

あなたのマンションは大丈夫ですか？

NPO法人埼玉管ネット 会長 佐々木 一

【事例1】
管理会社と理事長の癒着で
マンション管理費、および修
繕積立金を使いこまれた。管
理会社を変更したい。

【事例2】
管理会社に食い物にされた
上その管理会社が倒産した、
その後区分所有者だと思っ
ていた新理事長が区分所有者
の弟で、またまた使い込みを
された、どうしたらよいのか
わからない。二度にわたる管
理に携わる者の使い込みで不正
な管理状態が長くつづいてお
り、次に誰が管理者になっ
ても信用できない。公認会計士、
弁護士を代理の管理者として
立て、正常化させていくとい
うことができなにか。

上記、二つの事件とも管理
組合員である区分所有者のマ
ンション管理に対する無関心
に付け込まれたものであると
思いますが、全国で447万
戸、1200万人のマンシ
ョン居住者のすべてがそうなの
でしょうか、いいえそれは他
人任せの管理運営をしている
マンションに多いのです。

一般のマンションにおいて
は区分所有法やマンション管
理適正化法の保護の下、良好
な居住環境の確保と生活の安
定向上を求め区分所有者をは
じめとして居住者全員で協力
努力しているのです。

もしも皆さんがこの事件の
当事者だったら、どうされま
すか・・・何千万円もの資
金を用意して購入したマンシ
ョンです。自分の財産を他人
任せにしておいて良いのでし
ょうか。

北の国、札幌で昨年11月
マンション管理組合理事長
の積立金横領事件がつづい
て発生しました。

当時新聞、テレビなどで事
件の内容はすでに承知されて
いるところですが、北海道新
聞の概要は、

中央区の「事例1」理事長が
マンション修繕積立金と管理
費を積み立てた銀行の預金口
座から約4300万円を引き
出し失踪しました。

【事例2】は理事長がマンシ
ョン修繕積立金を積み立てた
定額預金証書約4200万円
を勝手に解約し着服して管理
組合が刑事告訴しました。

共通点は、前理事長が通帳
や定額証書に加え、印鑑も保
管し口座の引き出しや証書解
約を自由にできる立場にあっ
たことです、年一回の総会で
は預金残高を虚偽申告したり、
証書のコピーを示して解約の
事実をふせ、チェックの目を
逃れていました。

【事例1】の住民は「金の管
理をまかせつきりにした自分
たちの不明を恥じるだけ」と
言葉少なだったと・・・

また「事例2」のマンシ
ョンでは通帳は管理人、印鑑は
理事長、現金引き出しは会計
担当理事と役割分担していた
が前理事長は就任後に証書化
し、自ら保管していた。

このほか南区のマンション
では管理組合が雇った管理人
が100万円を着服したとし
て業務上横領容疑で逮捕され
た。マンションの維持管理工
事などを水増しして副理事長
に提出し決裁後に金を下ろし
て水増し分を着服。さらに1
000万円の余罪があると見
られる。

北海道マンション管理組合
連合会のコメントとして「面
倒でも印鑑や通帳保管の役割
分担を明確化し、それを厳守
すること」と「口座引き出し
の際に複数の役員の印が必要
な仕組みと、届けをすること」
など、管理を他人任せにしな
いことと述べています。
「道管連マンション便り」よ
り一部引用いたしました。

早目の点検と改修で漏水を防ぎ、 建物の資産価値維持・保全をサポートします

「非破壊」劣化度
診断システム

防水シート「ロンブルーフ」の防水層に損傷を与えずに劣化度を診断

ロンマットME・
ロンステップME

滑りにくい長尺塩ビシート・階段用床材+塗膜防水で安全と防水性を確保

 **ロンシール工業株式会社**

<http://www.lonseal.co.jp/>

●本社防水部 〒130-8570 東京都墨田区緑4-15-3

TEL.03-5600-1866 FAX.03-5600-1846

●大阪支店 〒532-0011 大阪市淀川区西中島3-9-13 大北ビル7F

TEL.06-6304-2700 FAX.06-6304-6948

管理組合は一つの国家機能を持つている。

集会は区分所有者の集まりで一般的には総会と呼ばれています。総会は管理組合の運営において大変重要な役割を担っております。ところがこの総会が正しく運営されていないケースがかなりあります。たとえば

①居住してから10年もたっているのに、一度も総会が開かれていないため問題があるのに解決されないままになっている。

②総会を開いても1割にも満たない出席では総会が成立しない。

③総会に欠席した人が後になつて決議に反対して、いたずらに議論を長引かせて管理組合の機能を麻痺させている。などのケースです。

こういったトラブルは区分所有者の無関心が原因となつております。私の若い頃、政治の議論の中で「国民の無関心が政治の腐敗を生んだ」ということが、さかんに言われておりましたが、それが管理組合という組織の中にもおき

ておりましたが、それが管理組合という組織の中にもおきているのです。

管理組合を一つの国家として考えて見ると、意思決定の最高機関である国会が総会、国民が区分所有者ということになります。また敷地が領土、共用部分が公共施設、専有部分が私有財産、管理規約が憲法、理事会が政府、管理費や修繕積立金が税金になります。

こう考えてみるとマンション管理は一つの政治であり管理組合が生活者大国や福祉国家を目指すことも可能と思われれます。さらに管理組合の場合には区分所有者が有権者でまた国会議員でもあります。ところが区分所有者が無関心で総会が機能しないことになる。と民主主義が成り立たないことになりまます。いやそれどころかそのマンションは崩壊をし始めているといえます。

区分所有者の個人の権利や共同の利益を守っていくためには総会が重要な意味を持つことを今一度確認すべきではないでしょうか。

防ぎ順調に運営するためには管理組合としては「広報紙」などで管理組合(理事会)が何をしようとしているのか、居住者にどのようにして欲しいのかを訴えることが必要です。

その他、修繕委員会や規約委員会、広報委員会など居住者が直接参加できて、お互いのコミュニケーションが図れるようなシステムを作ることにも必要でしょう。また、時間的、物理的に総会に参加できない人がいますが個人的に非難するようなことは避けるべきで、それどころかこういう人達のため議決権を行使できるように配慮する事が大切だと思います。

管理の主体は管理組合にある。

マンションの管理は、お金を払うだけで管理会社に任せておけばよいというものではありません。

管理組合は、自分の居住するマンションの維持管理について何をどうするべきかを真剣に考えその結果を管理会社

に伝えることが必要なのです。「何を、どのように」して欲しいのかを明確にしたものが、契約書と仕様書で、その内容が記載されているのです。

「委託費用が高いのではないか」とか「逆に委託費用が安い」というだけで管理会社を変更するのも危険すぎます。

安いのはそれなりに理由があると思いますので、十分に検討すべきです。建物の現状と管理の内容を理事会役員の交代時には必ず見直すことが大切です。引継ぎ事項に加え自分達(新理事会)の意志を加味して、実際に行動することです。

管理組合と区分所有者の自主的活動があつてこそ、適切な管理ができるのです。また、それらをきちんと管理することが財産としてのマンションの価値を高めることになるのです。

ISO9001・14001に裏づけされた高品質な
工事と誠実なアフターケア環境にやさしい
リニューアルを提供します。



シンヨー・サンワテクノス株式会社
SINYO SANWA TECHNOS CORPORATION

本社 川崎市川崎区大川町8-1
TEL 044-366-4807(営業部)
FAX 044-366-4810
URL <http://www.sinyo.com>