は、管理組合等の信頼を損ない、その利益を害するとともに、マンションの適切な維持管理に必要なマンション大規模修繕工事の適正な発注等を阻害するものです。このため、今般の事案を踏まえ、管理組合によるマンション大規模修繕工事の発注等の適正化の推進を図る観点から、マンション大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口や発注に当たって参考となる情報等について、下記のとおりとりまとめましたので、お知らせします。

記

１．マンション大規模修繕工事の発注等に関する相談窓口について

マンション大規模修繕工事の発注等に関する管理組合や区分所有者の方からのご疑問やご相談については、下記の相談窓口において、マンション管理士や建築士等によるアドバイスを行っておりますので、これらの相談窓口を活用していただきますようお願いいたします。

＜相談窓口＞

○（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター
https://www.chord.or.jp/consult_tel/index.html
（電話番号）住まいるダイヤル　…０３（３５５６）５１４７
※見積費用については「見積チェックサービス」（無料）も行っています。

○（公財）マンション管理センター
http://www.mankan.or.jp/06_consult/tel.html
（電話番号）建物・設備の維持管理のご相談　…０３（３２２２）１５１９

２．マンション大規模修繕工事の発注等における専門家の活用について

マンション大規模修繕工事の発注等に当たっては、マンション管理士や建築士等の外部専門家に協力を求めることも有効です。

地方公共団体によっては、知識や経験を有する専門家の派遣制度、専門家による相談窓口等を設けている場合がございますので、まずは、お住まいの地方公共団体にご確認ください。

また、（一社）日本マンション管理士会連合会等が行っている専門家の情報の公開等を活用し、必要な情報を収集することなども考えられます。

３．マンション大規模修繕工事の発注等における留意点について

近年のマンション大規模修繕工事においては、マンションに関する専門的な知見を有する設計コンサルタントに対し、管理組合が、調査・設計、技術資料作成及び工事業者の選定支援等の業務を委託する「設計・監理方式」が広く採用されています。

管理組合がこの「設計・監理方式」を採用する場合には、設計コンサルタント及び工事業者が、工事の受注予定者又は受注金額等について事前に調整するなどの不適正な行為を行うことがないよう留意し、設計コンサルタントの中立性を確保した上で、適正な手続の下、工事の受注者を選定することが重要です。

こうした行為を未然に防止するための取組の一つとして、国土交通省では、「マンション修繕工事に係る請負契約における談合違約金特約条項について」（令和７年６月 26 日付事務連絡）（別紙）において、談合が認められた場合に受注者が違約金を支払う義務を請負契約上明確にするための特約条項（違約金特約条項）の設定が可能である旨の周知を行っております。

管理組合においては、このような取組も参考にしながら、マンション大規模修繕工事を発注していただきますようお願いいたします。

（参考）マンション大規模修繕工事の発注等の際の参考となる情報について

①　「マンション改修マニュアル（国土交通省）」

国土交通省では、マンション大規模修繕工事等の進め方や留意点について、管理組合や区分所有者等に分かりやすく情報提供することを目的として、「マンション改修マニュアル（令和８年３月改訂）」を公表しています。

同マニュアルでは、基本的な改修工事の進め方（P. 15）や専門家等の選定（P. 16～）、見積依頼・施工会社の募集と候補者選定（P. 24～）等について解説しているとともに、マンション大規模修繕工事等の具体的な内容・工法等を

イラストや写真付きで紹介していますので、マンション大規模修繕工事の発注等のご参考としていただくことが考えられます。

＜掲載先＞
○マンション改修マニュアル（国土交通省）【国土交通省ホームページ】
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000050.html

② 「大規模修繕工事の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」及び「マンションライフサイクルシミュレーション」（住宅金融支援機構）並びに「長期修繕計画・修繕積立金算出サービス」（マンション管理センター）

独立行政法人住宅金融支援機構では、管理組合が施工会社や管理会社と大規模修繕工事の検討を進めていく上での基礎的な資料となる「大規模修繕工事の手引き」や、建物規模、築年数に応じたマンションの平均的な大規模修繕工事費用などを試算することが可能な「マンションライフサイクルシミュレーション」を公開しています。また、公益財団法人マンション管理センターでは、「長期修繕計画・修繕積立金算出サービス」を運用しています。

