

## 毎日新聞の社会面の記事に関する当法人の見解

当法人は、発足以来、毎年複数回の管理組合向けのセミナーを無料で開催しており、今年2月のセミナーで延べ40回になりました。

これらのセミナーを開催するには、会場費、各管理組合への案内状の送付等の多くの経費が掛かっています。具体的には、1回当たり約500万円程度の費用が必要となります。

また、管理組合の要請を受けて、5～7人の専門家がマンションを訪問し、調査診断を行った後に翌月の理事会や委員会の場で報告会を行う無料診断も毎年数多く行なっております。

この無料診断に要する交通費や人件費、資料作成費として、1件当たり10～20万円の費用が必要となります。

セミナーや無料診断に要するこれらの費用につきましては、当法人が負担しております。

しかしながら、当法人には会費収入と管理組合からのコンサルティング料収入及びアドバイザー料収入のみしかなく、その収入は僅かです。

そのため、セミナーや無料診断に要する費用の不足分は、会長の個人資産で賄っております。

ところが、4、5年前からセミナーの開催を増やしたことに加え、無料診断の件数も増えてきたことから、当法人の支出が増え、当法人の資産状況は悪化の一途をたどり、法人の存続が危ぶまれる状況となりました。

そこで、設計事務所や管理会社からのバックマージンの要求に喘いでいる工事業者等に当法人の存続の危機に関する悩みを打ち明けたところ、マンション管理業界のバックマージンの撲滅という当法人の活動に賛同した工事業者等から当法

人に寄付の申し出がありました。

そもそも、バックマージンの温床は、管理会社や設計事務所が作成する実工事費を大幅に上回る設計予算を組合の理事・役員・委員に刷り込ませ、設計予算に近似した見積書を提示することで生まれます。

セミナーや無料診断報告会でそれらの仕組みを管理組合にレクチャーされると、管理会社や設計事務所のバックマージンは無くなります。

そのような活動を賛同する工事業者等の支援を受けて、本日まで、管理組合の皆様にも、無料セミナーや無料診断を継続して提供することができました。

もともと、当法人の活動そのものが、管理会社や設計事務所にとって利益率の高い利益相反行為（バックマージン）を抑止する存在となっており、管理会社や設計事務所が当法人の活動に協力する工事業者等への発注を妨害するとの行動に出るおそれがあったことから、当法人に寄付していただいた工事業者等につきましては、その事実を明らかにしない形で経理処理をして参りました。

しかしながら、今般、寄付金の処理について、経理処理上適切でないとの税務署からのご指摘があったため修正申告を行いました。

また、大阪市への事業活動報告書の修正手続きを現在進めております。

尚、当法人は、今後ともマンション管理業界のクリーン化やバックマージン撲滅化を進めてまいりますのでご支援のほど宜しくお願い致します。

2019年4月3日

NPO法人 近畿マンション管理者協会