

素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第72号

マンションライフ

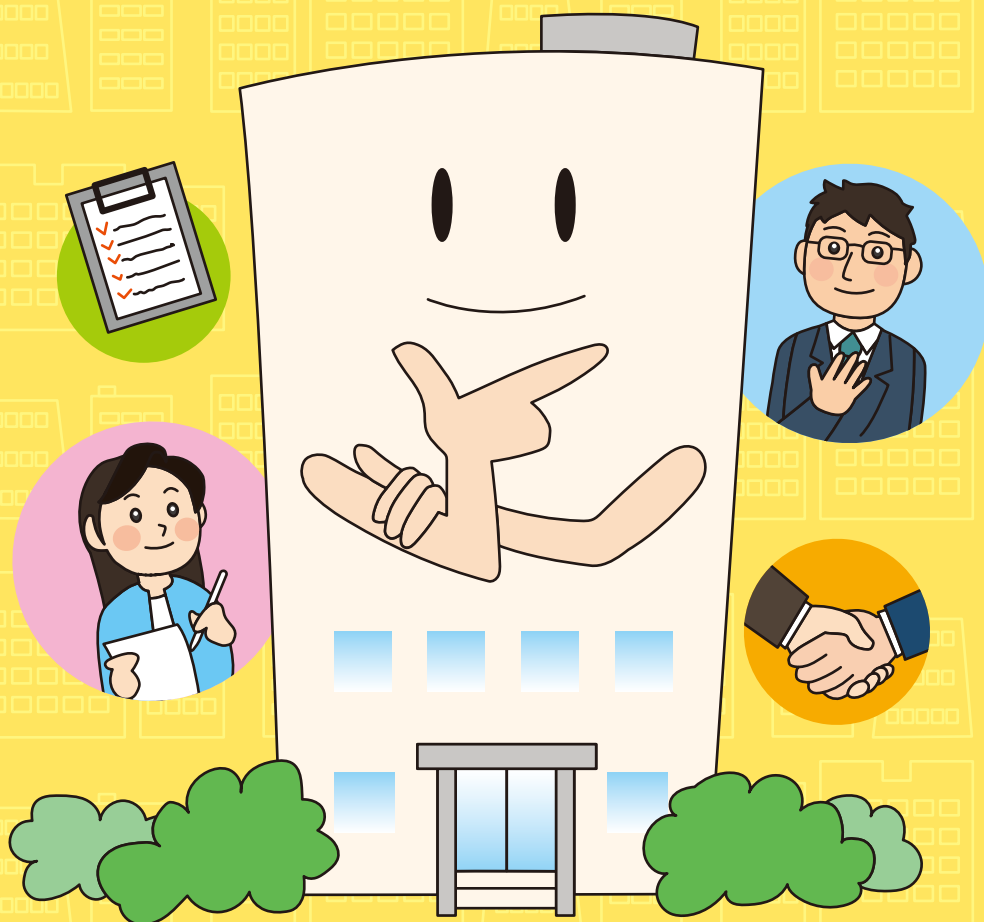
特集

マンション 大規模修繕の 不正防止対策



令和7年度—第2回

中央区分譲マンション管理セミナー



マンションにおける 外部管理者方式の課題

- 最近話題の外部管理者方式とは
- 外部管理者方式を導入するためにすべきこと

日時 令和7年 **8月23日(土)** 午後1時30分～3時30分
セミナー終了後に中央区分譲マンション管理組合交流会員との
座談会を行います(午後5時終了予定)。

会場 中央区役所 8階 大会議室

講師 マンション管理士 高橋 実

対象 区内の分譲マンションの区分所有者および管理組合の役員

定員 100名(先着順) **費用** 無料

申込期間 8月15日(金)から8月21日(木)まで

申込方法 電話またはファクス

(①マンション名 ②所在地 ③氏名 ④電話番号 ⑤ファクス番号を記入)

電話は平日の午前8時30分から午後5時まで、

ファクスは8月21日の午後5時までにお申し込みください。

申込(問合せ)先:

