

マンション管理会社はなぜ変わらない

(1) 「フロントマン

小口現金を不正処理」

マンション管理新聞社によると今年三月一五日、大手管理会社の東急コミュニティーは、同社のフロント三人が、管理組合財産を着服したと発表した。管理組合の小口現金収入を複数回にわたって着服し、被害総額は、三六〇万円としている。

昨年三月末の調査で受注管理戸数第一位の大京アステージや第二位の日本ハウジングで、社員の着服事件の発覚が続いており、今回「業界の盟主」ともいわれる東急コミュニティーの不祥事は、管理業界に大きな衝撃を与えそうだ。着服をしていたフロントは、三人で、首都圏を管理する支店に所属しており、いずれもサークル活動等で集会所を使用する際の使用料や自転車の登録シールの発行代など管理組合の「雑収入」となる

小口現金を、担当する管理組合から着服していたもので管理費収入や修繕積立金収入には被害はなかった。

同社では、小口現金については管理員が受取り、フロントが集金した上で支店の担当者に手渡しで入金処理を行っている。しかし、今回の三人のフロントは、複数回にわたって集金した現金を担当者に渡しておらず着服していた。

一人当たりの着服金額と内容については、Aは、一六〇万円、平成一八年一〇月から、六管理組合から着服を開始している。Bは、一五〇万円、平成二〇年から、四管理組合から着服を開始。Cは、五〇万円、三管理組合から、平成一七年二月から、合計金額は三六〇万円・一三管理組合からの着服である。又、Aのケースでは雑収入金額が多く予算化されていた管理組合について決算報告書

を改ざんして報告していた。

最大で四年以上にわたって着服が発覚しなかったことに対し同社は、「支店でのチェックの甘さ」を挙げているが…？

(2) 高層住宅管理業協会が、設立30周年を迎えたが、相変わらず続く管理会社の業務違反。平成21年度に処分を受けた管理会社は、15社あったが国交省のネガティブ情報に基づけば昨年度は7社で2倍以上になっている。

内容は、「テス」を除いて指示処分である。「テス」は、平成18年5月に元社員の組合財産の横領で1ヶ月間の業務停止処分を受けており、今回は2度目の停止処分を受けたことになる。

今回は、昨年6月に発覚した神奈川県元社員による2600万円修繕積立金横領に對しての処分が下されたもので、7月14日から8月12日迄の業務停止処分である。

今回の処分では、受託管理戸数7万戸以上の上位管理会社、5社(大京アステージ・

日本ハウジング・三菱地所藤和コミュニティー・伊藤忠アーバンコミュニティー)が含まれている。大京アステージは、昨年発覚した沖繩支店元社員による管理組合財産の着服の他、静岡など複数の支店等の元社員による着服である。日本ハウジングは、北九州支店の元社員の架空の工事発注による約350万円の着服で処分を受けたもの。

大手管理会社については、重要事項説明書の未交付や通帳・印鑑の同時保管といったケースはないが、すべて着服など不正行為による管理組合財産の棄損となっている。今年度は、66・7%がこうした不正な行為(着服)になっているのが特徴だ。

マンション管理適正化法施行規則の改正の目的として管理組合の財産の保全が挙げられるが架空工事の発注や印鑑の偽造には、今後対応できるかどうか疑問が残るところであるが管理会社の社内管理・会計基準の見直し等期待するところである。

社団法人 高層住宅管理業協会 正会員

三興管理株式会社

東京都千代田区神田須田町1-7

電話番号 03-3252-7367

FAX番号 03-3255-2287

「国交省のネガティブ情報による管理会社の処分等」

管理会社名	処分の種類	処分理由
1、太平ビルサービス	指示処分	管理員が印鑑偽造・着服
2、日本ハウジング	指示処分	社員が架空修繕工事を発注・着服
3、アパコミュニティ	指示処分	更新時重要事項説明書の未交付及び未説明並に管理業務主任者押印なき契約書の作成
4、テス	業務処分	元社員による修繕積立金の不正支出と流用
5、和興通商	指示処分	同一条件での契約更新時に重要事項説明書の交付、説明の未実施重要事項説明書への保証契約事項の未記載、同一条件での契約更新時における管理者等への契約書面未交付、管理業務主任者の押印のない契約書面の作成、管理組合の通帳・印鑑の同時保管及び積立型マンション保険証券の保管
6、三菱地所藤和コミュニティ	指示処分	元社員による複数の管理組合財産の着服
7、伊藤忠アーバンコミュニティ	指示処分	元社員による複数管理組合財産の着服
8、中央管材	指示処分	元社員による長年にわたる管理組合財産の着服、原則方式管理における管理組合の通帳及び印鑑の同時保管
9、エヌケー建物管理	指示処分	元社員による管理組合財産の不正支出
10、小田急ビルサービス	指示処分	元社員による複数の管理組合財産の不正支出
11、大京アステージ	指示処分	複数の元社員による複数の管理組合財産の不正な引き出しや着服
12、AKI コミュニケーション	指示処分	元社員による修繕積立金の不正な支出
13、西部ガスリビング	指示処分	元社員が架空工事を偽装して管理組合財産を不正に着服
14、ハリマビシステム	指示処分	支払一任代行方式管理の複数の管理組合において修繕積立金の管理組合名義口座への未移管
15、サンモールサービス	指示処分	専門の管理業務主任者による選任の宅建業務主任者の兼任、複数の管理組合で従前と同一条件でない管理受託締結時に重要事項説明会の未開催、同一条件での規約更新時の重要事項説明書の区分所有者への交付及び説明の未実施、重要事項説明書の記載事項の一部未記載、同一条件での契約更新時の契約書面の未交付
16、万欣地所	指示処分	元社員が複数の管理組合修繕積立金財産を不正に支出

上記のように昨年も国交省の立ち入る調査が実施されたが、是正指導を受けた割合は、66.7%に比べ35.6%と減少した。これは集計方法を変更した影響もあるが増減については今年度の集計が待たれるところである。

**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。**



ビル・マンション等のリニューアルはシンヨーにお任せ下さい。

シンヨー株式会社

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>