

大規模修繕工事の施工業者から設計コンサル業者に対して支払う手数料等について

公正取引委員会は、令和 8 年 9 月 28 日、マンションの大規模修繕工事（以下「大規模修繕工事」という。）に関して、別添 1 及び別添 2 排除措置命令書（写し）記載のとおり、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律第 3 条の規定に違反する行為があったとして、同法第 7 条第 2 項の規定に基づき、排除措置命令を行った。

本件審査の過程において、設計コンサル業者が大規模修繕工事の発注に関する情報を施工業者に提供し、当該施工業者が当該大規模修繕工事を受注した場合に、当該大規模修繕工事の工事請負契約金額の一定割合に相当する金銭（以下「手数料等」という。）を当該施工業者が当該設計コンサル業者に支払っていた事実が確認された。手数料等の支払については、施工業者が大規模修繕工事を受注できるように、設計コンサル業者が当該施工業者に対して情報を提供するなどして協力したことに対する「報酬」として機能する可能性があるものと考えられるところ、特に、次のような行為は、大規模修繕工事の受注に関する施工業者間の自由な競争をゆがめるおそれがあるものと考えられる。

- ① 特定の大規模修繕工事の発注前に、設計コンサル業者と施工業者の間において、当該大規模修繕工事を対象として、当該施工業者が当該大規模修繕工事を受注した場合に当該施工業者が当該設計コンサル業者に手数料等を支払う旨を取り決めること¹⁾
- ② 設計コンサル業者と施工業者の間において、対象となる大規模修繕工事を特定せずに、当該施工業者が大規模修繕工事を受注した場合に当該施工業者が当該設計コンサル業者に手数料等を支払う旨を取り決めた場合であっても、
 - ・ 設計コンサル業者が施工業者に対して特定の大規模修繕工事を受注する上で有利になるような情報を提供すること、又は、当該情報提供を行うよう、施工業者が設計コンサル業者に求めること
 - ・ 大規模修繕工事の発注先を選定するための見積り合わせに参加できる施工業者の条件について、当該取決めを行っている施工業者にとって有利なものとなるよう、又は、当該取決めを行っていない施工業者にとって不利なものとなるよう、設計コンサル業者から当該大規模修繕工事の発注者であるマンション管理組合（以下「管理組合」という。）への働きかけを行うこと、又は、当該働きかけを行うよう、施工業者が設計コンサル業者に求めること

このため、設計コンサル業者及び施工業者にあっては、手数料等の支払に関し、上記のような行為を行うことによって、大規模修繕工事の受注に関する施工業者間の自由な競争をゆがめることがないよう留意していただきたい。

なお、特定の大規模修繕工事を受注する上で有利になるような情報の提供として問題となる情報とは、大規模修繕工事の発注先の候補となる複数の施工業者を競争させた上で発注先を選定しようとする管理組合が、当該候補となる施工業者に対して開示することを望

¹⁾ 特定の大規模修繕工事の発注前に、設計コンサル業者と施工業者の間において、当該大規模修繕工事を当該施工業者が受注した場合に手数料等を支払う旨を取り決めたときは、当該大規模修繕工事の発注に当たって、当該設計コンサル業者が当該施工業者に対して当該大規模修繕工事を受注する上で有利な情報を提供するなどの行為につながり、施工業者間の自由な競争がゆがめられる可能性がある。

まない情報であって、当該候補となる施工業者に提供された場合に施工業者間の自由な競争をゆがめるおそれがある情報であり、例えば、

- 管理組合が設定した大規模修繕工事の発注予定金額
 - 管理組合が設定した発注先を選定する際の具体的な基準
 - 見積り合わせに参加する施工業者名
 - 見積り合わせに参加する他の施工業者の見積価格
- などの情報が考えられる。

以 上