

第49回セミナー 第1部①（2025年9月27日）

法務省

改正区分所有法の主な内容

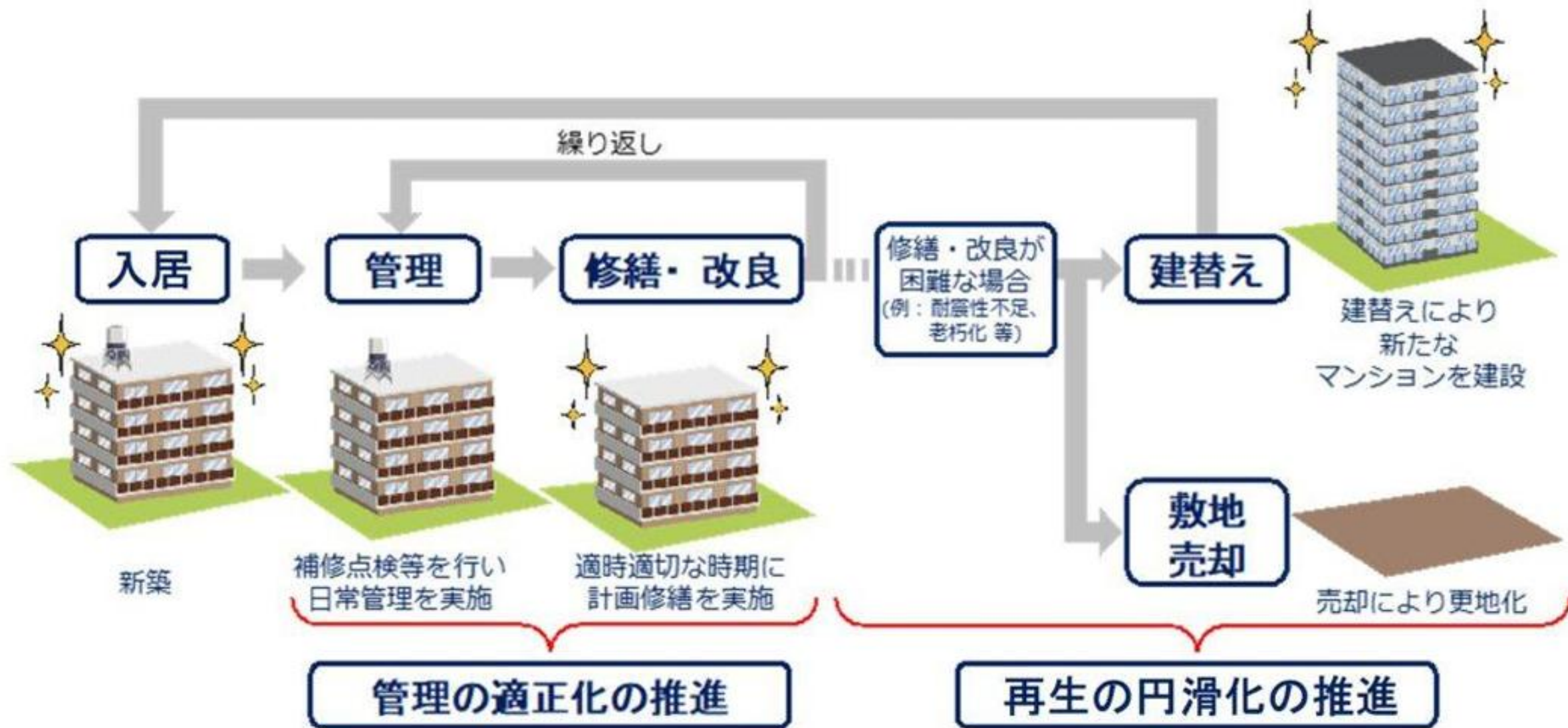
～ 2026.4.1施行 ～

NPO法人マンション管理者協会

マンション管理士 東南 健二

（橋本 匡弘 弁護士 代理）

■ マンションの適正な管理と再生フロー（イメージ）



総会決議要件の緩和

建物の区分所有等に関する法律

目次

第一章 建物の区分所有

第一節 総則（第一条～第十条）

第二節 共用部分等（第十一条～第二十一条）

第三節 敷地利用権（第二十二条～第二十四条）

第四節 管理者（第二十五条～第二十九条）

第五節 規約及び集会（第三十条～第四十六条）

第六節 管理組合法人（第四十七条～第五十六条の七）

第七節 義務違反者に対する措置（第五十七条～第六十条）

第八節 復旧及び建替え（第六十一条～第六十四条）

第二章 団地（第六十五条～第七十条）

第三章 罰則（第七十一条・第七十二条）

附則

2026.3.31 まで



2026.4.1 から

目次

第一章 建物の区分所有

第一節 総則（第一条～第十条）

第二節 共用部分等（第十一条～第二十一条）

第三節 敷地利用権（第二十二条～第二十四条）

第四節 管理者（第二十五条～第二十九条）

第五節 規約及び集会（第三十条～第四十六条）

第六節 所有者不明専有部分管理命令
（第四十六条の2～第四十六条の7）

第七節 管理不全専有部分管理命令及び管理不全共用部分管理命令
（第四十六条の8～第四十六条の14）

第八節 管理組合法人（第四十七条～第五十六条の七）

第九節 義務違反者に対する措置（第五十七条～第六十条）

第十節 復旧及び建替え等（第六十一条～第六十四条の八）

第二章 団地（第六十五条～第七十一条）

第三章 建物が滅失した場合における措置

第一節 専有部分のある建物が滅失した場合における措置
（第七十二条～第七十七条）

第二節 団地内の建物が滅失した場合における措置
（第七十八条～第八十五条）

第四章 所在等不明区分所有者等の除外などに関する裁判手続き
（第八十六条～第九十条）

