

催しものガイド 令和4年度 大阪市マンション管理支援機構 主催
ナイトトーク & 基礎講座 & 管理組合相談会

参加費
無料!

ナイトトーク

平日夜間に開催するマンションにお住まいの方向士の情報交換の場です。専門家によるアドバイスを受けることができますので、気軽にご参加ください。

開催日時 令和4年10月26日(水) 19:00~20:30

開催場所 大阪市立住まい情報センター3階ホール

定員 30名(申込多数の場合は、初めて参加される方を優先して抽選)

申込締切日 令和4年10月19日(水)

基礎講座 (大阪市マンション管理支援機構 主催)

分譲マンションの管理役立つ様々な「基礎知識」を学んでいただける「連続講座」です。管理組の役員の方だけでなく、分譲マンションにお住まいの方ならどなたでもご参加いただけます。

1日目 令和4年10月29日(土) 10:00~12:30(受付は9:30~)

災害に備える

- ①マンションの防災の考え方と取組み …… マンションみらい価値研究所
- ②平時から準備しておくこと …… 災害対策研究会

2日目 令和4年11月6日(日) 10:00~12:30(受付は9:30~)

管理組合運営を考える

- ①トラブル事例から考える …… 大阪弁護士会
- ②資産価値の維持から考える …… (公社)大阪府不動産鑑定士協会

3日目 令和4年11月13日(日) 10:00~12:30(受付は9:30~)

高齢年マンションの管理を考える

- ①長期修繕計画の考え方 …… (公社)大阪府建築士会・(独)住宅金融支援機構近畿支店
- ②住民の高齢化について …… 大阪司法書士会

定員 各日150名(会場100名、オンライン50名)

開催場所 大阪市立住まい情報センター3階ホール

管理組合相談会 (大阪市立住まい情報センター 主催)

開催日時 令和4年10月30日(日) 13:00~16:00

1組につき、相談時間は45分

定員 12組

(申込多数の場合は大阪市マンション管理支援機構の登録管理組合を優先して抽選)
(弁護士相談6組、建築士相談3組、マンション管理士相談3組)

申込締切日 令和4年10月17日(月)

開催場所 大阪市立住まい情報センター4階



※新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため、定員数の変更や中止等とさせていただきます。
 ※詳細は、ホームページやチラシをご覧ください。

お問い合わせ先 大阪市マンション管理支援機構事務局 TEL: 06-4801-8232 <http://www.osakacity-mansion.jp/>

支援メンバー瓦版 一般社団法人マンション管理業協会

住み心地や建物・設備 等
 マンションにおけるバリューアップを図った事例や提案を大募集!

「マンション・バリューアップ・アワード(MVA)2022」

ご応募受付中!! (10月31日 応募締切)

マンションの住み心地(居住価値)を高めるための取組や提案、建物の資産性の維持・向上に向けた取組や提案を広く募集し顕彰する「マンション・バリューアップ・アワード2022」へのご応募を受付中です。

募集要項

募集内容	住み心地、建物・設備、安心・安全などマンションに関する全てのバリューアップ事例・提案を募集します。(コミュニティ活動、清掃美化活動に関する一工夫、大規模改修、防災訓練、収支計画等)	応募期間	2022年8月1日(月)~2022年10月31日(月)
応募資格	マンション管理組合、サークル等組織、マンション居住者、管理会社、管理員、マンション管理士、設計事務所関係、不動産業について関心がある学生等、どなたでも結構です。	賞及び賞品	グランプリ ……1点 賞金 30万円(※各部門部門賞の最優秀賞) 部門賞 ……数点 賞金 各10万円 準部門賞 ……数点 賞金 各5万円 審査員特別賞 ……数点 他 注:グランプリ受賞者には、グランプリ賞金30万円と部門賞賞金10万円の計40万円を授与します。
応募方法	「(一社)マンション管理業協会」特設サイトのエントリーフォームから応募 http://www.kanrikyo.or.jp/award/	発表方法	ホームページ(「(一社)マンション管理業協会」サイト内)にて2023年2月下旬 公表予定

