

# マンション管理士トマト事務所通信

2009年(平成21年)9月25日  
第00008号(隔月発行)

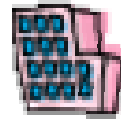
編集/発行者: マンション管理士トマト  
住所: 西宮市鳴尾町1-10-11-101  
電話: 0798-47-8181  
URL: <http://www.tomatohome.jp/>

国交省・関東地方整備局

## 管理会社5社に指示処分 うち4社が社員の着服

## 管理組合の被害 総額約2,110万円

国土交通省関東地方整備局は七月二十三日、管理会社五社に対しマンション管理適正化法違反により指示処分を行った、と発表した。五社中四社の違反行為は元社員による管理組合財産の着服。来年五月の新たな収納方式実施を前に、管理業界で「現金管理」の再チェックが求められそうだ。



元社員の着服・不正支出で指示処分を受けたのは整備局の覚知順に、エヌケー建物管理(本社東京、市塚勝久社長)、中央管財(本社東京、大村道弘社長)、三菱地所藤和コミュニティ(本社東京、石橋享司社長)、伊藤忠アーバンコミュニティ(本社東京、猪熊茂男社長)の四社。

各社によると、エヌケー建物管理では非専任で管理業務主任者資格を持つ元フロント担当者が、平成十八年十一月から数回にわたり、計約百五十万円を不正支出。手口は少額の工事代等の名目とした架空業者の請求書等の作成。同十九年三月本社で工事の時期や金額に疑問を感じ、内部調査し発覚した。本人が五十万円、会社が百万円を弁済し、理事会で社長が謝罪している。同社は本人を懲戒解雇したが、本人が

会社補てん分も弁済したため刑事告発はしない考え。半年後管理組合は委託契約更新を断っている。同社の受託総合管理は今年三月末現在、三十三組合・二千三百三十戸。

中央管財では、元住み込み管理員の病死に伴い、同社が平成十八年九月会計監査して発覚。管理員は同十年ごろから工事業者等と癒着してバックマージン料等として総額約千五百万円を着服していた。会社は理事会に報告し、損害額を分割で支払うことを約束し総会了承後、同十九年七月整備局にてん末書を提出。本人死亡により刑事告発はしない考え。受託総合管理は現在一組合・約四十五戸。

同社の処分理由には原則方式による通帳・印鑑同時保管もある。

三菱地所藤和コミュニティでは、非専任で管理業務主任者資格を持つ元フロント担当者が平成十八年五月から十九年五月にかけて、四組合から計約九十万円を着服していた。手口は集会所や駐車場の使用料、町会費、コインランドリー等の小口現金を理事長や管理員からフロント担当者が預かり、一定金額の着服を不定期に繰り返すというものである。理事長が入金額の少なさに気付き、同社で調査後組合に謝罪し、弁済した。同十九年六月本人を懲戒解雇。本人が

会社補てん分を弁済しているため刑事告発はしない方針。

改善策として、受領できる小口現金の縮小化、受領の際領収書や出納帳等の記録義務付け、管理員から担当部署へのファックスでの直接通知や巡回強化等を講じている。同社の受託総合管理は今年三月末現在、二千三百二十組合・十五万五千二百五十六戸。

伊藤忠アーバンコミュニティでは、横浜支店の専任の管理業務主任者資格を持つ元営業課長が、平成十四年七月から十九年十二月にかけて、五組合から約三百七十六万円を着服。手口は滞納管理費・駐車場使用料の現金回収による着服等。組合には弁済し、同社は今年二月に社内調査で発覚したと公表したが、本人は昨年七月に退職。会社補てん分は本人が弁済中で、刑事告発はしない考え。同社の受託総合管理は今年三月末現在、九百一十一組合・七万一千三百九十二戸。

処分対象になった事件は2、3年前に発覚していたケースもある。整備局の対応の遅れが目立ち、スピーディーな対処が望まれる。



( 2 ) 2009 年 (平成 21 年) 9 月 25 日 (隔月発行)

