

「まさか自分が被害にあつたなんてね」

東京・港区にある分譲マンションの管理組合で理事長を務める鍋川強士さん(仮名、41)。修繕用に住民が積み立ててきた資金の通帳のコピーを前に、肩を落とした。

「二〇〇四年三月三十一日、入金五百四十万円」  
「四月一日、出金五百四十万円」……。不自然な資金の出し入れが始まったのは三年前。マンションの管理会社で今年一月に事実上破綻した和泉創建(渋谷区、福田稔社長)は、組合の決算日に一時的に入金し、残高証明を提示することで、何事もなにかのように装ってき



### マンション誰のもの 「管理」が危ない

12	16. 1. 20	12,600	68,651	振込	A
13	16. 2. 3	12,600	509,520	振込	A
14	16. 2. 5	254,760	777,777	振込	F
15	16. 2. 16	72,293	254,760	振込	F
16	16. 2. 20	38,220	82,101	振込	F
17	16. 3. 1	5,400,000	5,400,000	振込	A
18	16. 3. 15	254,760	88,288	振込	F
19	16. 3. 22	5,400,000			A
20	16. 3. 31				A
21	16. 4. 1				A
22	16. 4. 8				F
23	16. 4. 20				F

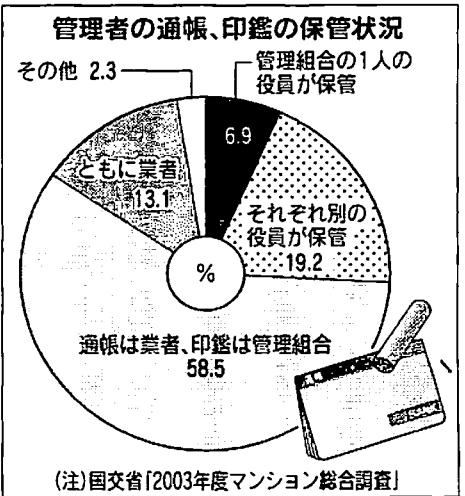
不自然な資金の出し入れが3年近く続いた(被害に遭ったマンションの通帳の写し)

## 業者任せ、落とし穴に

### 住民知らぬ間に被害

通帳、印鑑ともに和泉創建、計千二百戸を管理し、建に預けていた。「払戻請求書に勝手に判子を押さし、引き出していったんです」。鍋川さんは悔しが

現在では組合で印鑑を保管しているが、かつては和泉創建は約三十物件があるが、保証されるの



は管理費や積立金の一カシオンがある。月分だけ。鍋川さんのマンション 替えるから」「管理費の場合では約四十万円滞納分を積立金から補てと、被害額の十分の一にんしてほしい」。

「高金利の商品に預けるから」「管理費の滞納分を積立金から補てんと、被害額の十分の一にんしてほしい」。

事件が起きたのは〇一年。マンションの管理会社である東海不動産管理の担当者と言葉巧みに組合の理事長に押印させ、

引き出した資金を横領し度寄せられたトラブルの見直し作業に着手していた。被害額は三千四百五十万円。組合が会社に問いたですと、金庫に保管二割も増えた。

不測の事態を避けた洋ビル管理の場合、同社めには経営状況の監視が不可欠だが、財務情報の開示は寒い限りだ。

当時、マンションは築二年目で管理組合は発足したばかりだった。「不慣れな住民からお金をだまし取るのは赤子の手をひねるようなものだったは財務データや管理戸数など

「と現在の組合理事長は憤る。住民は将来の大規模な修繕に備えて資金を積み立て、多くの場合、管理会社に委ねている。管理業務は手堅いビジネスで参入企業も多いが、バブル崩壊による不動産売買の失敗などの傷がまだ癒えぬところも少なくない。

高層管理協会に〇四年をを発足。管理適正化法に

「うちの管理会社は大丈夫なはず」という気の緩みが落とし穴になる。第二部ではマンション管

理を巡るリスクを追う。

## 千葉

千葉県建設業協会



「これでは責任ある管理業務は不可能です」。一昨年七月、東京都新宿区のあるマンションの区分所有者全員に、一通の「通告書」が届いた。差出人は管理会社。新築から二十年余の付き合いでついに、「三くだり半」が突きつけられたのだ。

管理会社がマンションを見放すのは極めて異例。だが、その事情には無理からぬものがあった。据え置かれ続けた修繕積立金は月額たったの七百円。国土交通省がはじいた平均額の十分の一にも満たない。外壁のタイルははげ、手すりはサビだらけ。それでも区分所有者に危機感はない。十五戸のほとんどが賃貸物件で収入源としか見ていないためだった。

### 誰のものマンション 「管理」が危ない



近所付などの手伝いなどのき合いを深める（東京都江戸川区の東西第二スカイハイツ）

## 「ヒモ付き」業者「更迭」も

### 割高料金に住民決起

そんな状況下で管理会社は大規模修繕を提案、一戸百万円の臨時出費を求めたが、結論は「絶対反対」。最後のお願いは断じるのは簡単だ。しかし

悲劇というより喜劇じみた幕を閉じた。

興味深い調査がある。一九九八年、住宅金融公庫が中心となり、首都圏の管理会社に「八十戸、エレベーター」基を持つ程度のマンションの年間管理費はいくらか」とアンケートした。結果は最高が二千八百四十三万円、最低が三百二十万円。サービスの質の差があるのだとしても、これだけの価格差を素人はどう理