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

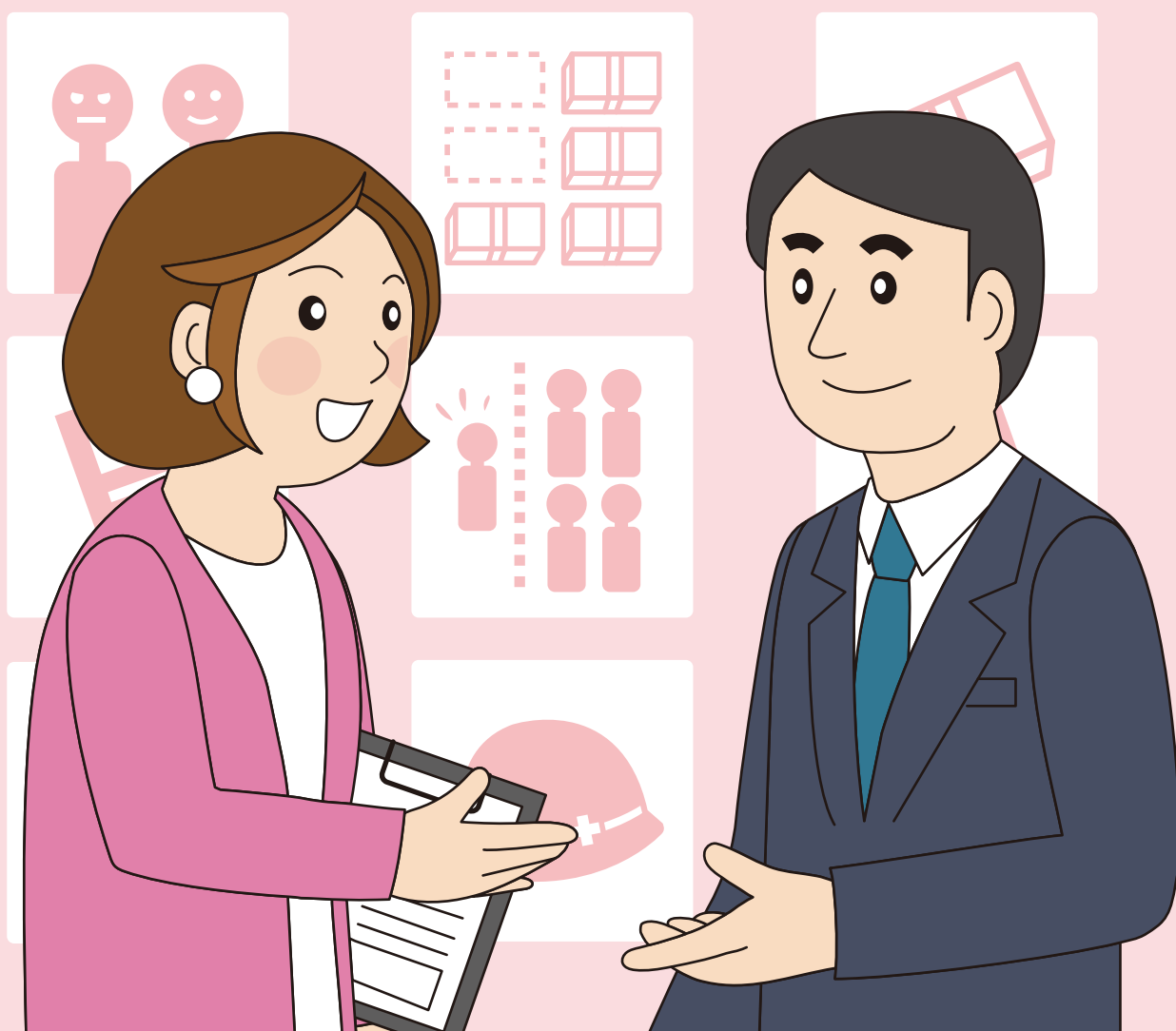
一般財団法人 中央区都市整備公社

TEL (3561) 5191 FAX (3561) 5192

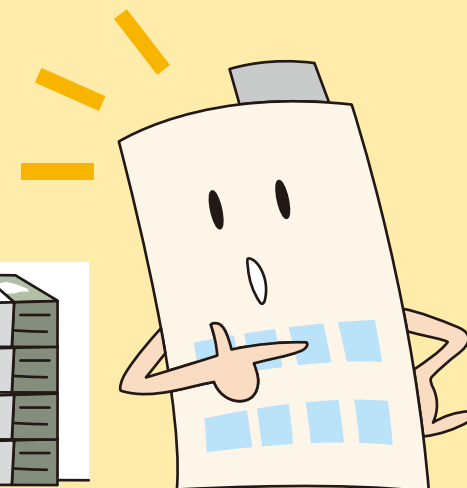
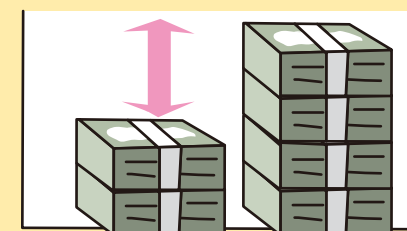
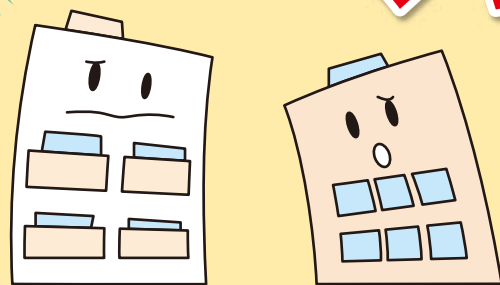
特集

マンション 大規模修繕の 不正防止対策

マンションの大規模修繕は資産価値を維持するために重要な管理組合の事業の一つですが、管理組合にとっては十数年に一度の事業となり、不慣れで体制が整わないままに進められてしまうことで、不正の被害にあってしまうことがあります。



マンション大規模修繕の不正防止対策



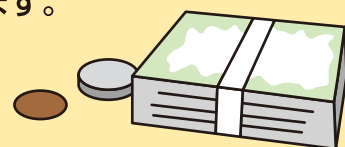
1 不正を防ぐ第一歩は、どんな手口があるのかを知ること

① 談合

談合による相見積もりの調整や管理組合関係者と癒着した特定の業者との随意契約が行われてしまうことがあります。長期修繕計画の設定金額や修繕積立金の残高が漏洩し、それらにあわせて見積もり金額が操作されるケースもあるといわれています。

② リベート

施工会社からコンサルタントや管理会社、さらには一部の管理組合関係者に対し、工事受注の見返りとして金銭等が供与される背任行為があるといわれています。