お問い合わせ先 一般社団法人マンション管理業協会「マンション・バリューアップ・アワード2022」実行委員会 事務局
 TEL: 03-3500-2721 メールアドレス: award@kanrikyo.or.jp

大阪市マンション管理支援機構の構成団体

公共団体

- 大阪市
- 大阪市住まい公社
- (独)住宅金融支援機構近畿支店

専門家団体

- 大阪弁護士会
- 大阪司法書士会
- 大阪土地家屋調査士会
- (公社)大阪府不動産鑑定士協会
- 近畿税理士会
- (公社)大阪府建築士会

民間事業者団体

- (一社)マンション管理業協会 関西支部
- (一社)不動産協会 関西支部
- (一社)マンションリフォーム推進協議会 近畿支部
- 大阪ガスマーケティング(株)

- マンション管理基礎セミナー ……①②③④⑤
- 管理組合交流サロン「まんかんサロン」の報告 ……⑥
- 催しものガイド ……⑦
- 支援メンバー瓦版 ……⑦

より快適なマンションライフを応援します。

らしい暮らし
 VOL. 67 あそび
 2022.10.1

管理組合
 登録募集中
 無料!



大阪市マンション管理
 支援機構通信

事務局
 〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20
 大阪市立住まい情報センター4階
 (Osaka Metro堺筋線・谷町線「天神橋筋六丁目」駅3番出口すぐ)

〈平日・土曜〉9:00~17:00 〈日曜・祝日〉10:00~17:00
 〈休館日〉火曜日(祝日の場合は翌日)、
 祝日の翌日(日曜日、月曜日の場合を除く)、
 年末年始

TEL.06-4801-8232 FAX.06-6354-8601

<http://www.osakacity-mansion.jp/>

マンションライフあそび 2022年10月発行 編集発行/大阪市マンション管理支援機構 0648018232 〒5300041 大阪市北区天神橋6丁目4-20 大阪市立住まい情報センター4階

法改正を踏まえた新たな取り組み

講座2 適正な管理を進めるための制度



〈講師〉大阪市都市整備局
住宅政策課
石井 伸幸
(いしい のぶゆき)



〈講師〉独立行政法人
住宅金融支援機構近畿支店
田中 聡
(たなか さとし)



〈講師〉一般社団法人
マンション管理業協会
山田 宏至
(やまだ ひろゆき)

【マンションすまい・る債】
●住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行する、将来の大規模修繕工事に向けて積み立てられる利付10年債です。
●最大10回積み立てができ、手数料無料で中途換金も可能です。
※制度改正事項(令和5年度募集分から)
管理計画認定マンションの場合、マンションすまい・る債の利率を上乗せします。(利率上乗せ幅は、各年度募集分の利率決定時に決定し、利率以外の商品性は現行と同じです)

【フラット35】
※制度改正事項
借入金利を一定期間引き下げております。

【その他情報】
●マンションライフサイクルシミュレーションの活用例を紹介
●大規模修繕の手引き(冊子)の発行のお知らせ

■(一社)マンション管理業協会

マンション管理適正評価制度について
【制度の概要】
個々のマンションの管理・組合運営の状態を5つのカテゴリーに分類し、当協会の講習を修了した「管理業務主任者またはマンション管理士」がチェック・評価を行い、合計点数で6段階(☆5から☆なし)の等級評価を行います。結果はインターネットで公開し、不動産ポータルサイト、不動産流通專業会社の物件ライブラリーへの接続を検討しています。

【本制度の効用】
●管理組合の目標設定、運営方針が立てやすくなります
●課題を改善することで管理の行き届いた状態を維持できます
●管理状態の情報発信によって、市場での評価が期待できます
●将来的なりセールバリューの向上も期待できます

【本制度の登録情報】
●申請者情報
●一般情報(マンション名称などの基礎的な情報)
●客観情報(ペット飼育の制限など、人により評価の判断が変わる情報)
●維持管理情報(建物・設備に関わる維持管理の状態)
●管理状態評価(等級評価)
※制度に登録するには、集会(総会)の決議が必要です。

