

令和 8 年（措）第 4 号

排 除 措 置 命 令 書

名宛人 別表 1 の名宛人目録記載のとおり

公正取引委員会は、上記の者らに対し、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 7 条第 2 項の規定に基づき、次のとおり命令する。

なお、主文、理由、別紙 1、別紙 2 及び別表 2 中の用語のうち、別紙 2「用語」欄に掲げるものの定義は、別紙 2「定義」欄に記載のとおりである。

主 文

- 1 別表 1 の名宛人目録記載の 18 社（以下「名宛人 18 社」という。）は、それぞれ、次の事項を、取締役会において決議しなければならない（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 7 号に規定する取締役会設置会社でない場合にあっては、取締役による決定をしなければならない。）。
 - (1) 別紙 1 記載の大規模修繕工事（以下「特定大規模修繕工事」という。）について、名宛人 18 社並びに別表 2 記載の株式会社 YKK AP ラクシー（以下「YKK AP ラクシー」という。）及び日本ハウズイング株式会社（以下「旧日本ハウズイング」という。）が、遅くとも令和 3 年 11 月 16 日以降（旧日本ハウズイングにあっては、令和 7 年 2 月 28 日までの間、別表 3 記載の事業者にあつては、それぞれ、「期日」欄記載の年月日以降）共同して行っていた、受注すべき者（以下「受注予定者」という。）を決定し、受注予定者が受注できるようにする行為を既に行っていないことを確認すること。
 - (2) 今後、相互の間において、又は他の事業者と共同して、特定大規模修繕工事について、受注予定者を決定しな

いこと。

- 2 名宛人 18 社のうち株式会社翔設計（以下「翔設計」という。）を除く 17 社（以下「17 社」という。）は、それぞれ、前項に基づいて採った措置を、自社を除く 16 社及び翔設計並びに自社（名宛人 18 社のうち日本ハウズイング株式会社（以下「日本ハウズイング」という。）にあっては旧日本ハウズイング）が受注した別表 4 の「工事名」欄記載の特定大規模修繕工事を発注したマンションの管理組合（以下、マンションの管理組合を、単に「管理組合」という。）に通知し、かつ、自社の従業員に周知徹底しなければならない。これらの通知及び周知徹底の方法については、あらかじめ、公正取引委員会の承認を受けなければならない。
- 3 翔設計は、第 1 項に基づいて採った措置を、17 社及び別表 4 の「工事名」欄記載の特定大規模修繕工事を発注した管理組合に通知し、かつ、自社の従業員に周知徹底しなければならない。これらの通知及び周知徹底の方法については、あらかじめ、公正取引委員会の承認を受けなければならない。
- 4 名宛人 18 社は、今後、それぞれ、相互の間において、又は他の事業者と共同して、特定大規模修繕工事について、受注予定者を決定してはならない。
- 5 17 社は、それぞれ、次の事項を行うために必要な措置を講じなければならない。この措置の内容については、前項で命じた措置が遵守されるために十分なものでなければならず、かつ、あらかじめ、公正取引委員会の承認を受けなければならない。
 - (1) 大規模修繕工事の受注に関する独占禁止法の遵守についての行動指針の作成又は改定並びに自社の役員及び従業員に対する周知徹底（株式会社伊勝、シンヨー株式会社及び日本ハウズイングにあっては、大規模修繕工事の受注に関する独占禁止法の遵守についての行動

指針の自社の役員及び従業員に対する周知徹底)

- (2) 大規模修繕工事の受注に関する独占禁止法の遵守についての、関東地区に所在するマンションの大規模修繕工事の営業に関わる自社の役員及び従業員に対する定期的な研修の実施
- 6 翔設計は、次の事項を行うために必要な措置を講じなければならない。この措置の内容については、第4項で命じた措置が遵守されるために十分なものでなければならず、かつ、あらかじめ、公正取引委員会の承認を受けなければならない。
 - (1) 大規模修繕工事に関する独占禁止法の遵守についての行動指針の作成並びに自社の役員及び従業員に対する周知徹底
 - (2) 大規模修繕工事に関する独占禁止法の遵守についての、関東地区に所在するマンションの大規模修繕工事に関わる自社の役員及び従業員に対する定期的な研修の実施
- 7 17社は、それぞれ、第1項、第2項及び第5項に基づいて採った措置を、翔設計は、第1項、第3項及び前項に基づいて採った措置を、速やかに公正取引委員会に報告しなければならない。

