

管理会社で会計事務の着服 不正が発覚



5年前の教訓生かせず！ 北九州市内で7管理組合 被害額は計約100万円
 国土交通省九州地方整備局が指示処分

国土交通省九州地方整備局は2月26日、星光ビル管理（本社大阪）に対して、マンション管理適正化法に基づく指示処分を行った。違反内容は、会計事務担当の元パート従業員女性による管理組合財産の着服。同社は2013年5月に会計事務職の元女性社員による着服と保管口座の印鑑保管で、それぞれ指示処分と業務停止を受けており、監督処分と共に会計担当者の着服は2度目だ。同社によれば、被害に遭ったのは北九州市内の7管理組合で、被害額は計約100万円。2016年8月から2017年2月までの約半年間に、北九州出張所の会計事務担当のパート従業員の女性が、現場担当者が持ち帰った来客用駐車場や集会室などの使用料を管理組合の口座に入金せずに着服していた。不正は同社の年1回の監査後に始まっていたという。

元従業員は、別の会計担当に入金されていない点を指摘されると、「失念していた」「処理が遅れていた。速やかにする」などと言い訳して発覚を隠していた。会社側は「確認が不十分だったのは歪めない事実。その時点で速やかにもっと追究して厳格に処理すればよかったが、理由をうのみにしてしまい発覚まで時間がかかった」と反省する。

着服が発覚したのは昨年2月、別の会計担当が督促したが、同様の言い訳を繰り返したため追及すると不正を認めた。元従業員は同社に着服した金額を返済。昨年3月までに、被害に遭った管理組合に謝罪と弁済を行った。元従業員は懲戒解雇した。

刑事告発等は「管理組合の意向を確認しながら検討する」としている。この元従業員は、前回の元女性社員の違反が発覚した2012年9月から約4年後に不正を始めている。勤務年数は約9年で、元女性社員と勤務地は別だが、前回の監督処分後に「周知徹底しているので5年前の事件は知っている」（同社）。同じ会社に勤める会計担当者の不正で監督処分を受けたことを認識していたにもかかわらず、着服行為に及んでいたことになる。この点については「本当にお恥ずかしい」（同社）とコメントした。 ～ 中略 ～

前回の処分後、同社は再発防止策として、本社への会計事務の集約やネットバンキングなどキャッシュレス化の方針を打ち出して現金の取り扱いをなくすことを進めていたが「順次、組合さまの了解を得ながら取り組んできて全て完了しているわけではないが、ほぼ網羅してきた中で対応が遅れてしまっていたところで起きてしまった。力不足を感じている」と反省する。

マンション管理新聞第1065号より。 県福管連：石川

管理組合がすべきこと！

～ 監事の役割が重要 総会資料発送前には会計監査を終えましょう。～

役員の見覧をお願いします。

<連絡先 県福管連 093-922-4877>

理事長									

理事会・総会支援の活用をしませんか

あと一週間足らずで新年度を迎えます。各管理組合では総会の準備に追われる時期となります。県福管連では、理事会・総会の開催等についての支援活動を行っています。会員さんのマンションの場合、1回に限り無料で訪問させていただきます。

特に、総会前の理事会は重要です。総会で良く見かけるのが、議案として提案されていないものをその他の案件として取り上げ、承認されていることがあります。総会の運営は、議長さんの采配が問われます。議案毎に承認を得ずなんとなく総会を終える光景を目にすることもあります。正しい総会の開き方について、支援をさせていただきますので、是非とも県福管連の支援活動をご活用下さい。

住宅宿泊事業法施行に伴う準備

住宅宿泊事業法施行に伴う案内を毎回本紙でお知らせしていますが、皆様の管理組合では、対策について準備はできたでしょうか。

3月15日から、事業者登録が始まりました。当面の対策として、総会又は理事会で宿泊事業法に伴う民泊を禁止している管理組合は、今年の6月15日から住宅宿泊事業法が施行される前までに、管理規約の改正は必要となります。県福管連では、この対策として、5月まで、毎月管理規約の無料診断を行っていますので活用して下さい。

宅地建物取引業法の改正

管理組合にはあまり関係ないと思われる法改正ですが、マンションを売買する場合、不動産会社から、管理組合へ重要説明事項として、建物管理状況や財産等について資料提出を求められます。この内容に追加されるものが新たに4月1日から施行されます。

この制度は、「優良中古物件」の流通を促すものと思われます。任意ではありますが、管理組合は知っておくべきでしょう。建物状況調査（インスペクション）を資格を有する専門家が行います。マンションの定められた部位等を調査し状況をまとめます。この調査の実施の有無が、重要説明事項の項目として追加されます。