【評価項目と配点(100点満点)について】
①管理体制(20点満点):円滑な組合運営のための基本的事項
②建築・設備(20点満点):マンションを長く使うための維持管理体制
③組合会計収支(40点満点):組合運営のための安定的な財務基盤
④耐震診断(10点満点) マンションを長く安心して住もうための耐震関係
⑤生活関係(10点満点):快適に住むための環境づくり

得点を得ることだけでなく、適切な管理で資産価値を高めることが重要です。そのためにも、管理会社は管理組合に積極的に力添えし、管理組合は専門家等の助言を参考に管理組合が主体となって、生活価値や居住価値の向上に向けて活動してください。

令和4年度

マンション管理

基礎 セミナー

7/3 (日)

■大阪市都市整備局

1.「大阪市マンション管理適正化推進計画」の策定
行政の役割の強化を通じた管理組合による適正管理の推進と、マンションの再生の更なる円滑化の一体的な対応を図り、マンション管理の適正化を総合的・計画的に促進するため、「大阪市マンション管理適正化推進計画」を令和4年3月に策定しました。

2.マンション施策の基本的な方向性
①管理の適正化に関する啓発及び知識の普及
区分所有者は管理組合の一員としての役割を認識し、建物や設備の計画的な修繕の必要性を正しく理解する必要があるため、管理組合に対して管理の適正化に関する普及啓発に取り組みます。
②管理の適正化に関する助成
適切な長期修繕計画の作成など、専門家の支援が必要であり、建物の修繕等を行ううえで重要なものについては、助成制度の活用により費用負担を軽減し、管理組合による自主的な取組を支援します。
③管理計画認定制度の推進
管理状況が市場において適正に評価されるよう、管理計画認定制度を適切に運用し、積極的な制度利用を促進します。
④管理の状況把握及び管理が不適切なマンションに対する支援
管理実態を把握するとともに、管理組合活動の支援に能動的・継続的に取り組み、課題解決と管理適正化へ向けた支援を行います。

3.管理計画認定制度
国の認定基準に追加した大阪市の独自基準
●長期修繕計画に基づき、大規模修繕工事を計画的に実施していること
●大阪市マンション管理支援機構への登録を行っていること
●定期的な防災訓練の実施を含む複数の防災対策を講じていること
●昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手したマンションにおいては、耐震診断を実施していること。なお、耐震性が不足する場合は、耐震改修や建替え等について、管理組合で議論をしていること

4.マンション管理組合への支援策
●大阪市立住まい情報センターにおける相談事業
●大阪市マンション管理支援機構
●勉強会支援アドバイザー派遣制度・管理適正化支援アドバイザー派遣制度
●長期修繕計画作成費助成制度・再生検討費助成制度
●民間マンションの耐震診断・改修補助制度
●エレベーター防災対策改修補助事業

■(独)住宅金融支援機構

管理計画認定マンションに対する融資金利の引下げ等の制度改正を予定しています。

【マンション共用部分のリフォーム融資】
●大規模修繕工事や耐震改修工事等を実施する場合に利用できるマンション管理組合向けの融資制度です。

●マンションすまい・る債を積み立てている管理組合の場合、融資金利の引き下げや保証料の割引があります。
※制度改正事項(令和4年10月1日借入申込受付分から)
管理計画認定マンションの場合、融資金利を年0.2%引下げます。

法改正を踏まえた新たな取り組み

講座1

マンション特有の暮らし方とルール

マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下、「適正化法」という。)の改正はマンションの管理組合にも大きく影響する



〈講師〉
公益財団法人
マンション管理センター
大阪支部長 **西田 俊一**
(にしだ としいち)

【その他の改正】
・書面、押印主義の見直しや近年の最高裁判決等に伴う改正等

■マンション管理の基本的事項

1.管理組合の構成
・管理組合は、建物の区分所有等に関する法律(以下、「区分所有法」という。)第三条に基づく「管理を行うための団体」で組合員として区分所有者で構成し、区分所有者は管理組合を脱会できず、また、区分所有者でない者は組合員になれません。