業界ではかつてマンション管理を「おいしい仕事」と言ってはばからなかった。分譲会社などの系列会社が新築時から管理業務を受託。仕事に忙殺されて住まいに注意が向きにくい住民相手に、値上げもすんなりと通った。だがここ数年、管理を専門に行う独立系企業が参入、割安な価格を前面に出して老舗の領分に攻め込む事例が続出。今や「仁義無き戦い」の様相だ。

公正取引委員会の二〇〇三年の調査では、マンションの専任合いが生んだ新たなひずみが指摘された。管理組合が取引を見直そうとすると、管理会社が住民名簿や会計簿を渡さないなどの陰險な妨害工作に出る事例が目

立ったという。業界ではかつてマンション管理を「おいしい仕事」と言ってはばからなかった。分譲会社などの系列会社が新築時から管理業務を受託。仕事に忙殺されて住まいに注意が向きにくい住民相手に、値上げもすんなりと通った。だがここ数年、管理を専門に行う独立系企業が参入、割安な価格を前面に出して老舗の領分に攻め込む事例が続出。今や「仁義無き戦い」の様相だ。

し、管理費は削るに限る、との風潮は賃貸物件だけではない。むしろ（終つて）の住み家」と腹をくくった住民の胸中には、割高な管理費を支払わざるを得ない、という不信感が根深く巣くっている。究負は言う。 興味深い調査がある。一九九八年、住宅金融公庫が中心となり、首都圏の管理会社に「八十戸、エレベーター」基を持つ程度のマンションの年間管理費はいくらか」とアンケートした。結果は最高が二千八百四十三万円、最低が三百二十万円。サービスの質の差があるのだとしても、これだけの価格差を素人はどう理



Chiba News Service

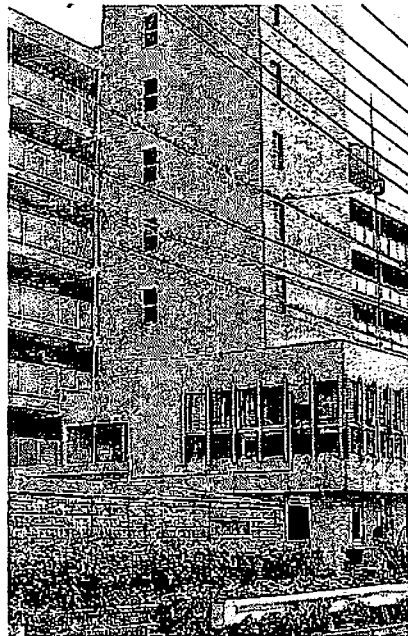
明な取引を徹底的に排除した。やればできる、を地でいった成功例だが、それでも不満が出るのが集合住宅の難しさ。住み込みで働いていた管理人を「通い」に変更したところ、一部から不満が漏れた。「私は常駐が魅力でここを買ったのに」高層者の住民のゴミ出しを自治会が手伝うなど、このマンションではその後も表立った対立はなかった。しかし、価格と一緒に切り捨てたサービスを巡るしこりが完全に払拭（ふっしょく）しきれなかった。同マンション理事長のつぶやきは重たい。「百人いれば百通りの理想がある。誰もが納得できる管理なんてあるのだらうか」

管理会社とどううまくつき合う方法がある。「性悪説」に立つことだ。

千葉県市川市にある「サニーハウス行徳」(百六十戸)。築三十年を越す同マンションで昨年五月、管理会社の不透明な経理処理が発覚した。管理組合の決算と管理費の通帳残高が一致しなかったのだ。

マンションの住人が見つけたわけではない。管理会社に不審を抱いた当時の理事長がマンション管理士の重松秀士さん(54)に二年分の資金の出入りについて監査を依頼して判明した。玄関ガラスの破損など、本来なら損害保険から保険金が下りるはずの修理代が、

経理処理の不正が発覚して外部監査を導入(千葉県市川市の「サニーハウス行徳」)



### マンション誰のもの 「管理」が危ない

## 監視強めトラブル防ぐ

### 住民癒着の修繕「談合」も

次報告などに必ず目を通す。「管理会社任せで一度失敗したのだから、こ

れからは丸投げだけではできない」。幾重にも監視する体制を整えることがトラブルを未然に防ぐ。

管理会社が万一、破綻した場合でも被害を抑える方法もある。

横浜市港南区の「Fハウス」(仮称、約三百戸)

すれば、管理会社が倒産しても青さめなくてすむ。実はFハウスの管理組合が管理会社のサービスや財務内容を他社と比べてみたら、業績不振の親会社から買い取った資産

の下落で自己資本比率が低いことが判明した。すでにひどい談合が行われ、低く四半期ごとの業績報告を求め、支払い方法の変更を要求したのだ。F

「おたくのマンションではひどい談合が行われているらしいよ」

光さん(仮名、61)は知人から「耳打ちされて驚いた。このマンションは現在、約五億円をかけた大規模修繕の工事中だ。建設関係の仕事をして「内なるリスク」は膨らむ。リスクを乗り越えることができるのは、住民自身でしかない。