③ 不正競争

悪質な設計コンサルタントが、安価な見積金額で受注し、自分にバックマージンを支払う施工会社が受注できるように不適切な工作を行うケースが報告されています。

④ なりすまし

工事業者関係者が組合員になりすまして理事や修繕委員に就任し、自社への工事発注を画策するという事件が報道されています。また、リベートの受領を目的に、大規模修繕の検討開始の頃合いを見計らってマンションを購入して理事や修繕委員に就任し、工事が終わった途端に転居してしまうという手口があるといわれています。専門家については、資格詐称というなりすましも確認されています。



⑤ 過剰請求

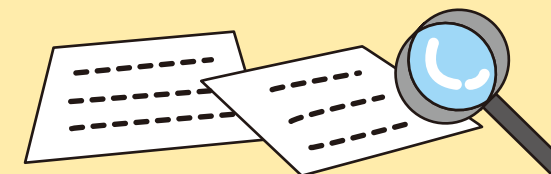
不要不急な内容の工事提案を行ったり、一式表示により材料費や人件費を水増しして見積もりをする手口が存在します。大規模修繕が多数の工事項目にわたることで内訳がわかりにくいことを利用した手口です。また、工事中に発生する追加工事は相見積もりをとる時間的余裕がないことが多いのですが、割高となっているケースがあるので注意が必要です。

2 不正防止対策は一つではありません

不正を防止するためには、複数の対策を組み合わせることが有効です。

① 情報公開の徹底

理事会や修繕委員会の議事録、見積書や契約書、施工会社との打合せ記録等を組合員に公開し、検討状況や工事の進捗状況の共有を図ることは、複数の目でチェックを行うことに繋がります。