2.管理の範囲
・管理組合は建物の共用部分並びにその敷地及び附属施設を管理します。
・管理組合は専有部分に管理費、修繕積立金を原則充当できません。

3.共用部分の管理
・共用部分の管理に関する事項は管理規約で定めます。定めがない場合は総会の決議が必要です。共用部分の管理に伴って負担が生じた場合は、持分割合に応じて管理費等を負担します。将来の負担に備える修繕積立金は管理規約で規定していないと徴収できません。
・負担割合は専有部分の床面積割合を基本としますが、管理規約で別に定めることができます。

4.管理規約
・区分所有者は団体を構成して規約を定め(区分所有法第三条)、規約は管理者が保管し、利害関係人の請求があったときは正当な理由がある場合を除いて閲覧を拒んではなりません(区分所有法第三十三条)。
①基本的事項
▶管理や使用に関する区分所有者相互間の事項
▶中古で購入した区分所有者にも規約の効力は生じ、賃借人等の占有者も住まい方のルールとして守らねばなりません
▶改正は、区分所有者総数及び議決権総数の各3/4以上の特別決議で可能ですが、改正が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承諾を得なければなりません
▶改正する場合は、組合員相互間の利害の衡平性が図られるよう、今までの経緯などを総合的に考慮する必要があります

②改正の時期
▶法律や標準管理規約が改正されたとき
▶管理規約の内容が守れなくなったとき など

5.管理組合の業務
・管理規約で具体的に規定した範囲・ルールに従い業務を行います。
・管理業者に管理業務を委託している場合は、委託した業務を監視することが重要で、マンション管理士などの専門家にアドバイスを受けることも効果的です。

6.管理組合の組織
・総会で理事と監事が選任されます。
・組合員は役員を選任した後も、管理組合運営が適正に行われているか関心を持って見守ることが望めます。

7.管理組合の権限
・必要な組織に設けるべき役員の名称、人数、任期を考えて、各役員の権限、義務等を管理規約に定めます。

8.管理組合の総会
・全組合員が出席して議決権を行使する総会で理事会の業務が承認され、理事会が当該業務を執行します。そのため、総会は管理組合の最高意思決定機関と位置付けられています。

令和4年度

マンション管理

基礎 セミナー

7/3 (日)

■適正化法とマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針の概要

【改正の背景】
マンションの老朽化を抑制し、住環境を維持するための管理の適正化や、マンションの再生について国が基本的な方針を定め、地方公共団体が策定するマンション管理適正化推進計画に基づいた管理計画認定制度を創設し、管理組合の管理者等に助言・指導が行えるよう改正しました。

【管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向】
マンションを社会的資産として、資産価値をできる限り保全し、快適な住環境が確保できるよう管理を行うことが重要です。

【マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項】
・開かれた民主的な管理組合運営
・最高自治規範として適切な管理規約の作成と十分な周知
・共用部分の範囲及び管理費用の明確化
・管理費等の徴収、明確な区分経理と適切な管理
・適正な長期修繕計画の作成と区分所有者等への十分な周知
・管理業務や工事の発注等での透明性の確保
・防災、減災や防犯への取組み
・組合員名簿の管理等、個人情報取扱事業者としての義務

【マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項】
・マンションを購入しようとする者が管理の重要性を十分認識できるように、管理者及び区分所有者等は情報提供に配慮する
・相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分認識し、組合員として集会や管理組合の管理運営に進んで参加し、管理規約や集会の決議等を遵守する
・賃借人等の占有者も建物や敷地若しくは付属設備の使用方法において、区分所有者等と同一の義務を負う

【マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項】
・マンション管理の主体が管理組合自身であることを認識し、管理事務を第三者に委託する場合は、委託内容を十分に検討し、書面等で管理委託契約を締結することが重要です。

■マンション標準管理規約(単棟型、団地型、複合用途型)の改正(令和3年6月及び令和3年9月)