これらについても、マンション大規模修繕工事の発注等のご参考としていただくことが考えられます。

＜掲載先＞
○大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～【住宅金融支援機構ホームページ】
https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/shuzen_guidebook.html

○マンションライフサイクルシミュレーション【住宅金融支援機構ホームページ】
https://www.jhf.go.jp/simulation_loan/m-simulation/index.html

○長期修繕計画・修繕積立金算出サービス【マンション管理センターホームページ】
https://www.mankan.or.jp/07_skillsupport/skillsupport.html

以　上

別紙

事　務　連　絡
令和７年６月２６日

公益財団法人　マンション管理センター理事長　殿
一般社団法人　マンション管理業協会理事長　殿
一般社団法人　日本マンション管理士会連合会会長　殿
特定非営利活動法人　全国マンション管理組合連合会会長　殿
一般社団法人　マンション計画修繕施工協会会長　殿
一般社団法人　マンション改修設計コンサルタント協会理事長　殿

国土交通省不動産・建設経済局
住　宅　局

マンション修繕工事に係る請負契約における談合違約金特約条項について

今般、報道等において、マンションの大規模修繕工事の入札等に参加した一部事業者が、本来よりも高い金額で受注を調整し、マンションの管理組合に不利益を与えていた可能性があるとして公正取引委員会から立ち入り検査を受けていた事実が報じられました。

報道が事実であれば、管理組合や区分所有者等の信頼を裏切り、その利益を損なう談合はあってはならないことであり、極めて遺憾です。公正取引委員会の調査の結果を踏まえ、厳正に対処するとともに、コンプライアンスの更なる徹底を図ってまいります。

その上で、談合の防止を図る観点からは、談合があった場合における受注者の違約金支払い義務を請負契約締結時に併せて特約すること（違約金特約条項）が考えられます。

国土交通省直轄工事では、談合等の防止に向け、別紙のとおり違約金特約条項を設定しているところ、マンション修繕工事においても、例えば以下のような条項の設定が可能ですので、所要の広報措置を講じる又は貴団体所属の会員を通じる等の方法により、管理組合に対する周知に関し格別のご協力をいただきますよう、よろしくお願い致します。

なお、違約金特約条項を設定した場合でも、受注者から賠償金支払い義務の有無を巡り訴訟となるリスクや賠償金支払い債務の不払い等のリスクが存することから、違約金特約条項の設定にあたっては、弁護士等専門家に相談の上、個別の事案に応じて対応されることを推奨いたします。

【問合せ先】
国土交通省　不動産・建設経済局建設業課
Tel 03-5253-8277(内線 24756)

【例】

（談合があった場合の違約金等）

第〇条　受注者（共同企業体にあっては、その構成員）が、次に掲げる場合のいずれかに該当したときは、発注者の請求に基づき、請負代金額（この契約締結後、請負代金額の変更があった場合には、変更後の請負代金額。）の〇％に相当する額を違約金として発注者の指定する期間内に支払わなければならない。

一　この契約に関し、受注者が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第３条の規定に違反し、又は受注者が構成事業者である事業者団体が独占禁止法第８条第１号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が受注者に対し、独占禁止法第７条の２第１項（独占禁止法第８条の３において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第63条第２項の規定により取り消された場合を含む。以下この条において同じ。）。

二　納付命令又は独占禁止法第７条若しくは第８条の２の規定に基づく排除措置命令（これらの命令が受注者又は受注者が構成事業者である事業者団体（以下「受注者等」という。）に対して行われたときは、受注者等に対する命令で確定したものをいい、受注者等に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令すべてが確定した場合における当該命令をいう。）において、この契約に関し、独占禁止法第３条又は第８条第１号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があったとされたとき。

三　この契約に関し、受注者（法人にあっては、その役員又は使用人を含む。）の刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の６又は独占禁止法第 89 条第１項若しくは第 95 条第１項第１号に規定する刑が確定したとき。

２　受注者は、前項各号のいずれかに該当する事実が発生した場合には、遅滞なく発注者にその旨を通知しなければならない。

３　受注者が第１項の違約金を発注者の指定する期間内に支払わないときは、受注者は、当該期間を経過した日から支払いをする日までの日数に応じ、年３パーセントの割合で計算した額の遅延利息を発注者に支払わなければならない。

