

2026年2月1日号(第2号)



長管連だより

管理組合による管理組合のための団体
NPO法人長崎マンション管理組合連合会

TEL & FAX: 095-821-3300

Email: info@chokanren.org

大規模修繕工事のなりすましと談合問題

2025年に発覚した大規模修繕工事におけるなりすましや談合の実態についての詳細な議論が行われた。

- 2025年3月、千葉の800戸超のマンションで修繕委員へのなりすましが発覚。
- 施工会社が住戸を購入し、修繕委員会に参加していた。
- 神奈川のマンションでは、施工会社の社長が住民になりすまし、逮捕された。
- なりすましの手法として、住民に対する市場調査アンケートが利用された。
- 複数の設計事務所が談合に関与している疑いがある。

管理業者管理者方式の実態

X社による管理業者管理者方式の導入とその問題点についての議論が行われた。

- 2024年にX社の管理業者管理方式が導入された。
- 小修繕の見積書や領収書が一切出されず、監査が困難な状況。
- 監事が監査報告書に「相見積もりがないため、工事の妥当性を検討できなかった」と記載。
- 管理費会計からの不適切な支出が指摘され、修繕積立金の値上げが懸念されている。
- X社は国交省のガイドラインに従わない姿勢を示している。

マンション管理の法改正と影響

区分所有法の改正がマンション管理に与える影響についての意見が交わされた。

- 改正により、総会決議の多数決要件が出席者による4分の3に緩和された。
- 管理規約の変更が必要で、強行規定の理解が重要。
- 専有部分の保存行為に関する新たな規定が設けられた。
- 国内管理人制度が導入され、国外に住む区分所有者への対応が容易になる。

管理組合の意識向上の重要性

管理組合の自立と意識向上が求められる理由についての議論が行われた。

- 区分所有者が自分の資産を守る意識を持つことが重要。
- 管理組合のネットワークがサポートを提供し、意識向上を促進する役割を果たす。
- 自らの財産を管理するための知識や情報を得る必要がある。

マンション管理組合の経費削減努力

マンション管理組合は、工事や設備保守などの経費削減に成功している。

- 植栽、設備保守点検、排水管清掃などの直契約を通じて経費削減を実施。
- 毎年、年度予算よりも経費削減を達成する組合員の努力が評価されている。
- 理事会の諮問機関として「防災」「ふる里運営」「生活向上」の3つの委員会が設置されている。

マンションの基本情報と管理体制

厚木市に位置するマンションの詳細なデータが示されている。

- 1989年に竣工した地上5階建てのマンションで、119戸が存在。
- 敷地面積は13,651.98㎡、建築面積は3,160.86㎡、延床面積は12,002.60㎡。
- 管理費は126円/㎡、修繕積立金は146円/㎡。

(神管ネット広報誌より抜粋)