「マンション標準管理規約(単棟型)」の改正点

【ITを活用した総会・理事会】
・「WEB会議システム等」の定義並びに理事長の事務報告や議決権の行使、定数数の算出方法などを記載して、ITを活用した総会・理事会を可能とすることを明確に記載

【マンション内における感染症の感染拡大の恐れが高い場合等の対応】
・共用施設の使用停止等を使用細則で定められることを記載
・やむを得ない場合は、総会が延期できることを記載

【置き配(指定場所に荷物を置く配送サービス)】
・使用細則として考えられる事項に置き配を認める際のルールを記載

【専有部分配管】
・共用部分と専有部分の配管を一体的に工事する場合の修繕積立金から工事費を拠出するときの取扱いを記載

【管理計画認定及び要除却認定の申請】
・総会の議決決議事項として、改正適正化法に基づく管理計画の認定の申請及びマンション建替え等の円滑化に関する法律に基づく要除却認定の申請には総会決議が必要であることを記載

令和4年度

マンション管理 基礎 セミナー

7/18(月・祝)

管理組合運営

講座3

管理会社と上手に 付き合う方法

管理会社と 上手に付き合うためには 管理組合の努力も必要です



〈講師〉
大阪市立住まい情報センター
マンション管理相談員
宇都宮 忠
(うつのみや ただし)

■マンションの管理の適正化の推進のための 管理委託に関する基本的事項

マンションの管理を管理会社に委託する場合でもマンションの管理の主体は管理組合であることを忘れてはなりません。管理事務を委託しようとする場合は、その委託内容を十分に検討し、書面をもって管理委託契約を締結することが重要です。また、管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は当該契約内容を周知し、管理会社の行う管理事務の報告等を活用して、管理事務の適正化が図られるよう努めましょう。

■管理委託契約内容と委託実態

【マンション標準管理委託契約書】

国土交通省が公表しているマンション標準管理委託契約書とご自身のマンションの管理委託契約書を比較して、違いを把握しておくことも重要です。原則、管理会社は管理委託契約書と仕様書に記載されていない業務は行いません。内容をしっかりと把握しておく、管理会社との交渉もスムーズに行えます。

【委託業務内容】

- (1) 事務管理業務
 - (ア) 基幹事務
 - (イ) 基幹事務以外の事務管理業務
- (2) 管理員業務
- (3) 清掃業務
- (4) 建物・設備管理業務

具体的な業務内容は管理委託契約書や仕様書に記載されていますので、不明な点は管理会社に尋ねて、意思疎通を図りましょう。

【業務委託の実態】

分譲当初の管理会社を変更した管理組合の数は年々増加していますが、近年は管理会社側から管理委託契約の更新を拒否されるケースがあります。

■マンションの管理の適正化の推進に関する 法律における「管理会社」

登録・管理業務主任者の設置・業務について規定されており、違反した場合は国土交通大臣によって業務停止命令や登録の取消が行われます。

管理組合の皆さんに係る業務では、特に【重要事項の説明】・【契約の成立時の書面の交付】・【財産の分別管理】の運営に注意しましょう。

■管理委託契約に係るチェックポイント

<管理会社に対する要求水準を持つ>

管理会社にどういったことをお願いしたいのかを管理組合が主体的に考えることが重要で、管理会社と契約する際には管理組合側からこういこういとしてほしいと要求しましょう。

<管理会社の選定にあたって>

- ご自身のマンションに近い場所に事務所を設置している管理会社を検討する。(諸設備の故障等の緊急時に遅滞なく対処してもらえる可能性が高い)
- 国土交通省近畿地方整備局の管理会社の資料や、(一社)マンション管理業協会のホームページを検索して情報収集をする。

●その他の留意事項

- ①管理事務の処理について、作業基準が定められ、その内容が仕様書に明記されているか
- ②会計処理基準が確立されているか
- ③各種設備の維持管理のための専門的能力と組織力があるか
- ④管理員教育ができていないか、管理員休務の交代要員を確保しているか
- ⑤管理組合の運営に対する積極的な対応と、修繕計画立案についてのアドバイス能力を持っているか
- ⑥緊急時の処理体制が整備されているか
- ⑦管理組合が依頼した事柄について期日までにやってくれるか
- ⑧利益相反がないか