第五章 罰則（第九十一条・第九十二条）

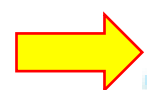
附則

1. 管理の円滑化等

①適正な管理を促す仕組みの充実

【マンション管理法】

- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入
- 管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

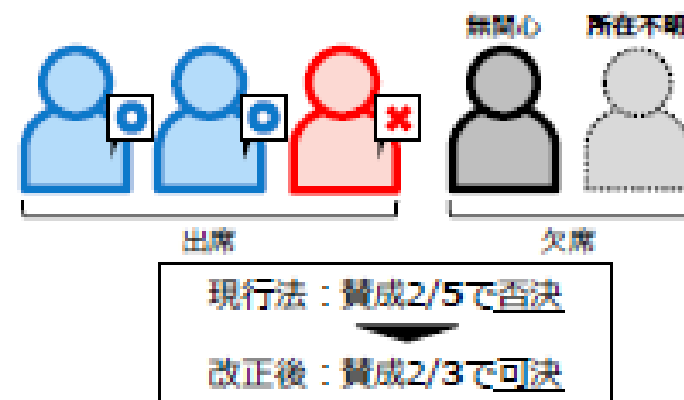


②集会の決議の円滑化

【区分所有法】

- 区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は、集会出席者の多数決による（現行：全区分所有者の多数決）
- 裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設

● 出席者の多数決による普通決議（過半数）の例

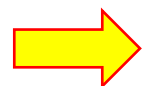


③マンション等に特化した財産管理制度

【区分所有法・マンション管理法】

- 管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

2. 再生の円滑化等



① 新たな再生手法の創設等 【区分所有法・マンション再生法等】

- 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に、**多数決決議（4/5※）により可能とする**

※耐震性不足等の場合：3/4、政令指定災害による被災の場合：2/3

- 上記決議に対応した**事業手続等（※）を整備**

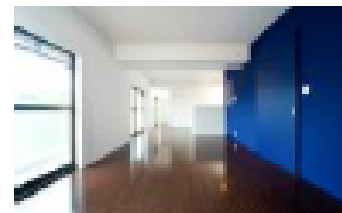
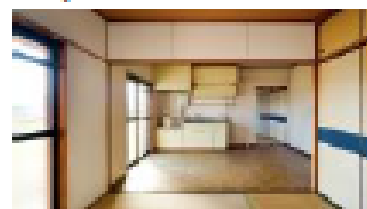
※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等

＜一棟リノベーションのイメージ＞

(Before)



(Before)



