

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  
なると少なくとも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