

報道関係者各位

 不動産の達人
株式会社さくら事務所

マンション住民への「なりすまし」やマンション大規模修繕の「談合」より怖い… 2026年4月施行の区分所有法改正で高まる「乗っ取り」リスク

個人向け総合不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合向けコンサルティングを行う「不動産の達人 株式会社さくら事務所」（東京都渋谷区／社長：山本直彌）は、近年、被害が多発している「マンション住民へのなりすまし」や「マンション大規模修繕業者による談合」、そして2026年4月1日に改正区分所有法が施行されたことを受けリスクが高まった「乗っ取り」に関し、弊社マンション管理コンサルタントの土屋輝之となりすましの手口を経験した複数のマンションの住民が立ち上げた「大規模修繕情報交換ネットワーク」のAさんの対談をレポートしたコラムを公開いたしました。

マンション住民への「なりすまし」の手口

大規模修繕情報交換ネットワークが把握しているだけでも「なりすまし」が疑われるマンションは、実に30近く。弊社コンサルタントも、大規模修繕工事の関連業者が管理組合の修繕委員などになりすましていた事実を確認しています。「なりすまし」の目的は大規模修繕工事の受注です。住民になりすました関連業者は、次のように段階的に管理組合や修繕委員を誘導していきます。（一例）

STEP1

大規模修繕工事の仕様書を格安で作ってくれるという施工会社を紹介

STEP2

自分たちのグループと取引のある施工会社を含む複数社を並べた比較表を用意

STEP3

マンション住民だけでなく下請や元請業者になりすまし工事全体を掌握

2025年3月に公正取引委員会がマンションの大規模修繕工事を巡る「談合」の疑いで関連業者20社以上に立ち入り検査を実施したことが話題になりましたが、「なりすまし」と談合は同じ土俵のうえで起きている不正と見られます。

区分所有法改正で高まる「乗っ取り」リスク

2026年4月に区分所有法等マンション関連法が改正されたことに伴い、標準管理規約も改正されており、「所在等不明区分所有者を総会決議等から除外する」規定や「国内管理人制度」の規定を設けることができるようになりました。

所在等不明区分所有者を総会決議から除外することで決議のハードルが下がることや実際に居住していない国内管理人が総会に参加することで、なりすましや談合に気付くことが難しくなる可能性があり、また、小規模なマンションについては買い占められてしまうリスクも高まっています。

＼詳細はコラムで解説／

[マンション住民へのなりすましや談合よりも怖い？区分所有法改正で高まる「乗っ取り」リスク](#)

さくら事務所について

株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：山本直彌）は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行う「不動産の達人サービス」を提供、77,000組を超える実績を有しています。

株式会社さくら事務所 広報室：堤

 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101 press@sakurajimusyo.com 03-6455-0726 FAX 03-6455-0022 <https://www.sakurajimusyo.com/>