② 多様なニーズに対応した建替え等の推進 【マンション再生法】

- 隣接地や底地の**所有権等**について、建替え等の後のマンションの**区分所有権に変換**することを可能に

※容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進

- 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、**特定行政庁の許可による高さ制限の特例**

3. 地方公共団体の取組の充実

① 危険なマンションへの勧告等

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等を措置

【マンション再生法・マンション管理法】

② 民間団体との連携強化

- 区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設

所有者不明専有部分 管理制度	所在を知ることができない専有部分について利害関係人の請求により、<u>裁判所</u>が所有者不明専有部分管理人による管理を命ずることができる → 所有者× 管理人？ (区分所有法38条の2)
管理不全専有部分 管理制度	
管理不全共用部分 管理制度	区分所有者の管理が不適當であるため他人の権利や利益が侵害される（恐れがある）場合に、利害関係人の請求により、<u>裁判所</u>が管理不全専有部分もしくは管理不全共有部分管理人による管理を命ずることができる → 所有者○ 管理人×
代理人制度 管理者への通知が前提	国内に住所・居所を有しないもしくは今後有しない場合に専有部分・共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内に住所・居所を有する者のうちから管理人を選任できる → 国外所有者× 国内管理人○ (区分所有法6条の2 2項四号)

総会で議決権行使するのは誰？

	現行		改正素案
所在不明の所有者 裁判所の認定が前提	—	▶	集会決議母数から除外
海外在住の所有者 管理者への通知が前提	—	▶	裁判所が管理人を 指名する場合もある 所有者は国内の 管理人を指名(任意)

総会：普通決議（区分所有法）

（議事）

第三十九条 集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決する。



2026.4.1 以降

第三十九条 集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、出席した区分所有者（議決権を有しないものを除く。）及びその議決権の各過半数で決する。



「所在不明所有者」を除外

出席 = 当日参加 + 委任状 + 議決権行使書



マンション規約への影響については、「国交省マンション標準管理規約の改正内容」の部で解説

総会：3/4特別決議の①（区分所有法）

区分所有者及び議決権（総数）の4分の3以上



2026.4.1 以降

出席した区分所有者及びその議決権の4分の3以上

（with 「過半数出席」の成立要件）

固定！

規約で厳しくできる



「国交省マンション標準管理規約の改正内容」の部で解説

総会：3/4特別決議の②（区分所有法）

区分所有者及び議決権（総数）の4分の3以上



2026.4.1 以降

出席した区分所有者及びその議決権の4分の3以上

（with 「過半数出席」の成立要件）

規約で厳しくできる

規約で緩くできる
> 1/2 ~ 3/4



「国交省マンション標準管理規約の改正内容」の部で解説

総会：2/3特別決議の①（区分所有法）

区分所有者及び議決権（総数）の4分の3以上



2026.4.1 以降

出席した区分所有者及びその議決権の3分の2以上

（with 「過半数出席」の成立要件）

固定！

規約で厳しくできる



「国交省マンション標準管理規約の改正内容」の部で解説

総会：2/3特別決議の②（区分所有法）

区分所有者及び議決権（総数）の4分の3以上



2026.4.1 以降

出席した区分所有者及びその議決権の3分の2以上

（with 「過半数出席」の成立要件）

規約で厳しくできる

規約で緩くできる
> 1/2 ~ 2/3



「国交省マンション標準管理規約の改正内容」の部で解説

総会：4/5決議の①（区分所有法）

→2026.4.1以降、所在不明所有者を除外

「建替え等」

区分所有者及び議決権（総数）

の○分の○以上

2026.3.31 まで

2026.4.1 から

建替え	5 分の 4	「客観的緩和事由」なし 5 分の 4
		「客観的緩和事由」あり 4 分の 3
建物更新（一棟リノベ）	全員の賛成	「客観的緩和事由」なし 5 分の 4
		「客観的緩和事由」あり 4 分の 3
取壊し	全員の賛成	「客観的緩和事由」なし 5 分の 4
		「客観的緩和事由」あり 4 分の 3

さらに、政令指定災害による建物の大規模一部もしくは全部滅失の場合 → 3分の2（改正被災マンション法 第5条第2項）

改正区分所有法第62条2項

※（特定）要除却認定と呼ばれていたもの

客観的緩和事由

1. 耐震性の不足
2. 火災に対する安全性の不足
3. 外壁、外装材などの剥離による危害のおそれ
4. 配管設備の損傷などにより衛生上有害となるおそれ
5. バリアフリーなどの基準への不適合