中古物件を購入する人が安心して購入できるシステムにつながるものかが問われます。あわせて、「既存住宅売買瑕疵保険」も販売されるようです。県福管連：石川

修繕委員会で女性委員が奮闘中！！

現在、会員マンションの「福丸団地」（小倉北区・2棟・50戸）では大規模修繕工事が進行中です。この工事では区分所有者7名からなる重要な決定組織の「修繕委員会」が設立されています。ここで特質する点は委員のうち、6名が女性委員で「修繕委員会」の運営を取り仕切っていることです。

当該マンションは昭和41年に竣工し、今回の大規模修繕工事は3回目となります。しかしながら、過去の大規模修繕工事は不満が残る結果となってい



ました。これに懲り、今回は「福岡県マンション管理組合連合会」に大規模修繕工事の「コーディネート」を依頼し、大規模修繕工事を着工しました。「修繕委員会」のメンバーは、工事に関しては素人ですが、打ち合わせ時に工事関係者との間で活発な意見を交換し、希望に沿った工事を着々と進行させています。また、打ち合わせ時には、当組合の事業部担当者がコーディネーターとして同席し、調整、確認作業を行っています。

【編集後記】

総じてマンションの「修繕委員会」の多くは、男性が多数を占め活動していますが、「福丸団地」は「女性パワー」が主力です！今回の工事では女性目線に沿った工事が実施され、結果、建物の資産価値は確実に向上する予定です。完成を区分所有者の皆さんは楽しみに待っています。（そだねー！！）

「管理規約」無料診断を活用して下さい



民泊対応の「管理規約」の準備はできましたか。民泊に反対でも賛成でも「管理規約」の見直しは必須となります。また、マンション竣工から一度も改定していない「管理規約」も問題です。マンションの最高規範である「管理規約」の改定・見直しは管理組合活動の必須事項です。是非とも管理規約の無料診断をご利用ください。

記

1. 規約診断日 平成30年4月21日（土）午前10時～12時まで。
2. 会 場 県福管連セミナー室（当日参加できることが条件です。）
3. 現在有効な管理規約を、4月13日（金）までに事務局へ届けて下さい。
4. 提出の管理規約は「写し」をお願いします。返品できませんので承知下さい。
5. 診断は、会員管理組合の方限定となります。

行事あなない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
3月29日(木) 18時00分～ 20時00分	第11回 理事会	県福管連 セミナー室	役員
4月 3日(火) 17時00分～ 19時00分	よろず相談会(要予約) 093-922-4877	県福管連 セミナー室	河合 洋行弁護士
4月 4日(水) 13時30分～ 15時30分	県相談会(要予約) 093-533-5443	商工貿易会館	井上(真)・小野
4月10日(火) 18時00分～ 20時00分	地区相談会(申込不要) 受付は19:30まで	八幡西生涯学習 センター	原田・石川
4月21日(土) 10時00分～ 12時00分	管理規約無料診断 会員限定(要予約)	県福管連 セミナー室	役員
4月21日(土) 10時00分～ 16時00分	暴力団・ルマ-等 被害集中相談会 093-582-2140	北九州市役所2階 「北九州市安全・安心 相談センター」	弁護士・警察官 市役所職員
4月25日(水) 15時00分～ 17時00分	マンション保険 無料相談会(要予約)	県福管連 セミナー室	マンション保険パートナーズ 西澤氏
4月26日(木) 18時00分～ 20時00分	第12回理事会	県福管連 セミナー室	役員

よろず相談会(弁護士無料相談)の案内:会員限定

県福管連では、マンションに関する法的相談(管理費の滞納、管理規約違反等)を、マンション問題に特化した顧問弁護士による無料相談会を開催しています。

(県福管連の会員であれば、管理組合役員だけではなく区分所有者も相談可能です。)

記

- ・当日は関係するマンションの「管理規約」「使用細則」等の資料をご持参ください。
- ・相談時間は原則30分/件。
- ・相談日時：平成30年4月3日(火)17:00～ 河合 洋行 弁護士
- ・申込電話番号：093-922-4877(事前予約制です)

県福管連では、「住宅宿泊事業法(民泊新法)」禁止対応の改訂版「モデル管理規約」「モデル使用細則」を作成しました。各冊会員:1,000円/冊、非会員:1,500円/冊で販売しています。ご希望の方は事務局までお問い合わせ下さい。