４　受注者は、契約の履行を理由として、第１項の違約金を免れることができない。

５　第１項の規定は、発注者に生じた実際の損害の額が違約金の額を超過する場合において、発注者がその超過分の損害につき賠償を請求することを妨げない。

別紙　国土交通省直轄工事における契約書の規定

○「工事請負契約書の制定について」（平成７年６月30日付け建設省厚契発第25号、最終改定　令和６年12月13日付け国会公契第17号、国北予第18号）

（談合等不正行為があった場合の違約金等）

第54条の２（Ａ）　受注者（共同企業体にあっては、その構成員）が、次に掲げる場合のいずれかに該当したときは、受注者は、発注者の請求に基づき、請負代金額（この契約締結後、請負代金額の変更があった場合には、変更後の請負代金額。次項において同じ。）の10分の１に相当する額を違約金として発注者の指定する期間内に支払わなければならない。

一　この契約に関し、受注者が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。）第３条の規定に違反し、又は受注者が構成事業者である事業者団体が独占禁止法第８条第１号の規定に違反したことにより、公正取引委員会が受注者に対し、独占禁止法第７条の２第１項（独占禁止法第８条の３において準用する場合を含む。）の規定に基づく課徴金の納付命令（以下「納付命令」という。）を行い、当該納付命令が確定したとき（確定した当該納付命令が独占禁止法第63条第２項の規定により取り消された場合を含む。以下この条において同じ。）。

二　納付命令又は独占禁止法第７条若しくは第８条の２の規定に基づく排除措置命令（これらの命令が受注者又は受注者が構成事業者である事業者団体（以下「受注者等」という。）に対して行われたときは、受注者等に対する命令で確定したものをいい、受注者等に対して行われていないときは、各名宛人に対する命令すべてが確定した場合における当該命令をいう。次号及び次項第２号において同じ。）において、この契約に関し、独占禁止法第３条又は第８条第１号の規定に違反する行為の実行としての事業活動があったとされたとき。

三　前号に規定する納付命令又は排除措置命令により、受注者等に独占禁止法第３条又は第８条第１号の規定に違反する行為があったとされた期間及び当該違反する行為の対象となった取引分野が示された場合において、この契約が、当該期間（これらの命令に係る事件について、公正取引委員会が受注者に対し納付命令を行い、これが確定したときは、当該納付命令における課徴金の計算の基礎である当該違反する行為の実行期間を除く。）に入札（見積書の提出を含む。）が行われたものであり、かつ、当該取引分野に該当するものであるとき。

四　この契約に関し、受注者（法人にあっては、その役員又は使用人を含む。次項第２号において同じ。）の刑法（明治40年法律第45号）第96条の６又は独占禁止法第89条第１項若しくは第95条第１項第１号に規定する刑が確定したとき。

２　この契約に関し、次の各号に掲げる場合のいずれかに該当したときは、受注者は、発注者の請求に基づき、前項に規定する請負代金額の10分の１に相当する額のほか、請負代金額の100分の５に相当する額を違約金として発注者の指定する期間内に支払わなければならない。

一　前項第１号に規定する確定した納付命令における課徴金について、独占禁止法第７条の３第２項又は第３項の規定の適用があるとき。

二　前項第２号に規定する納付命令若しくは排除措置命令又は同項第４号に規定する刑に係る確定判決において、受注者が違反行為の首謀者であることが明らかになったとき。

３　受注者が前２項の違約金を発注者の指定する期間内に支払わないときは、受注者は、当該期間を経過した日から支払いをする日までの日数に応じ、年３パーセントの割合で計算した額の遅延利息を発注者に支払わなければならない。

４　受注者は、契約の履行を理由として、第１項及び第２項の違約金を免れることができない。

５　第１項及び第２項の規定は、発注者に生じた実際の損害の額が違約金の額を超過する場合において、発注者がその超過分の損害につき賠償を請求することを妨げない。

［注］（A）は、政府調達に関する協定（平成７年12月８日条約第23号）の適用を受ける工事以外の工事の場合に使用することとする。

（以下略）