総会：4/5決議の②（区分所有法）

2026.4.1以降、所在不明所有者を除外 

「敷地売却等」 区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分価格（総数）
の○分の○以上 2026.3.31 まで 2026.4.1 から

建物敷地売却	全員の賛成*	「客観的緩和事由」なし 5 分の 4
		「客観的緩和事由」あり 4 分の 3
建物取壊し敷地売却	全員の賛成*	「客観的緩和事由」なし 5 分の 4
		「客観的緩和事由」あり 4 分の 3

* 現法でも、**特定要除却認定**がある場合は5分の4で敷地売却決議を行える

- 1. 耐震性の不足
- 2. 火災に対する安全性の不足
- 3. 外壁、外装材などの剥離による危害のおそれ

さらに、政令指定災害による建物の大規模一部もしくは全部滅失の場合 → **3分の2**（改正被災マンション法 第5条第2項）

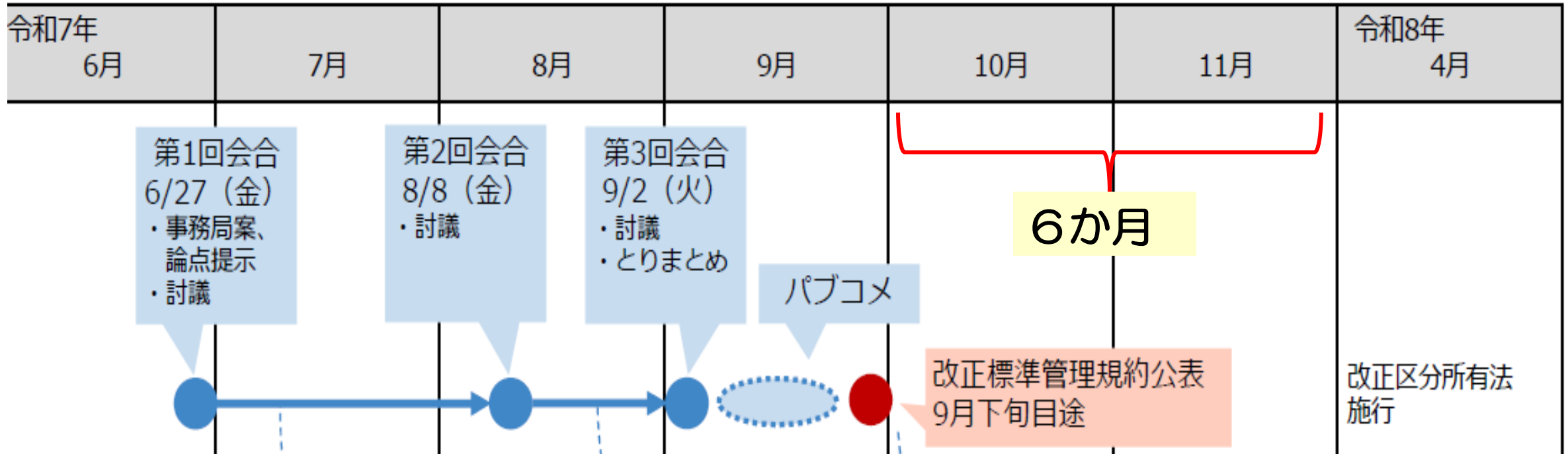
第49回セミナー 第1部②（2025年9月27日）

国土交通省
マンション標準管理規約
～ 主な改正内容 ～

NPO法人マンション管理者協会

マンション管理士 東南 健二

マンション標準管理規約関係の見直し 検討スケジュール



明日から6か月の間に何を優先して行うべきか？

< 改正内容（条文番号は単棟型） >



第47条：総会決議における多数決要件の見直し

第43条：総会招集時の通知事項等の見直し

第46条：総会における議決権行使の代理人

第31条の3（新）：国内管理人制度の活用に係る手続き

第67条の3（新）：所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き

第67条の4（新）：所有者不明専有部分管理制度を活用する際の手続き

第67条の5（新）：管理不全専有部分管理制度を活用する際の手続き

第23条：他の区分所有者の専有部分の保存請求

第21条：専有部分の使用等を伴う共用部分の管理

第20条：区分所有者の責務

第28条：修繕積立金の使途

第24条の2（新）：共用部分等に係る保険金・損害賠償請求権の代理行使

第32条の2（新）：防火管理者の業務内容

規約改正が間に合わなかった場合は・・・

改正区分所有法 附則（抜粋）：法改正に伴う経過措置

附則第2条

3 この法律の施行の際現に効力を有する旧区分所有法の規定による規約で定められた事項で新区分所有法に抵触するものは、施行日からその効力を失う。

国交省標準管理規約 第71条（単棟型）規約外事項

規約外事項

規約及び使用細則等に定めのない事項については、区分所有法その他の法令の定めるところによる。

2 規約、使用細則等又は法令のいずれにも定めのない事項については、総会の決議により定める。

有効な法令の中から探し出す必要あり！

㊦31条、㊦17条1項&3項、㊦58~60条
3/4 特別決議

㊦39条 他
普通決議

㊦69条
団地内建物の建替え承認

㊦17条5項、㊦61条6項
2/3 特別決議

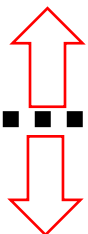
総会の会議及び議事

単棟型→第47条

