

(株) ビケンテクノにおける管理組合財産の着服に関する調査報告書へのコメント

(株)ビケンテクノのマンション管理組合財産の着服に関する調査委員会の報告が2024年2月14日に公表された。

https://www.bikentekno.co.jp/IR/IR_Disclosure_pdf/240214_cyousa.pdf

以下はその抜粋（○部分）とコメント（⇒⇒の赤字部分）です。

1. 5 ページ

○X（着服の元社員）の自宅にはXの私物等が残置されている可能性があり、本調査においても、Xの近親者に対して、Xの自宅内の業務関連の資料の有無を確認の上、任意にビケンテクノに対して提供するよう要請したが、本調査期間内には協力を得られなかった。

⇒⇒

これは到底理解できない。隠匿廃棄されかねないだろうし、ビケンテクノ側からXに対する業務上横領と背任等の刑事訴追を含む告発が不可欠である。またX(近親者を含め)への横領金額の返還請求をすべきではないだろうか。

2. 10-11 ページ

○2 ビケンテクノのコーポレート・ガバナンスの体制

⇒⇒

同社には、取締役会、監査役会、コンプライアンス委員会、リスクマネジメント委員会、CSR委員会、監査室、顧問弁護士、業務執行部門などが網羅されているが、今回の事案では、これらは机上の体制に過ぎず、全く機能していなかった。

3. 13 ページ

○第3. 本件調査の結果

1 本調査により判明した事実の概要

(1) Xによる着服行為

本調査の結果、Xは、調査対象期間（2015年度の各管理組合の決算から2023年11月まで、9年間弱）において、自身の担当する14管理組合に関して、管理組合名義の普通

預金口座及び定期預金口座から合計 9 億 1474 万 4839 円 を着服していた疑いのあることが判明した。

着服行為の手口については、X 本人が行方不明であり、X のヒアリングが実施できないことから判然としないが、管理組合の費用支出の際に必要な払戻請求書を偽造することにより、銀行窓口から払戻された現金を自ら領得していたものと推認される。

⇒⇒

この合計 9 億円余は、少なくとも合計 9 億 1474 万 4839 円 を着服、と記載されるべき。

4. 13-14 ページ

○ マンション管理課の損益の状況

マンション管理課の損益上の重要性は乏しく、直近の決算期である 2023 年 3 月期では、当社単体の売上高の 1%に満たない。…

マンション管理業務主任の資格保有者の確保が容易ではなく、マンション管理事業をビケンテクノ単体で継続することは合理的ではないことなどの事情を勘案し、同年ごろから同課の業務の一部をマイムコミュニティーに移管させる方針でデータ移行等の手続きを順次進めていた。

36-37 ページ

○ 第 5. 再発防止策

1 マンション管理課における再発防止策

(5) マイムコミュニティーによるマンション管理業務の承継

⇒⇒

X が 9 億円余の横領を重ねて 2023 年 10 月に遁ずらしたのは、多分にこの移管 ((株) マイムコミュニティーはビケンテクノの子会社) を察知し、大規模修繕時期が近づいていたことなどもあったためのように思われる。

いずれにせよ、国交省近畿地方整備局からのマンション管理業者に対する登録取消処分は避けられないようにも思われ (業務停止処分では済まないだろうし)、早急に他者に業務移管すべきだし、管理組合側としても管理会社を変更せざるを得ないだろう (十分な謝罪と損害賠償責任を果たさせた上で)。

参考：https://www.mansion.mlcgi.com/acc_8_1_5.htm

5. 15 ページ

○ イ マンション管理適正化法の遵守

マンション管理業務の実施にあたり、管理会社は、適正化法を遵守しなければならない。

適正化法及び適正化法施行規則は、管理組合財産の管理に関し、管理会社が管理組合の預金通帳と当該通帳に係る印鑑を同時に管理することを禁じている。

このほか、法令により義務付けられるのではないが、国土交通省の定めるマンション管理標準指針は、管理組合財産の不正な支出や横領のリスクを防止するため、管理会社の「標準的な対応」として、毎月の預金残高を通帳等により理事又は監事が確認することを要求している。

16-17 ページ

○ エ マンション管理課内における業務内容の管理体制

マンション管理課の各従業員が管理業務を行うにあたっては、主担当者ごとに業務の一応の手順は確立されているものの、これらの手順を文書等にて規定したものは存在しない。適正化法をはじめとした関連法令の趣旨を踏まえた規程・業務マニュアルは存在しておらず、…