理 由

第1 事実

1 関連事実

(1) 名宛人等の概要

ア 17社は、それぞれ、別表1の「本店の所在地」欄記載の地に本店を置き、建設業法（昭和24年法律第100号）の規定に基づき、国土交通大臣から建設業の許可を受け、関東地区に所在するマンションの大規模修繕工事を請け負っていた。

イ 翔設計は、別表1の「本店の所在地」欄記載の地に本店を置き、建築士法（昭和25年法律第202号）の規定に基づき、一級建築士事務所につ

いて東京都知事の登録を受け、関東地区に所在するマンションの大規模修繕工事に係る設計コンサル業務を管理組合に提供する事業を営んでいた。

ウ YKK AP ラクシーは、別表 2 (1)の「本店の所在地」欄記載の地に本店を置き、建設業法の規定に基づき、国土交通大臣から建設業の許可を受け、関東地区に所在するマンションの大規模修繕工事を請け負っていた。

エ 旧日本ハウズイングは、別表 2 (2)の「本店の所在地」欄記載の地に本店を置き、建設業法の規定に基づき、国土交通大臣から建設業の許可を受け、関東地区に所在するマンションの大規模修繕工事を請け負っていたが、別表 2 (2)の「期日」欄記載の年月日に「合併の状況」欄記載のとおり、合併したことにより消滅した。

(2) 管理組合による特定大規模修繕工事の発注方法等

ア 管理組合は、建物の区分所有等に関する法律(昭和 3 7 年法律第 6 9 号)の規定に基づき、マンションの区分所有者全員で構成される団体であり、当該マンションの共用部分の修繕工事を実施・発注する権限を有する。

イ 設計コンサル業務を翔設計に委託した管理組合は、それぞれ、翔設計の補助の下、次の方法等により、基本的に、最終的に最も低い見積価格を提示した施工業者に対して特定大規模修繕工事を発注していた。

(1) 公募広告を建設業の業界紙に掲載することなどにより所定の条件を付して参加希望者を募り、又は参加者を指名して、見積り合わせを実施する。

(4) 見積り合わせにおいて提出された見積書の内容等を踏まえ、見積り合わせに参加した施工業者の中から数社を指名してヒアリングを実施するとともに、必要に応じて見積書を再度提出させる。

(6) 施工業者から提出された見積書等を踏まえ、特定大規模修繕工事を発注する予定の施工業者を決定し、当該施工業者との間で工事請負契約を締結する。

ウ 前記イにより特定大規模修繕工事を受注した施工業者は、当該工事を別の施工業者に請け負わせることがあった。

(3) 施工業者から翔設計に対する金銭の支払

1 7 社及び別表 2 記載の 2 社(以下「施工業者 1 9 社」という。)のうち、翔設計の協力を得て特定大規模修繕工事を受注した施工業者は、翔設計との協議に基づき、原則として、管理組合と当該施工業者との間の工事請負契約における契約価格の 5 パーセントを目安とする金額を翔設計に対して支払っていた。

2 合意及び実施方法

施工業者 19 社及び翔設計は、かねてから、特定大規模修繕工事ごとに、施工業者 19 社のうち 1 社と翔設計との間で当該工事の受注等に関して協力し合う関係（以下「受注協力関係」という。）を構築するとともに、受注に関する調整を行っていたところ、遅くとも令和 3 年 1 月 16 日以降（旧日本ハウズイングにあっては、令和 7 年 2 月 28 日までの間、別表 3 記載の事業者において、それぞれ、「期日」欄記載の年月日以降）、特定大規模修繕工事について

(1)ア 特定大規模修繕工事ごとに翔設計と受注協力関係を構築した者を受注予定者とする

イ 受注予定者以外の者は、受注予定者が受注できるように協力する旨の合意の下に

(2)ア 施工業者 19 社及び翔設計は、特定大規模修繕工事ごとに、翔設計等から具体的な発注情報を入手した施工業者が翔設計に対して受注希望を伝えるなどして、受注協力関係を構築する