複合用途型→51条

団地型→第49条（棟総会は第73条）

出席の〇〇以上



総数の〇〇以上

㊦64条の6、㊦64条の7
建物敷地売却、建物取壊し敷地売却

㊦71条、㊦163条の63
団地内建物敷地売却、団地内敷地分割

㊦62条、㊦64条の5、㊦64条の8
建替え、建物更新、取壊し

㊦70条
団地内建物の一括建替え

改正版 第43条（単棟型） 総会の招集（抜粋）

改正後

総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の2週間前（会議の目的がマンション再生等に係る決議であるときは2か月前）までに、会議の日時、場所（WEB 会議システム等を用いて会議を開催するときは、その開催方法）、目的及び議案の要領を示して、組合員に通知を発しなければならない。

普通決議でも「議案の要領（決議内容の要約）」が必要になった！
→ 改正区分所有法第35条1項に明記された「強行規定」である。

改正版 第47条（単棟型）：総会の会議及び議事（普通決議）

改正後

総会の会議（WEB 会議システム等を用いて開催する会議を含む。）は、前条第1項に定める議決権総数の過半数を有する組合員が出席しなければならない。

2 総会の議事は、出席組合員の議決権の過半数で決する。

出席 = 当日参加 + 委任状 + 議決権行使書

第47条（単棟型）：総会の会議及び議事（3/4特別決議）

改正後

3 次の各号に掲げる事項に関する総会の議事は、前2項にかかわらず、組合員総数及び議決権総数の各過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及び議決権の各4分の3以上で決する。

- 一 規約の制定、変更又は廃止
- 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第25条第2項に基づく認定を受けた建物の耐震改修を除く。）並びにこれに伴って必要となる専有部分の管理
- 三 区分所有法第58条第1項、第59条第1項又は第60条第1項の訴えの提起
- ~~四 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧~~
- 四** その他総会において本項の方法により決議することとした事項

出席 = 当日参加 + 委任状 + 議決権行使書

区分所有法：

第58条（義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求）

第59条（同、区分所有権の競売請求）

第60条（同、占有者に対する引渡し請求）

第47条（単棟型）：総会の会議及び議事（2/3特別決議）

改正後（新設）

4 次の各号に掲げる事項に関する団地総会の議事は、前3項にかかわらず、組合員総数及び議決権総数の各過半数を有する組合員の出席を要し、出席組合員及びその議決権の各3分の2以上で決する。

一 敷地及び共用部分等の変更並びにこれに伴って必要となる専有部分の管理のうち、次に掲げるもの

イ 敷地及び共用部分等の設置又は保存に瑕疵があることによって他人の権利又は法律上保護される利益が侵害され、又は侵害されるおそれがある場合におけるその瑕疵の除去に関して必要となるもの