本調査の開始時点で、X が担当する 14 管理組合のうち 8 管理組合について、X が預金通帳とともに印鑑についても預かり保管していたことが明らかとなっており、同法及び同指針が定める預金通帳と印鑑の分別管理を遵守できていなかった。

○ オ X の業務に対する管理の状況

X は、マンション管理課内の責任者であり、X の担当するマンション管理組合の管理業務の内容については、その補助者が部分的に業務を補助することはあるものの、各マンション管理組合との接触の窓口は X が専権として執り行っていた。

マンション管理課内には上席者が存在しておらず、ビケンテクノの中でマンション管理業務を執り行っている唯一の部署であるマンション管理課において、X の業務内容を監視・監督する者は不在であった。

住宅管理部長としてマンション管理課を所管する歴代の役員であった 3 人は、組織図上、X の業務内容を監督すべき立場にあるが、いずれもマンション管理課の所在する大阪支店には常駐していなかった。また、マンション管理課内の業務に関する稟議決裁について、いずれも関与していなかった。

○ 7 他の部署からの牽制の状況

(1) 総論

上記のとおり、本件不正行為は、X による犯罪行為の積み重ねであるが、マンション管理課においては、適正化法及び適正化指針に基づく業務手順が文書化等の方法で明示されておらず、X が同法及び同指針に反して、管理組合の預金通帳と印鑑の分別保管を行わず、自由に当該預金通帳から金員を領得することが可能であった。

これらの適正化法及び同指針に即した自律的な管理体制の欠如こそが、本件不正行為の発生を抑止できず、長期間にわたり不正な領得行為を積み重ねることになった直接的な原因であると言える。

但し、マンション管理課の自律的な管理体制の欠如については、仮に、本社管理部門や監査部門による統制の補完が適切に機能していれば、その発見はより早期になされた可能性があり、本件不正行為による被害金額を抑制する可能性があったであろうことが推認できる。

○ 第 4. 発生原因の分析

- 1 マンション管理課における自律的な業務管理の仕組みの欠如
- 2 管理部門等による牽制機能の不全
- 3 本件不正行為が発生した背景

(2) 会長（創業者）の役職員に対する影響力

ア 会長に判断を依存するがために経営改革が進まなかった（会長が難色を示すなど）

イ 業務についてのDX化の推進の遅れ（経理部の業務については、経費精算等も紙ベース・手作業で行われており）

⇒ ⇒

以上を見ると、X もビケンテクノも、マンション管理適正化法に違反した状態を長年続けるとともに（マンション管理適正化法に沿った社内マニュアルなども全く作らず）、ビケンテクノ内で、X の管理監督者は不在同然で、X は専権的に横領のし放題であった。

加えて、売掛金の滞留債権の発覚などチェックする機会が無くはなかったが見過ごしにされた実態がうかがえ、旧態依然とした紙ベース・手作業などをDX化するなどで、システム的に防ぎ得た可能性が無くもなかったであろうが、それを妨げた結果を招いた経営陣の責任も免れ得ない。

そのような社の体制があったからこそ、X はかい潜って横領を重ねて来れたのだから、今回の事案の全責任はビケンテクノ側にある。

6. 20-21 ページ

○ 4 Xによる管理組合財産の着服行為

(1) 着服行為の概要

ウ Xによる隠ぺい

各管理組合の定期総会開催時に開示される決算報告書の預金残高は、いずれも X により改ざんされており、実際残高である通帳残高と乖離するものであった。ところが、決算報告書に添付される預金残高証明書は、いずれも X によって偽造されており、総会開催時にも、X から通帳が開示されることはなく、また、一部の管理組合については、X に対して通帳の開示を求めた形跡がなかった。そのため、本調査の開始以前において、預金残高に関する虚偽表示が各管理組合に発覚することはなく、X による上記着服行為も明らかになることはなかった。

22 ページ

○ エ Xが領得した金員の使途

本件不正行為の発覚後の事実関係の調査に際しては、X からの直接の説明が得られていない。また、調査期間内に X の近親者の協力が得られなかったことから、X 個人の預金通帳をはじめとした資金使途を把握できる資料を確認できなかった。そのため、X が領得した金員をどのような用途で費消したのかについては判然としない。

もっとも、各従業員へのヒアリング内容等によると、競馬・競艇といったギャンブルや、海外旅行、女性との飲食代といった遊興費に費消されたことが窺われる。

⇒ ⇒

X が長年に亘り、通帳残額や管理組合の決算・事業報告書類を改ざん・捏造・偽造し、密かに横領を重ね来たことに、管理組合側としては、長年の信頼関係を踏みにじる背信この上もない行為として、**驚天動地と強い怒りを覚えずにはおれない。**