イ 受注予定者は、翔設計との協議を経るなどして、施工業者 19 社のうち見積り合わせ等に参加する者が管理組合に提示する見積価格等を定める

ウ 施工業者 19 社のうち受注予定者以外の者は、受注予定者等からの依頼に応じるなどして、見積り合わせ等に参加して受注予定者等から連絡された見積価格を管理組合へ提示等する、又は見積り合わせ等に参加しない

エ 翔設計は、設計コンサル業務の過程で入手した設計予算等に係る情報を受注予定者等に対して提供し、また、受注予定者の意向を踏まえて設計コンサル業務を行う

などにより、受注予定者を決定し、受注予定者が受注できるようにしていた。

3 実施状況

施工業者 19 社は、前記 2 により、特定大規模修繕工事の大部分に当たる別表 4 記載の大規模修繕工事を受注していた。

4 前記 2 の行為の取りやめ

(1) 旧日本ハウズイングは、前記 1 (1)エのとおり、令和 7 年 3 月 1 日に、日本ハウズイングに吸収合併されたことにより消滅したため、同日以降、前記 2 の合意に基づき受注予定者を決定し、受注予定者が受注できるようにする行為を行っていない。

(2) 令和 7 年 3 月 4 日、本件について、公正取引委員会が独占禁止法第 4 7 条

第1項第4号の規定に基づく立入検査を行ったところ、同日以降、前記2の合意に基づき受注予定者を決定し、受注予定者が受注できるようにする行為は取りやめられている。

第2 法令の適用

前記事実によれば、施工業者19社及び翔設計は、共同して、特定大規模修繕工事について、受注予定者を決定し、受注予定者が受注できるようにすることにより、公共の利益に反して、特定大規模修繕工事の取引分野における競争を実質的に制限していたものであって、この行為は、独占禁止法第2条第6項に規定する不当な取引制限に該当し、独占禁止法第3条の規定に違反するものである。

また、前記の違反行為は既になくなっているが、名苑人18社は、いずれも、独占禁止法第7条第2項第1号に該当する者であり、違反行為が長期間にわたって行われていたこと等の諸事情を総合的に勘案すれば、特に排除措置を命ずる必要があると認められる。

よって、名苑人18社に対し、独占禁止法第7条第2項の規定に基づき、主文のとおり命令する。

令和8年9月28日

公 正 取 引 委 員 会

委員長 茶 谷 栄 治

委 員 吉 田 安 志

委 員 泉 水 文 雄

委 員 矢 尾 和 子

委 員 若 林 亜 理 砂

別紙 1

管理組合が、翔設計に設計コンサル業務を委託した上で選定した施工業者に対して発注する、関東地区に所在するマンションの大規模修繕工事

別紙 2

番号	用語	定義
1	関東地区	東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県及び群馬県の区域
2	大規模修繕工事	管理組合が計画的に発注して実施するマンションの修繕工事であり、外壁全面に足場を組むなどの仮設工事を伴うもの
3	設計コンサル業務	大規模修繕工事を発注するために必要な業務であり、施工業者の選定補助を主な内容とするもの（建物の劣化状況に係る調査・診断業務、工事範囲・仕様を定めて工事の見積りを取得するために必要な設計図書等を作成する設計業務、又は工事監理業務の全部又は一部を含む）
4	公募広告	発注予定の大規模修繕工事について、見積り合わせに応募できる施工業者の条件等を記載した広告
5	設計予算	管理組合が決定する大規模修繕工事の発注予定金額