ロ 高齢者、障害者等の移動又は施設の利用に係る身体の負担を軽減することにより、その移動又は施設の利用上の利便性及び安全性を向上させるために必要となるもの

二 建物の価格の2分の1を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧

出席 = 当日参加 + 委任状 + 議決権行使書

第47条（単棟型）：総会の会議及び議事（マンション再生①）

改正後

5 マンション再生等に係る決議のうち、建替え決議、建物更新決議又は取壊し決議は、第2項にかかわらず、組合員総数及び議決権総数の各5分の4以上で行う。ただし、マンション再生等を必要とする理由が、区分所有法第62号第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上で行う。

㊦62条2項：客観的緩和事由

1. 耐震性の不足
2. 火災に対する安全性の不足
3. 外壁、外装材などの剥離による危害のおそれ
4. 配管設備の損傷などにより衛生上有害となるおそれ
5. バリアフリーなどの基準への不適合

さらに、政令指定災害による建物の大規模一部滅失もしくは全部滅失の場合 → **3分の2**
（改正被災マンション法 第5条第2項）

第47条（単棟型）：総会の会議及び議事（マンション再生②）

改正後

6 マンション再生等に係る決議のうち、建物敷地売却決議又は建物取り壊し敷地売却決議は、第2項にかかわらず、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各5分の4以上で行う。ただし、マンション再生等を必要とする理由が、区分所有法第62号第2項各号に掲げるいずれかの事由に該当する場合は、組合員総数、議決権総数及び敷地利用権の持分の価格の各4分の3以上で行う。

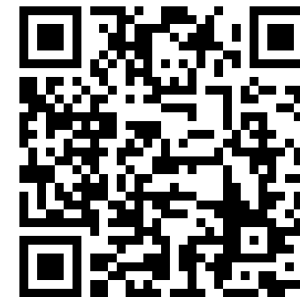
㊦62条2項：客観的緩和事由

1. 耐震性の不足
2. 火災に対する安全性の不足
3. 外壁、外装材などの剥離による危害のおそれ
4. 配管設備の損傷などにより衛生上有害となるおそれ
5. バリアフリーなどの基準への不適合

さらに、政令指定災害による建物の大規模一部滅失もしくは全部滅失の場合 → **3分の2**
（改正被災マンション法 第5条第2項）

	改正後	改正前
団地総会 [49条]	➡ [第5項] 建替え承認決議 ➢ 出席組合員 人数+議決権 (土地の持分割合) 3/4 以上 ➢ 客観事由が認められる場合は 各 2/3 以上に緩和 ★ (※) [第8項] 一括建替え決議 ➢ 全組合員 人数+議決権 4/5 以上 ➢ 客観事由が認められる場合は 各 3/4 以上に緩和 ★ (※) ➡ [第9項] 団地内建物敷地売却決議 ➢ 全組合員 人数+議決権 (土地の持分割合) 4/5 以上 ➢ 客観事由が認められる場合は 各 3/4 以上に緩和 ★ (※) [第11項] 敷地分割決議 ➢ 全組合員 人数+議決権+敷地利用権の持分 4/5 以上	[第4項] 建替え承認決議 ➢ 全組合員 人数+議決権 (土地の持分割合) 3/4 以上 [第7項] 一括建替え決議 ➢ 全組合員 人数+議決権 4/5 以上 (新設) [第9項] 敷地分割決議 ➢ 全組合員 人数+議決権+敷地利用権の持分 4/5 以上
棟総会 [73条]	[第5項] 建替え決議、更新決議、取壊し決議 ➢ 全組合員 人数+議決権 4/5 以上 ➢ 客観事由が認められる場合は 各 3/4 以上に緩和 ★ (※) ❖ (廃止)	(新設) [第6項] マンション敷地売却決議 ➢ 全組合員 人数+議決権+敷地利用権の持分 4/5 以上