② 業者選定の厳格化

相見積もりを複数社から取得することで競争原理を働かせることは大切です。また、価格だけでなく、信頼性・技術力などの評価もしっかり行いましょう。

③ 専門家の活用

利害関係のない建築士やコンサルタントなどの専門家をパートナーとして採用し、チェックをしてもらうことも対策の一つです。ただし、不正に手を染めている専門家を誤って採用しないように、選考は慎重に行うことが肝要です。また、資格詐称をして専門家になりすますケースもありますので、資格者証の確認はしっかり行いましょう。

3 セカンドオピニオンを活用しよう

採用をした専門家や施工会社に疑問を感じた場合には、他の専門家や第三者機関に相談することが有効です。(セカンドオピニオン)

なお、国土交通省は「マンション大規模修繕工事の発注等の適正化について」という通知を出し、相談窓口などの情報を発信しています。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001600132.pdf>



<相談窓口>

- (公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

TEL 0570(016)100

※施工費用について「見積チェックサービス」(無料)も行われています。

- (公財)マンション管理センター

TEL 03(3222)1519



特集記事監修：一般社団法人 東京都マンション管理士会 都心区支部

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-3-8JP-BASE KANDA5階 TEL (3527)9514

中央区分譲マンション管理組合交流会への 入会のご案内

- 交流会とは？** ● 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や
区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換
しあう場です。
- 参加資格は？** ● 団体会員:分譲マンション管理組合代表者
● 個人会員:分譲マンションの区分所有者
- 活動は？** ● 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う
交流活動を年3回行っています。同じ問題を抱える方々
との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。
ひとりで悩まずご相談ください。
- 費用は？** ● 無料です。

令和7年度の 交流会開催予定

- 第60回交流会 令和7年 **9月13日(土)**
第61回交流会 令和7年 **12月20日(土)**
第62回交流会 令和8年 **3月14日(土)**
第23期定期総会

いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか？ 見学もできます。

【申込（問合せ）先】 交流会事務局：一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

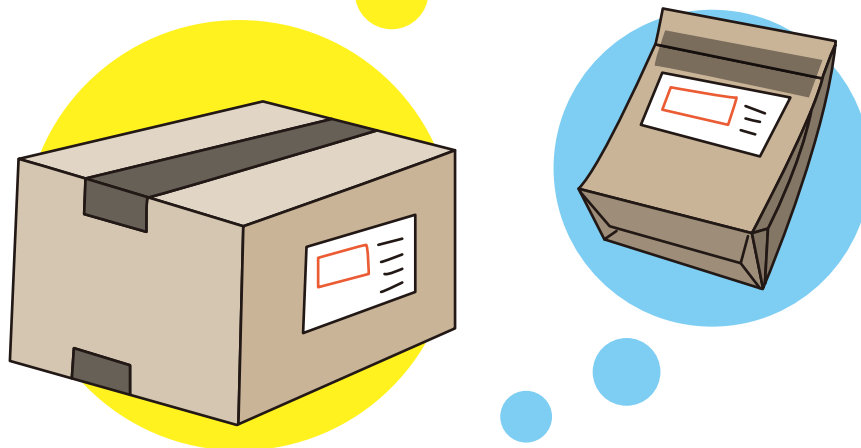
TEL 03(3561)5191 FAX 03(3561)5192

エンジョイ♪マンションライフ! その64

管理組合から置き配について知らせがありました。「使用細則では、共用廊下は避難通路ともなり私物を一時的でも置くことは禁止されている」としながらも、「配達荷物の置き配を指示された場合は速やかに部屋内へ回収するようお願いします」とあり、素早く引き取れば許容される趣旨と理解しました。

私は置き配依頼をしたことはないのですが、昨今、配送業者も荷物の増加や再配達の負担などで厳しい状況にあることから置き配をもっと普及させようという流れもありますので、全面的に禁止するのは厳しすぎるように思っていました。

一方で、消防法で廊下などに避難上支障となるような状態での宅配物の放置は禁止されていると承知しています。このため、使用細則を見直して、置くことが可能な場所などを含むもう少し細かいルールを作る必要があると感じました。



編集・発行

一般財団法人 中央区都市整備公社

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL (3561) 5191 FAX (3561) 5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <https://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)



公社利用のご案内

●受付時間:平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み:土・日曜日、祝日、年末年始