

チェック  
check

最近のニュース等からマンション管理に関する情報をご紹介します

## マンション管理 最近の動向

マンション管理士 飯田太郎

管理組合や管理会社を名乗る振り込め詐欺  
消費税引き上げ前の大規模修繕工事実施などを理由に

管理組合を名乗る新手の振り込め詐欺が今年に  
なって少なくとも2件発生しています。いずれも  
不審に思った区分所有者が管理組合や管理会社に  
問い合わせたことで詐欺とわかり被害を防ぐこと  
ができました。1件目は「修繕積立一時金のご負担  
についてのご案内」という文書が管理組合名で  
区分所有者に送られてきたケースです。文書の内  
容は管理組合総会で修繕積立一時金の徴収が決  
まったので振り込むようにというものです。一時  
金の徴収を決めた理由として、修繕積立金の積立  
額が数年後に引き上げられる予定だが、銀行金利

が上昇基調にあるため、今のうちに修繕積立一時  
金を納めれば将来の負担が軽減される。住宅金融  
公庫の優良中古住宅基準を満たし、マンションの  
資産価値も高くなるというものでした。

2件目は8月下旬に区分所有者に電話があり、  
大規模修繕工事が終了したが工事費が発注金額を  
上回ったため追加のお金を徴収することになった  
というものです。

どちらも管理組合の活動に無関心で、総会等  
にも出席しない区分所有者が増えていることに目  
つけたものです。今回は幸い未遂で終わりましたが、  
今後も発生する可能性があります。区分所有  
者のみなさんへの注意喚起が必要です。

「違法ハウス」への改修の不承認を行政が支援  
国土交通省が関係団体に通知

前号でもお伝えした専有部分の内部を間仕切り  
壁で狭く仕切り、多人数が同居できるようにした  
「違法ハウス」への改修問題について、国土交通  
省は管理組合や行政がとるべき対応策をまとめ関  
係団体に通知しました。

その内容は、管理組合に専有部分改修の事前申  
請が出されたとき、「違法ハウス」への改修が疑  
われる場合、建築確認を担当する\*特定行政庁に相  
談ができるようになりました。特定行政庁は申請  
内容を調査し、建築基準法に違反している場合は  
申請を不承認とするように指導します。管理組合  
は、調査中は工事を承認するかどうかを保留する  
ことができます。新築時の建築確認やマンション  
全体の改修などの審査を担当する特定行政庁が、  
住戸内のリフォームに関与するのは珍しいことで

すが、それだけ「違法ハウス」問題が深刻だとい  
うことになります。

また、国土交通省は、管理規約に改修工事につ  
いてのルールを定めていない管理組合にはルール  
を設けること、規約に改修のルールを設けている  
組合に対しては申請不承認の理由として「建築基  
準法等の法令違反」を明記しておくことを勧めて  
います。詳しくは国土交通省HPをご覧ください。

<http://www.mlit.go.jp/common/001010619.pdf>

\*特定行政庁は、東京都内のマンションの場合、延べ床面積  
が1万㎡以下なら各区役所、1万㎡を超える場合は東京都に  
なります。



飯田太郎 (いいだ・たろう)  
マンション管理士  
(株)TALO都市企画代表

老朽化マンションの再生や地域  
コミュニティ等についてコンサル  
ティングを行っている  
マンション管理に関する講演、  
著書多数