(※) 改正区分所有法第62条第2項に掲げる耐震性の不足、防火性の不足、外壁等の剝離・落下、給排水設備の劣化、バリアフリー不適合



< 改正内容（条文番号は単棟型） >

第47条：総会決議における多数決要件の見直し

第43条：総会招集時の通知事項等の見直し

第46条：総会における議決権行使の代理人

第31条の3（新）：国内管理人制度の活用に係る手続き

第67条の3（新）：所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き

第67条の4（新）：所有者不明専有部分管理制度を活用する際の手続き

第67条の5（新）：管理不全専有部分管理制度を活用する際の手続き

第23条：他の区分所有者の専有部分の保存請求

第21条：専有部分の使用等を伴う共用部分の管理

第20条：区分所有者の責務

第28条：修繕積立金の使途

第24条の2（新）：共用部分等に係る保険金・損害賠償請求権の代理行使

第32条の2（新）：防火管理者の業務内容

第46条（単棟型）：総会における議決権行使の代理人（抜粋）

改正後

5 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合において、その代理人は、以下の各号に掲げる者でなければならない。

- 一 その組合員の配偶者（婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。）又は一親等の親族
- 二 その組合員の住戸に同居する親族
- 三 他の組合員

四 国内管理人

6 代理人により議決権を行使しようとする場合において、組合員又は代理人は、代理権を証する書面を理事長に提出しなければならない。

7 所有者不明専有部分管理人は、組合員に代わって議決権を行使することができる。その場合において、所有者不明専有部分管理人は、その資格を有することを証する書面の写しを理事長に提出しなければならない。

- 国内管理人の「集会における議決権行使」の権限については、改正区分所有法第6条2項四号に明記されているので「強行規定」である！
- 所有者不明専有部分管理人の議決権行使代理権は、区分所有法には明記されていない（強行規定ではない）ので、規約に『第7項』を追加する／しないは自由！

第32条の2（単棟型）：防火管理者

改正後（新設）

理事長は、防火上必要な業務を行わせるため、防火管理者を選任し、消防署に届け出なければならない。

2 防火管理者は、管理組合における防火上必要な業務を統括し、他の組合員及び占有者に対し、必要な監督を行うほか、次の各号に掲げる業務を遂行する。

- 一 消防計画の作成及び消防署への届出
- 二 消防計画に基づく消火、通報及び避難の訓練の実施
- 三 避難経路の確保及び点検
- 四 消防用設備等の設置状況の確認及び点検

3 防火管理者が、消防署の指導等に基づき施設の改善を申し入れたときは、理事長は、必要な措置を講じなければならない。

消防法（昭和23年法律第186号）第8条の規定により、居住者数が50人（消防法施行令別表第1 16 項イに該当する場合は30人）以上ある集合住宅において、建物の管理権原者に防火管理者の選任が義務付けられていることに鑑み、本条の規定を確認的に設けたものである。



[ホーム](#) > [政策・仕事](#) > [住宅・建築](#) > [住宅](#) > [マンション](#) > [マンション管理](#) > マンション標準管理規約

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionkiyaku.html>

マンション標準管理規約（令和6年6月7日改正）



- > [単棟型（コメント含む）](#)（PDF形式）
- > [団地型（コメント含む）](#)（PDF形式）
- > [複合用途型（コメント含む）](#)（PDF形式）

➡ 2025年9月末までに改訂版をHPに公表！



ご清聴ありがとうございました

第49回マンション管理セミナー

—第2部—

「設計管理方式から責任施工方式への回帰」

設計管理方式から責任施工方式への回帰

設計管理方式

1. 1級建築士事務所（管理会社推薦）
2. 劣化診断調査・工事仕様書等作成（1級建築士事務所）
3. 修繕業者公募（管理会社）
4. 見積書提出（修繕業者選出）⇒ 談合
5. プレゼンテーション（3社程度）⇒ 質疑応答
6. 最安値見積書提出業者選出

責任施工方式

1. 修繕業者公募（募集媒体：建通新聞社）
2. ★1級建築士・マンション管理士選出
3. 申込書に「経営事項審査報告書」を添付
P点（修繕業者の総合評点）⇒700点以上
Y点（経営状況評点）⇒700点以上
過去2～3年の決算書⇒財務分析
4. 劣化診断・工事仕様書・見積書を提出
5. プレゼンテーション（3社）⇒質疑応答
6. 業者選出