しかも、ギャンブルにはまり、金遣いが荒いことは社内では多くが知っていたとのこと、このような横領が予見されるようなリスクの高い社員を専権的立場に就け放任してきたビケンテクノ側の責任（コンプライアンス上も）には重いものがあり、社会通念上からも、株式の上場会社としても許されるものではない。

7. 22 ページ

○ (2) 管理組合の損害額の推定

ア 損害額の推定方法

本調査においては、各管理組合に提出された決算報告書記載の預金残高と銀行から入手した取引明細記載の預金残高との差異に相当する金額を、X の着服により生じた損害額の推定の基礎とした。

なお、2015 年度以前についても X による不正行為が存在する可能性は否定できないが、X は不正に領得した金額について各管理組合の決算報告書に反映させずに隠ぺいしていることに照らして、2015 年度以前の不正行為の有無に関わらず、調査対象期間内の各管理組合の決算報告書における預金残高は、当該不正行為の影響を受けない金額が計上されているものと推認した。

○ イ 管理組合について合理的に推定される損害額

管理組合について合理的に推定される損害額は、合計 9 億 1474 万 4839 円である。

○ (3) ビケンテクノが管理組合に対して負う損害賠償債務

X が管理組合の預金残高について、不正に引出したことにより、ビケンテクノは、当該不正に基づく引出金額について、各管理組合に対して損害賠償債務（使用者責任に基づく損害賠償債務または管理委託契約の債務不履行に基づく損害賠償債務を負担するものと考えられる。）を負う。

本調査によれば、当該不正に基づく引出であると推認できる合計金額は、上記 4. (2) イのとおり、合計金 9 億 1474 万 4839 円と算定されるところ、2024 年 3 月期の第 3 四半期末時点の連結貸借対照表では、当該金額を合理的な見積り金額として、引当金を計上する必要がある。

41 ページ

○ 第 6. 結語

本件不正行為については、X の所在が不明であり、事実関係が明らかになっていない点もあり、今後、各管理組合との間での損害賠償についての協議も必要となることが見込まれるが、かかる協議に際しては、上記の業務運用についての抜本的な改善に向けた取組みについても適切に説明することが必要になるものと思われる。今後のビケンテクノに対する管理組合ならびに株主をはじめとする投資家その他のステークホルダーの信頼回復の一助として、本報告書が役立てられることを希望する。

⇒ ⇒

Xの横領額は、上記のように2015年度以後での「推定、推認」であって、合計額9億円余を遥かに超えている可能性がある。

また、大規模修繕時期が迫っているなかで、管理組合への説明会（2024年1月6日）で、元々の修繕積立金が大幅に少なく、本来修繕積立金を適宜上げてくるべきだった、との説明がビケンテクノからされた。

この修繕積立金の増額は、元はと言えば、管理会社のビケンテクノ（担当のX）から早い時期から提案がされるべきであった。しかし一度として管理組合側にはそのような提案は無かった。この修繕積立金の過度の不足状況は、Xのみならずビケンテクノ側に大きな全責任があると言わざるを得ない。

従って今回の事案については、管理費と修繕積立金（ディオレ森之宮で約45百万円）の推定全額の返還にとどまらず、謝罪および損害賠償として、近々必要とされる第2回の大規模修繕の全額（ディオレ森之宮で143百万円）や弁護士等への依頼費用（予定）を含めた金額の補填が不可欠と考える。

8. 【ビケンテクノの当社の対応に関するお知らせ（2/14）について】

https://www.bikentechno.co.jp/IR/IR_Disclosure_pdf/240214_cyousa.pdf

○ 3. 取締役等の経営責任と処分について

当社は、今回の重大な事態を発生させたことを厳粛に受け止め、深く反省するとともに取締役等の経営責任を明確にするため次の処分を行うことといたしました。

- ① 代表取締役会長 月額報酬を 30%減額（本年3月から5月の3ヶ月）
- ② 代表取締役社長 月額報酬を 30%減額（同上）
- ③ ①・②以外の取締役 月額報酬を 20%減額（同上）
- ④ 監査役 月額報酬を 20%減額（同上）

⇒ ⇒

経営陣責任として、このような微々たる軽い内部処分でホントに良いのだろうか？

ビケンテクノのHPは「お客様第一主義の経営理念のもと最高品質の建物管理をご提案します」と唱っているが、今回の背信極まりない事案からして、上記の処分は余りに齟齬と乖離があるのではないだろうか？