

ソース：日本経済新聞 2012/8/1

共有財産 危うい無関心 マンション誰のものか

潜むリスク（２） 「常に誰かが…」警戒必要

東京都台東区の地下鉄三ノ輪駅近くにある6階建てのマンション。その管理組合の理事長は昨年3月、突然訪ねてきた管理会社社長の報告に絶句した。「当社の元社員が組合のお金約800万円を着服していました」。預金通帳と印鑑は管理会社に預けっぱなしで、まったく寝耳に水だった。

着服したのは不動産管理会社「スペース」（東京・中野）を2010年秋に退職した30代後半の元社員。業務を引き継いだ社員が通帳などを調べ、不正が発覚した。

■ 出納管理に穴

元社員が担当だった物件すべてを調査すると、4つの管理組合の口座から合計約2200万円を無断で引き出していた。同社は元社員を告訴し、元社員は今年5月、詐欺の疑いで逮捕された。

同社によると、管理組合の総会では、資金の出し入れを記した元帳と預金残高証明書が合っていることを確認するだけだった。元社員はこれにつけ込み、残高証明書を元帳と合うようにカラーコピーで偽造していた。

同社は元社員の着服分を弁済したが、高山義章社長は「お金を返済したからといって会社の責任は免れない」と話す。同社は事件後、管理組合の金銭管理に外部の専門家による四半期ごとの監査を導入するなど再発防止策をとった。

この事件で各管理組合は被害者だ。しかし、お金の出し入れを管理会社任せにしていたことは、無防備のそしりを免れないだろう。

今年5月、横浜地検は東京都青梅市のマンション管理組合の理事長を背任罪で起訴した。外装工事を巡って約1600万円のリベートを得て、マンション住人に損害を与えた疑いだ。

起訴されたのは不動産業を営む野平繁被告（61）。事件が起きたのは10年秋だ。

組合の理事長になった野平被告は自らが設立した管理会社に管理を委託。そのうえで、知り合いの業者にタイルの張り替えや塗装工事を発注した。他社の割高な虚偽の見積書まで用意するという巧妙な手口だった。

業者に約3100万円の工事代金を支払い、ほぼ半分を戻させて着服した。工事のために組合が2700万円を金融機関から借り入れ、その返済に備えて管理費を値上げするという好き放題な運営がまかり通っていた。

築約20年になるこのマンションは野平被告も含めて、投資目的で購入した人が多い。その分、住民の監視の目は緩い。そこが落とし穴だった。

■ 1社が過半所有

「これからどうなるのか心配で」。東京・新宿にある築30年近いマンションの管理組合の理事長、南田良子さん（仮名、60）はうろたえる。約50戸ある部屋の半分強を1つの不動産会社が所有しているためだ。

南田さんがこの事実気づいたのは2年前だが、いつ買収が始まったのかはわからないという。この会社は各部屋を単身者などに賃貸している。

不都合が生じるようになったのは最近だ。今春の総会で災害に備えた食糧備蓄など数件の議案を提案したが、この会社がすべて否決した。個人の意見は通らなくなった。

特定非営利活動法人（NPO法人）の集合住宅管理組合センターの有馬百江常務理事は「マンションは莫大な資産をもつが、管理するのは素人。常に誰かに狙われている、と考えるぐらいでちょうどいい」と警告する。無関心が一番危ない。