株式会社建通新聞社

〒541-0045 大阪市中央区道修町2-6-7

TEL <06>6201-3927 FAX <06>6201-3928

<https://www.kentsu.co.jp/>

創刊102周年

なりすまし事件、談合問題……
全マンション管理組合必読！

週刊エコノミスト

2025

9/9

毎日新聞出版
定価990円

マンション 管理の大問題

施工会社員が居住者に
前代未聞なりすまし事件

これからも価格維持できる
マンションの条件

大規模修繕談合問題の構造

管理不全マンションの
悲惨すぎる末路

弁護士が見た！

事例

「人類に区分所有は
早すぎた」

エコノミストレポート

米国とイスラエルが自らまいた
イラン攻撃のタネ

こんなに難しい……
滞納管理費回収の現実

修繕談合疑い 30社超に

マンション工事、長年慣習か

大京穴吹など立ち入り

マシヨ、大規模修繕工事での談合疑惑を巡り、公正取引委員会が23日、新たに工事会社数社に独占禁止法違反（不当取引制限）の疑いを持つ入札者らに、疑惑の対象が30社以上に拡大した。公取委は談合には工事会社を選定する設計コンサルタントも関与し、各事会社が専門知識に詳しい管理組への取引で長年にわたって受注調整を繰り返したと見ている。

公取委 コンサル関与も調査

談合疑惑を巡っては、公取委が3月4日に長谷工コーポレーション傘下の長谷工リフォーム（東京・港）など約20社に立ち入り検査した。その後の調査で、業界の中で受注調整が幅広く行われている疑いが浮上。追加の立ち入り検査を繰り返してきた。

公取委が立ち入り検査した主な企業

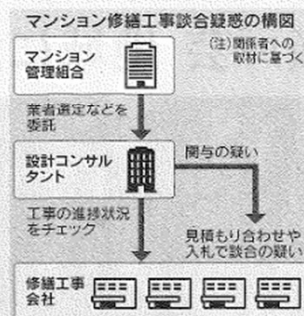
- ・SMCR(東京・中央)
- ・建設塗装工業(岡・千代田)
- ・塗装工業(岡・洛)
- ・シズ・ビルライフケア(岡・中央)
- ・シンヨー(川崎市)
- ・大京穴吹建設(高松市)
- ・大和(横浜市)
- ・中行塗装店(東京・品川)
- ・日装・ツツミワークス(岡・豊島)
- ・長谷川リフォーム(岡・洛)
- ・富士防(神奈川・県庁前道交点)
- ・YKK APラクシー(千葉・鹿嶋市戸市)
- ・リ・ハビオ(東京・大田)

主)取材に基づく。五十音順、太字は23日に立ち入り

る。コンサルが工事会社
の選定を任されているケ
ースも珍しくない。国交
省の調査によると、マン
ション修繕工事の発注方
法の8割を占める。

うした業界の慣習が始まったのは少なくとも20年以上前にさかのぼる。設計コンサルは管理組合から工事会社の選定や施工監理などの依頼を低価格で受ける代わりに、管理組合から見えない形で工事会社から総工事費の1〜2割を非公式で受け取るケースがあるという。

Figure 1. The effect of the number of trials on the number of correct responses. The number of correct responses was plotted against the number of trials for each condition. The number of correct responses increased with the number of trials for all conditions. The number of correct responses was highest for the condition with the highest number of trials (10 trials) and lowest for the condition with the lowest number of trials (2 trials).



修繕を含む工事現場では、人手の確保が難しくなっている。

人件費の高騰に加え、21年ごろからモルタルや塗料といった修繕に必要な建材をはじめ、資材価格が上がっている。建物所有調査会（東京・中央地区）によれば、建設物価指数の建物の修繕部門（東京都地区、15年＝100

）は、長続いてきたとみられ、公取委もコストが上昇していることを踏まえ、調整に関わるとみられる。

こうした業界の構図により、注文を促している。マージンを受け取り、特定の業者が工事を受注し、さらに下請けしていったり、

管理組合側が見破るのは「非常に難しい」という。

その上で「管理組合が複数の工事会社の提案から優れたものを選ぶ『プロポーザル方式』を採用するも手だ。設計監理方式より時間と手間はかかるものの、競争原理がかかるもの、働きやすくなり、透明性も確保しやすい」と指摘した。

[Home](#)
[About](#)
[Contact](#)
[Privacy Policy](#)
[Terms of Service](#)