別表1 名宛人目録

番号	本店の所在地	事業者	代表者
1	横浜市鶴見区生麦一丁目5番3号	株式会社伊勝	代表取締役 田邊 彰彦
2	神奈川県横須賀市森崎一丁目19番18号	株式会社富士防	代表取締役 岡田 成煥
3	東京都中野区新井二丁目10番11号	ヤシマ工業株式会社	代表取締役 西松 みずき
4	東京都港区芝二丁目6番1号	株式会社長谷工リフォーム	代表取締役 星野 竜緒
5	高松市藤塚町一丁目11番22号	株式会社大京穴吹建設	代表取締役 大平 幸司
6	東京都中央区京橋二丁目10番2号	株式会社シミズ・ビルライフケア	代表取締役 高橋 剛
7	横浜市中区港町六丁目28番地	株式会社大和	代表取締役 佐藤 正道
8	東京都豊島区東池袋三丁目4番3号NBF池袋イースト14F	株式会社日装・ツツミワークス（注1）	代表取締役 堤 崇
9	千葉県船橋市高瀬町31番3号	株式会社ティーエスケー	代表取締役 新倉 武志
10	川崎市川崎区大川町8番6号	シンヨー株式会社	代表取締役 岩井 邦夫
11	横浜市磯子区岡村七丁目35番の16	株式会社サカクラ	代表取締役 坂倉 徹
12	東京都品川区東品川一丁目2番5号	ヤマギシリフォーム工業株式会社	代表取締役 磯部 武秀
13	東京都品川区上大崎三丁目6番4号	株式会社NAKAMURA（注2）	代表取締役 中村 弘二
14	大阪市東住吉区住道矢田八丁目13番26号	ダイワテック株式会社	代表取締役 神農 泰正
15	東京都文京区湯島二丁目21番17号	株式会社イワサ・アンド・エムズ	代表取締役 増田 聡明
16	東京都新宿区新宿一丁目31番12号	日本ハウズイング株式会社（注3）	代表取締役 奥田 実
17	埼玉県川口市芝中田二丁目34番16号	株式会社セラフ榎本	代表取締役 榎本 修
18	東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目24番15号	株式会社翔設計	代表取締役 貴船 美彦

（注1）株式会社日装・ツツミワークスは、令和5年5月1日、商号を株式会社ツ

ツミワークスから現商号に変更した者である。

(注2) 株式会社NAKAMURAは、令和7年9月1日、商号を株式会社中村塗装店から現商号に変更した者である。

(注3) 日本ハウズイング株式会社は、令和7年3月1日、商号をマルシアンホールディングス株式会社から現商号に変更し、同日、別表2記載の日本ハウズイング株式会社を吸収合併した者である。

別表2 名宛人以外の違反行為者

(1) 大規模修繕工事に係る事業を営んでいる事業者

番号	事業者	本店の所在地
19	株式会社YKK A Pラクシー	千葉県松戸市東松戸三丁目7番地の21

(2) 合併により消滅した事業者

番号	事業者	本店の所在地	期日	合併の状況
20	日本ハウズイング株式会社	東京都新宿区 新宿一丁目3 1番12号	令和7年3月1日	令和7年3月1日、 別表1記載の名宛人 目録番号16の日本 ハウズイング株式会 社に吸収合併された ことにより消滅し た。