<分別管理方式の確認>

修繕積立金や管理費用について、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則に定められた分別管理の「イ」方式、「ロ」方式、「ハ」方式のいずれを採用するのか確認し、内容が法令に従った適切なものかチェックします。特に集金代行会社を利用する場合は、管理業者から第三者への再委託にあたります。

<保証契約や印鑑等の保管の確認>

分別管理の「イ」及び「ロ」方式では、必要となる保証契約を証する書面を確認し、口座通帳や印鑑等の保管も確認します。なお、保証契約の相手先についての制限はないので、相手先の会社概要や財務内容の資料提出を求めましょう。

<会計の収支状況書面の確認>

毎月会計報告(翌月末日まで)がなされているかどうか確認します。特に3ヶ月以上の管理費等の滞納がある場合、管理会社に滞納の状況や理由、督促の方法、滞納者の返答内容を聞いてください。長期滞納となれば、管理組合自身が督促をすることになりますので、経過を把握しておくことは重要です。

<解約条項の確認>

マンション標準管理委託契約書では「相手方に対し、少なくとも3ヶ月前までに書面で申し入れることで本契約を終了させることができる」と定めていますが、この解約の定めがなくとも、民法第651条の定めに従い、解約の申し入れができると考えられます。

<委託契約内容の確認>

- 管理会社と同じ認識を持つことが重要です。
 - ①委託している業務の内容を仕様書等で確認する
 - ②契約書・仕様書の不明点、疑問点は、管理会社に質問する。(例)
 - ・経費の支払は包括承認か、個別案件ごとの承認か
 - ・管理費等の滞納督促に関する具体的な対応内容と報告の内容

<管理会社の業務遂行の実態を確認>

管理会社に委託すれば何でもしてくれるという認識は改め、任せきりにせず、管理会社を上手に使うことが重要です。また、管理会社が持つプロのノウハウや他のマンションの情報等を得るためにも、よりよい関係の継続が重要です。

<フロントマンの良し悪しで管理会社の評価が決まる>

管理会社の良し悪しはフロントマンの良し悪しで決まります。そのためにも良いフロントマンに担当してもらえるように管理組合側が努力することも必要です。管理組合は発注者であるから「言うことを聞け」というような態度ではなく、管理会社と管理組合はマンションをよりよい管理を行うためのパートナーであるという意識を持ちましょう。

令和4年度

マンション管理 基礎 セミナー

7/18(月・祝)

管理組合運営

講座4

管理組合の お金の管理の方法

管理組合の会計は 発生主義に基づいて 処理します



〈講師〉
近畿税理士会
瀬川 昇
(せがわ のぼる)

■会計原則と管理組合会計

【管理組合会計の目的】

管理組合の活動状況を明らかにして、会計上の説明責任を果たして利害関係者の意思決定に役立てることです。

【会計の一般原則】

- 真实性の原則
- 重要性の原則
- 正規の簿記の原則
- 継続性の原則
- 明瞭性の原則
- 保守主義の原則

【管理組合会計特有の原則】

- 区分経理の原則
目的別に会計を管理費会計と修繕積立金会計に区分し、それに依りて財産管理も区分します。
- 予算準拠の原則
収支予算書の範囲内で支出の執行権限が与えられる会計の状況をチェックする頻度と時期としては、6~9ヶ月後の経過確認が望ましいと思われま。

