

## 第74回フリーセミナー報告

- <開催日時> 2009年(平成21年)10月20日(火曜日)午後3時~5時  
<テーマ> 「適正化法の改正と標準管理委託契約の見直し」  
~ 管理会社の不正と法令違反を見逃さない為に。管理委託契約の内容を見直そう~  
<講師> 伊々田 俊 (NPO集改センター副代表)  
<開催場所> 大阪建築会館 3階 会議室  
<参加者> 25名

### <セミナー内容>

今年5月にマンション管理適正化法の施行規則が一部改正されました。施行は来年5月からですが、それに伴い管理組合と管理会社との間の管理委託契約書のモデルである標準管理委託契約書も発表されました。改正の目的は、まだまだ後を絶たない管理会社の不正を封じ込める為に規制を強化し、もって管理組合と管理会社の委託内容の健全化を図る為のものといえます。

セミナーでは、まず朝日新聞の一面に載った管理会社による修繕積立金の横領などの手口も含めて紹介、残高証明書の偽造・預金通帳の改竄したコピーの提出等、一般の方では見抜けない巧妙な手口も紹介されました。

次に、施行規則改正内容の主な点の説明があり、次の通りです。

- 修繕積立金等金銭の1月以内の移換
- 保管口座に係る印鑑・キャッシュカードの保管禁止
- 月次収支報告の義務化
- 保証措置の明確化

最後に標準管理委託契約書の新旧対比表によって、変更点の詳しい説明がありました。

標準管理委託契約書の改正内容は、適正化法施行規則の改正によって準拠するように改められたものですが、その他にも、実情に即した内容に改められています。

例えば、管理人の有給休暇による業務の休日、長期修繕計画の見直しの作成等です。

### <感想>

- ・ 伊々田副代表は、区分所有法、マンション管理適正化法、管理規約等の実務に関しては、精通しておられ、関西でも屈指の存在ですので、期待して、講義を受けましたが、要点をわかりやすく、又、図表を使って理解しやすく説明をして頂き、充実した貴重なセミナーでありました。
- ・ 横領の手口については、具体例として、銀行の支払い請求書の¥マークを後で消せるボールペンで書き、後で消して数字を書き入れる、残高証明書・銀行預金通帳の改竄したコピー等、フロントマンが支払いも担当する場合は注意を要する事、又、防ぐ為には通帳の現物をチェックする事、直接定期的に残高証明書を取る事等説明があり、認識を改めました。
- ・ 国土交通省による管理会社への立入検査は毎年行われているが、依然として適正化法違反案件が公表されており、管理会社の順法感覚のレベルの差が存在する事もわかり、法改正に至った理由も納得がいくきました。
- ・ 特に印象に残ったのは、月次収支報告の義務化、大規模修繕関係の取扱い、修繕積立金等金銭の保証が必要な場合の説明等です。
- ・ 今回のセミナーは、管理運営のコンサル・管理組合役員・管理会社員夫々に必要な事項であり、貴重な資料も配布して貰っていることから、じっくり復習しておきたいと考えています。

本部：電話(06)6943-8383 FAX(06)6943-8382  
Email : osaka@shukai.or.jp