別表3 名宛人中、合意に中途参加した事業者

番号	事業者	期日
12	ヤマギシリフォーム 工業株式会社	令和5年2月3日
16	日本ハウズイング株 式会社	令和7年3月1日

(注) 別表3の「番号」欄記載の番号は、別表1の「番号」欄記載の番号に対応するものである。

別表 4 施工業者 19 社が受注した特定大規模修繕工事

番号	工事名	契約年月日	事業者
1	ラブリハイツ久里浜大規模修繕工事	令和 4 年 5 月 27 日	株式会社富士防
2	市ヶ尾プラザビル大規模修繕工事	令和 4 年 6 月 5 日	株式会社富士防
3	パークハイツ小豆沢 大規模修繕工事	令和 4 年 6 月 19 日	株式会社伊勝
4	パーク・ハイム雪が谷大規模修繕工事	令和 4 年 6 月 26 日	株式会社富士防
5	秦野南が丘もくせい東住宅大規模修繕工事	令和 4 年 7 月 23 日	株式会社伊勝
6	ロイヤルシャトー八王子大規模修繕工事	令和 4 年 7 月 23 日	シンヨー株式会社
7	明大前グランドハイツ大規模修繕工事	令和 4 年 7 月 25 日	株式会社伊勝
	明大前グランドハイツ サッシ更新工事	令和 4 年 7 月 25 日	株式会社伊勝
8	野毛山マンション 大規模修繕工事	令和 4 年 7 月 31 日	株式会社伊勝
9	エントピア高円寺大規模修繕工事	令和 4 年 7 月 31 日	株式会社大和
10	ドラゴンマンション中央林間式番館第 2 回大規模修繕工事	令和 4 年 7 月 31 日	株式会社イワサ・アンド・エムズ
11	シティハウス浜田山ガーデン大規模修繕工事	令和 4 年 7 月 31 日	株式会社セラフ榎本
12	パークホームズ高井戸グランファステール大規模修繕工事	令和 4 年 8 月 7 日	シンヨー株式会社
13	三軒茶屋シティハウス大規模修繕工事	令和 4 年 8 月 15 日	ヤシマ工業株式会社
14	エバーグリーンパレス東浦和大規模修繕工事	令和 4 年 8 月 21 日	株式会社伊勝
15	渋沢小田急ハイツ団地／大規模修繕工事（第 4 回）	令和 4 年 9 月 17 日	株式会社日装・ツツミワークス
16	ニューシティ東戸塚パークハウス南の街大規模修繕工事	令和 4 年 12 月 3 日	株式会社富士防
17	アメニクス川口大規模修繕工事	令和 4 年 12 月 18 日	株式会社長谷工リフォーム
18	プライム府中武蔵野台第 2 第 3 回大規模修繕工事	令和 5 年 1 月 28 日	株式会社長谷工リフォーム

番号	工事名	契約年月日	事業者
19	みなとみらいミッドスクエア ザ・タワーレジデンス大規模 修繕工事	令和5年2月12日	株式会社富士防
20	グリーンミュキ桶川 大規模 修繕工事	令和5年2月19日	株式会社伊勝
21	ソフィア調布染地公園大規模 修繕工事	令和5年2月19日	株式会社長谷工リ フォーム
22	レーベンスガルテン長池Ⅰ大 規模修繕工事	令和5年2月19日	株式会社大和
23	パティオス3番街大規模修繕 工事	令和5年3月5日	株式会社富士防
24	プラウド新浦安マリナテラス 大規模修繕工事	令和5年3月11日	株式会社富士防
25	フォレセーヌ麻布永坂 大規 模修繕工事	令和5年3月11日	株式会社N A K A M U R A
26	ベイクレストタワー大規模修 繕工事	令和5年4月7日	株式会社富士防
27	日吉西パーク・ホームズ式番館 大規模修繕工事	令和5年5月14日	株式会社伊勝
28	美しが丘ルピナス第4回大規 模修繕工事	令和5年6月10日	ダイワテック株式 会社
29	ウェリス目黒大岡山大規模修 繕工事	令和5年6月11日	株式会社大和
30	市川中山住宅 大規模修繕工 事	令和5年6月25日	株式会社伊勝
31	ヴィラロイヤル平河大規模修 繕工事	令和5年6月30日	株式会社富士防
32	サンウッド新宿戸山フラッツ 大規模修繕工事	令和5年7月1日	株式会社日装・ツ ツミワークス
33	プレジャーガーデン葛西 大 規模修繕工事	令和5年7月16日	株式会社伊勝
34	小山田桜台2-2団地 大規 模修繕工事（建築工事）	令和5年7月23日	株式会社伊勝
35	コスモ青葉台コートフォルム 大規模修繕工事	令和5年8月6日	株式会社伊勝
36	藤和シティホームズ多摩落合 大規模修繕工事	令和5年8月6日	株式会社ティーエ スケー
37	レクセルはるひ野フォレスト 大規模修繕工事	令和5年8月19日	株式会社富士防