問管理士として四半期決算など様々な書類をチェックするお目付け役を今も続けている。

管理費から全額支払われていることもわかった。変更した。今度は大手の会社だが、重松さんは願

記良さん(70)自身も月をその月末に払う方式に

見積もりを頼んだとこ自身でしかない。

千葉

043-227-2434

「コザを敷けば寝れん」ができるな」。五月末、東京都江戸川区のなぎさニュータウンで歓声が響いた。四、五十代を中心とする住人が夢中で取り組んでいたのは、建物周辺の植え込みを池のある小庭園に変えるボランティア活動だった。

同団地は竣工（しゅんこう）から二十五年。大規模修繕の積立金が底をつき、経費も味わったが、今や自主管理型マンションとして全国のお手本だ。管理組合が主体的に運営する実態を見たいと、国土交通省関係者も視察した。



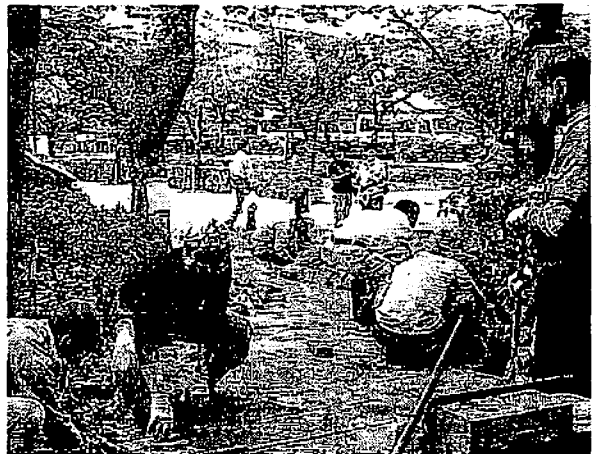
「管理」が危ない 誰のものマンション

重い責任 情報収集カギ

要望実現は自主管理で

日なし、の働きだった。団地内で濃密な人間関係をつくれたことが何より成果」と千田節子元事務局長（61）は笑う。JR目黒駅近くにある築三十年を越すマンションは清掃などを除き、管理会社を一切使わず自主管理を続けている。管理組合が五人の専任職員を雇い入れ、指南役となる「日本マンション管理テクニクス」(横浜市、菅野安男理事長)から派遣された事務局長の下で汗を流す。

門知識のない住民だけで担うのは無理があるが、「財務処理」「保守・点検」などのプロの技を個別に活用すれば、きめ細やかな管理が可能になる。管理会社に任せきりには清掃などを除き、管理意識も高まり、結果として要望が色濃く反映できるのが自主管理の利点だ。ただ、他者を「悪者」にできない分、理事らの責任は増す。国交省の調査では、管



庭園造りボランティアで汗を流す(東京都江戸川区のなぎさニュータウン)

転機は一九八八年、理事會を補佐する「事務局」の創設だった。生活上の悩み相談や日常出納業務報酬は月一万円。原則休

「団地内では無理があるが、財務処理」「保守・点検」などのプロの技を個別に活用すれば、きめ細やかな管理が可能になる。管理会社に任せきりには清掃などを除き、管理意識も高まり、結果として要望が色濃く反映できるのが自主管理の利点だ。ただ、他者を「悪者」にできない分、理事らの責任は増す。

「日本マンション管理テクニクス」(横浜市、菅野安男理事長)から派遣された事務局長の下で汗を流す。国交省の調査では、管理業者に委託しない組合の割合は一割ほどにとどまる。悪徳業者を見分けるとして総会などで直接問

「ただ、どこが悪徳業者かは、実際に被害を受けた管理組合の口コミ情報が頼り」と非営利組織「マンション管理支援協議会」(東京・中野)は指摘する。問題は、その

「この頃おわり」

「口コミ」をいかにより広く集めるかだろう。

一つの答えが千葉県浦安市にある。二十六もの管理組合が集まった浦安住宅管理組合連合会。その情報収集力は究極の域ともいえる。

「エレベーター保守管理 A 社 千四百万円」「給水施設管理 B 社 八十九万円」。どの業者がいくらで入札したかの「個性」と尊重し合った重要情報が会報で実名で示される。市長との懇談会も定例化。約一万二千世帯を網羅する規模の力なせるわざだ。

「いいかげんな業者がいたなら、二度と浦安で仕事ができなくなる」。日 編集委員・谷隆徳、地方部・奈良部長光則が担当しました。

「胸を張る。ただ、いくら成功した管理手法でも、別の物件で同じ成果を得られるか保証はない。館会長の基 本方針は「各マンションの個別事情に口を挟まないこと」である。行き着く先は、管理を含めたマンション住民の「責任ある自立」だろう。物件の規模や年齢構成、管理への理念の違いをうえで、情報を共有する輪をどう広げてゆか。現状を打開しようとするマンション住民の知恵と工夫が問われている。

千葉

