



巧妙化するなりすましにご注意

業者が住民装い修繕委に潜入

一級建築士 森川純一

マンション管理組合において、大規模修繕工事を巡る不正なりすまし行為が問題視されています。業者が住民を装い修繕委員会に潜入、自社に有利な条件で契約を得ようとする手口が報じられました。一部では、業者が物件を購入し社員を住ませ、合法的な住民となる事例も確認されています。このような行為により、工事の公平性や透明性が大きく損なわれるリスクが指摘されています。

具体的な事例として、2025年5月に首都圏のマンションで施工会社社員が修繕委員会に不正参加した事件がありました。不審に気づいた住民の通報で事件が発覚し、関係者が逮捕されました。業者のなりすまし行為は、区分所有法や建築基準法などに基づく修繕工事の規範を脅かすものとして重大視されています。

背景に巨額な大規模修繕工事と管理組合の専門性不足

不正の背景には、大規模修繕工事費用の巨額化や管理組合の専門性不足が影響しているとされています。また大型マンションなどでは住民同士がお互いの顔を知らないケースも多く、管理組合は身元確認の徹底や規約の厳格化、第三者専門家による監査導入が求められています。

このような不正を防ぐため、住民同士の連携強化やコミュニケーションを促進する取り組みも必要



なりすましにより業者選定の公平性や透明性が損なわれる
(写真は記事と関係ありません)

です。NPO 建築ネットワークセンターは専門家が問題解決に取り組む中、法的規制の強化とともに、管理組合の透明な運営をサポートできる体制を持っています。会員には一級建築士・マンション管理士・弁護士等が顔をそろえています。お気軽にご相談ください。

住み手と専門家のネットワーク No.68

NPO 建築ネット

特定非営利活動法人(NPO法人)
建築ネットワークセンター

〒162-0042

東京都新宿区早稲田町 74 番地 鱒ビル 301

TEL: 03-6457-3178 FAX: 03-6457-3179

E-mail: kenchiku@d2.dion.ne.jp

https://www.kenchikunet.org/



大きく変わる区分所有法 (2026年4月1日施行)

管理規約の見直し急務

NPO法人建築ネットワークセンター
副理事長 榎本武光

去る5月23日、『老朽化マンションの管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律』が成立しました。

この法律で、①区分所有法、②被災マンション法、③マンション建替え等円滑化法、④マンション適正化法の4つの改正が行われています。改正区分所有法の施行日は2026年4月1日となっています。改正の主な点は次のとおりです。

1 集会の決議要件を緩和するとして、修繕等の決議については、集会の出席者の多数決議で可能とする。

裁判所の認定により所在不明区分所有者について集会決議の母数から除外する。共用部分の変更決議について多数決要件の緩和。復旧決議について多数決議要件の緩和。建替え決議について耐震性不足等の場合の4分の3への決議要件の緩和。

2 マンションに特化した財産管理制度として、所有者不明専有部分の管理制度、管理不全専有部分の管理制度、同共用部分の管理制度の創設。

3 区分所有者の責務として、区分所有者は管理に関して適正かつ円滑に行われるよう相互に協力するとの定め。

4 管理会社が管理者を兼ねた場合、工事等について管理会社が発注者・受注者という関係に立ち、利益相反が発生する場合、区分所有者への事前説明義務の定め。

5 新たな再生手法として、売却、1棟リノベーション、除却等の手法の創設。

改正法に反するものは効力失う

重要なことは、この区分所有法の改正により、管理規約の定めのないで改正法に反するものは効力を失うこととされている点です。

そのため、今後、各マンションにおいては、現行の管理規約を見直して、改正法に反しないものとする必要があります。

早急に、理事会等で、管理規約を見直すことをお勧めします。

人と暮らしを守るパートナー 1955年設立の歴史と実績の総合法律事務所 東京法律事務所 法律相談のご予約はお電話で、またはHPから 〒100-0014 東京都千代田区永田町2-14-2 TEL: 03-3355-0611 / FAX: 03-3357-5742 https://www.tokyolaw.gr.jp	一級建築士事務所 NPO法人建築ネットワークセンター 建築士大募集 設立(1996年)以来、建築士、マンション管理士、地盤工学者、弁護士などの専門家が連携し、住まいの立場で業務推進、問題解決にあたってきました。あなたの経験と力を貸してください。年齢不問。 マンション大規模修繕設計監理・コンサル / 建物調査・診断 / 戸建リフォーム・修繕 / ホームドクター / その他	24時間 年中無休 葬儀 相続 散骨 お墓 他 終活をトータルサポート お花のお葬式 ハートフルセレモニー株式会社 0120-568-810 東京都新宿区水道町2-11 F
--	---	--

商売の相談は民商へ 新宿民主商工会 新宿区若松町 36-12 Tel. 03-3202-8511	一級建築士事務所 伊佐屋 IZAYA ARCHITECTS STUDIO 荻野 廣己 〒273-0117 千葉県鎌倉市西瀬野2-12-402 TEL: 0474(443)7409 e-Mail: izaya@u01.gate01.com http://www.kiwami.com/izaya 090(5349)6491	地盤のことは マスター地盤コンシェルジュのいる 株式会社 千葉コベックス 〒290-0044 千葉県市原市玉前西2-3-11 TEL 0436-22-2761 FAX 0436-22-4868 http://www.chibakobex.co.jp/
--	--	---