番号	工事名	契約年月日	事業者
38	グランパティオス公園東の街 第2回大規模修繕工事	令和5年8月20日	株式会社富士防
39	ホームタウン諏訪1-67団 地 第3回大規模修繕工事	令和5年8月20日	ヤシマ工業株式会 社
	ホームタウン諏訪1-67団 地 玄関扉交換工事	令和5年9月9日	ヤシマ工業株式会 社
40	ライオンズマンション大和第 5大規模修繕工事	令和5年8月20日	株式会社サカクラ
41	シティハイツ大井町 大規模 修繕工事	令和5年8月24日	日本ハウズイング 株式会社
42	ライオンズガーデン梶が谷大 規模修繕工事	令和5年10月28日	株式会社伊勝
43	エクステ京王堀之内 第2回 大規模修繕工事	令和6年1月14日	株式会社伊勝
44	クリオ新子安伍番館 第2回 大規模修繕工事	令和6年1月14日	株式会社伊勝
45	南えびな杉久保サンパルク6 50B街区 第3回大規模修 繕工事	令和6年1月14日	株式会社伊勝
46	ライオンズマンション船堀親 水公園大規模修繕工事	令和6年1月14日	株式会社ティーエ スケー
47	東浦和第3サニーコート大規 模修繕工事	令和6年1月14日	ヤマギシリフォー ム工業株式会社
48	レジェンド杉並ガーデン大規 模修繕工事	令和6年2月3日	株式会社セラフ榎 本
49	藤和シティホームズ板橋区役 所前大規模修繕工事	令和6年2月17日	株式会社サカクラ
50	高輪タウンハウス大規模修繕 工事	令和6年2月18日	株式会社大和
51	吉祥寺エコーハイツ大規模修 繕工事	令和6年2月18日	株式会社YKK APラクシー
52	多摩ニュータウン南大沢学園 五番街団地 大規模修繕工事	令和6年3月10日	株式会社伊勝
53	ルネ門前仲町大規模修繕工事	令和6年4月7日	ヤシマ工業株式会 社
54	サーパスつくば研究学園 大 規模修繕工事	令和6年4月21日	株式会社伊勝
55	バルミー赤坂 大規模修繕工 事	令和6年6月22日	株式会社伊勝

番号	工事名	契約年月日	事業者
56	ハイネス溝の口 大規模修繕工事	令和6年6月23日	株式会社伊勝
57	コスモ都立大学第2回大規模修繕工事	令和6年6月23日	株式会社日装・ツツミワークス
58	コスモ東戸塚グランパルク 大規模修繕工事	令和6年7月7日	株式会社伊勝
59	けやき通り北参番館大規模修繕工事	令和6年7月13日	株式会社NAKAMURA
60	東川口第5サニーコート大規模修繕工事	令和6年7月21日	ヤマギシリフォーム工業株式会社
61	上祖師谷ハイツ大規模修繕工事	令和6年8月4日	ヤシマ工業株式会社
62	グローリアビル 第2回大規模修繕工事	令和6年8月6日	ヤシマ工業株式会社
63	ベルメゾン我孫子 大規模修繕工事	令和6年8月18日	株式会社ティーエスケー
64	マイネシュロックス代官山大規模修繕工事	令和6年8月22日	株式会社富士防
65	ファーストレジデンス西新井 大規模修繕工事	令和6年8月25日	株式会社伊勝
66	加賀レジデンス 大規模修繕工事	令和6年9月6日	株式会社伊勝
67	ルネ追浜 大規模修繕工事	令和6年9月14日	株式会社長谷工リフォーム
68	ブロードアベニュー国分寺 大規模修繕工事	令和6年10月26日	株式会社大京穴吹建設
69	イトーピア土気 第2回大規模修繕工事	令和7年1月18日	株式会社伊勝
70	成増ハウス大規模修繕工事	令和7年1月19日	株式会社富士防
71	松涛マンション 大規模修繕工事	令和7年1月19日	ヤマギシリフォーム工業株式会社
72	ザ・テラス下目黒 大規模修繕工事	令和7年2月15日	株式会社伊勝
73	グラン・コート八王子 大規模修繕工事	令和7年2月16日	株式会社伊勝
74	ライオンズマンション蕨北町 大規模修繕工事	令和7年2月16日	株式会社サカクラ
75	ライオンズヴィアール金町 大規模修繕工事	令和7年2月16日	株式会社イワサ・アンド・エムズ

番号	工事名	契約年月日	事業者
76	コープタウン松が谷団地 大規模修繕工事	令和7年2月28日	株式会社シミズ・ビルライフケア

(注) 番号41の工事を受注した日本ハウズイング株式会社は、別表2(2)番号20の事業者である。