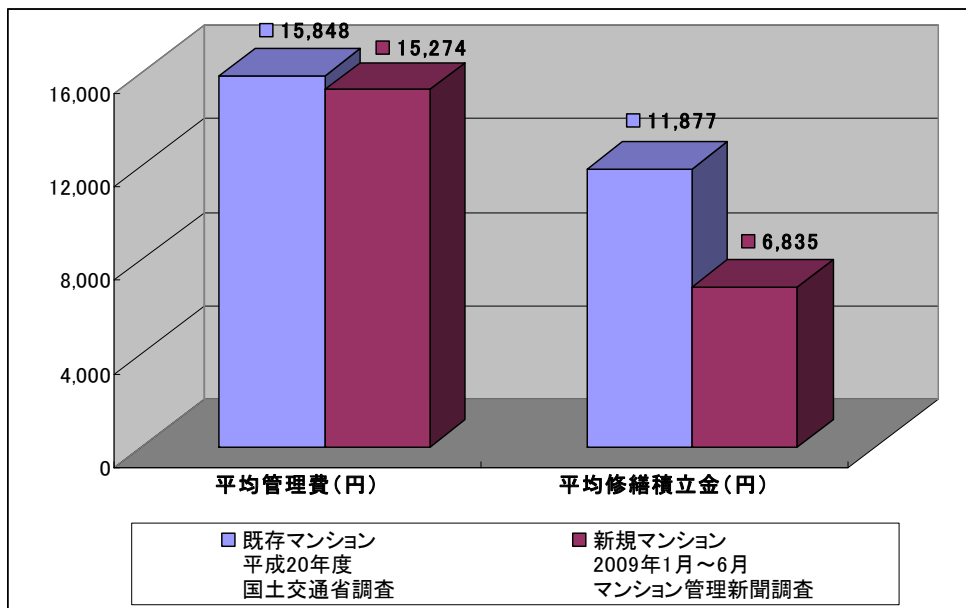
マンション管理新聞社が実施した『管理費等初期設定調査』の調査結果報告と、国土交通省が実施した『平成二十年度マンション総合調査結果』から新築マンションと既存マンションの管理費と修繕積立金を比較する。

下表の上段は新築マンション分譲時の平均管理費と平均修繕積立金、下段は既存マンションの平均管理費と平均修繕積立金。管理費については販売時からしっかりと金額を設定して徴収しているのに対して、修繕積立金は全く不足した金額を設定していることが浮き彫りとなった。

いずれは大幅な値上げや一時金の徴収が必要となることは必須で、分譲会社は売りやすいがために修繕積立金を安めに設定する傾向にあることが分かる。

**新築マンションと既存マンションを比較**  
**管理費は販売当初からしっかりと徴収**  
**修繕積立金は大幅な値上げが前提**

	平均管理費(円)	平均修繕積立金(円)
既存マンション 平成20年度 国土交通省調査	15,848	11,877
新規マンション 2009年1月～6月 マンション管理新聞調査	15,274	6,835



Q 1 (質問)

～マンション川柳～

買う前に  
知っておきたい  
積立不足



マ ン シ ョ ン 何 で も Q & A

バルコニーに物置を設置している組合員がいます。撤去を要求しても応じません。どのようにしたら良いでしょうか。

A 2 (回答)

一般に「バルコニーは共用部分であり居住者は専用使用権を有するだけである」と理解されていますが、必ずしもそうとは限りません。構造等によっては専有部分と認められることもありますので、注意して下さい。

(東京地裁平成四年九月二十二日)

隔壁は壊せるような素材でできていて緊急時に避難通路の役割をするようになっており、売買の経緯や規約の上からも共用部分と考えられるバルコニーには、緊急時の通行を阻害するようなものを置いたり、その他不相当な使用をすることはできません。(東京地裁平成三年十一月十九日)

ルール違反をして使用している居住者には、災害時が緊急時に重大な影響を及ぼすことをきちんと説明し、協力してもらう必要があります。それでも撤去に応じない時は訴訟をして判決を取り、執行官に申し立てて物置等の収去の執行を行うほかありません。