【作成する諸表】

- 収支計算書
- 貸借対照表
- 収支予算書

■管理組合の収益事業

マンション管理組合は収益事業を行わない限り、法人税を課されることはありません。収益事業とは継続して行われるもの、事業場を設けて行われるものを指します。

【マンション管理組合の収益事業例】

1. マンション敷地内のコインパーキングの賃貸収入
2. 居住者限定のカーシェアリングとして、カーシェアリング事業会社から得る賃貸収入
3. 来客用駐車場を来客以外の外部者が利用できるよう継続的に運営された場合の利用料
4. ゲストルームを来客以外の外部者も利用できるよう継続的に運営されている場合の利用料
5. 外部者が支払う集会室・会議室の利用料
但し、集会室・会議室の利用を区分所有者に限定している場合で、外部からの利用の申し入れも区分所有者の利用の妨げにならない範囲で、ごく短期間の利用である場合は収益事業に該当しません。
6. マンション施設内の自動販売機の設置に伴う自動販売機設置業者からの設置収入

<税金の計算と税金について>

- 課税対象の所得とは
収益事業にかかる収入-収益事業にかかる経費=収益事業にかかる所得金
- マイナスでも収益事業を行ってれば、法人税均等割が課税されます。

■監事による会計監査

- 全体像の把握
 - 前期の決算報告書との整合性のチェック
 - 附属明細書と証憑書類のチェック
 - 残高証明書の本原確認
- 個別の項目の検討
 - 前期実績と当期実績の比較(推移・傾向の把握)
 - 当期予算と当期実績の比較(予算準拠の確認)
 - 前期実績と当期予算の比較(当期予算の妥当性の検討)
- 収入・支出項目の個別的検討
- 資産・負債項目の個別的検討

■管理組合の会計Q&A

- Q1. 発生主義に基づく収支計算書とはどのようなものか。
A1. 発生主義とは、収益及び費用の認識基準の一つで、入出金に関係なく、発生的事実に基づき認識します。管理組合会計の実務では収支計算書という呼称と様式を用いながらも、企業会計における損益計算書と同様の決算書を作成していることが一般的で、収益及び費用を発生の実実に基づいて認識することで期間損益の計算を行う計算書のことで。
- Q2. 決算月に実施した修繕工事の請求書が届いていない。請求書待つと決算作業が遅れて承認決議に間に合わない場合、発生主義ではどのような会計処理が適切か。
A2. 当該修繕費は発生主義であれば費用計上することができます。請求書の入手が遅れる場合でも、工事業者に請求予定金額を確認するなどして、修繕費用等の勘定科目で未払計上すべきです。
- Q3. 大規模修繕工事の手付金及び中間金を支払っているが、決算日時点では工事が未了の場合、発生主義ではどのような会計処理が適切か。
A3. 原則として大規模修繕工事にかかる費用は工事完了時に費用を計上します。したがって、決算日時点で工事未了の場合、手付金や中間金等の支払は前払金等の勘定科目で資産計上します。ただし、契約書等で部分的に検収する都度支払いを行っている場合、その検収の都度費用を計上する必要があります。
- Q4. 水道料金を口座引落時に費用処理している。決算月の料金は発生主義ではどのような会計処理が必要か。
A4. 原則として当期に発生した費用は支払の有無に関わらず当期の費用として計上しなければなりません。重要性が低い場合は支出時に費用処理しても問題ありません。
- Q5. 損害保険の保険金請求ができる工事を行った場合、どのような会計処理が適切か。
A5. 損害保険の保険金を受領していなくても、工事が完了し、検収が済んだ時点で修繕費を計上することがより適切な会計処理です。
- Q6. 管理費と修繕積立金を滞納している区分所有者の未収金が貸借対照表に計上されているが、どのような会計処理が適切か。
A6. 回収不能が合理的に見積もれる場合は、貸倒引当金を計上することも考えられますが、一般的には滞納者がマンションを売却するなどして、次の所有者から滞納分を回収できる可能性が高く、必ずしも回収不能とはならないため、貸倒引当金を計上する根拠は乏しく、回収できなくなったときに貸倒処理をします。
- Q7. 予備費という勘定科目はどのように使うのが適当か。
A7. 予算を超過する部分について予備費を使って計上する会計処理が実務では多く見受けられますが、適正な予算管理の観点からは予算超過分も予備費を使わずに、当初の勘定科目のままに計上することが望ましいです。
- Q8. 管理会社を変更したため、決算書の様式や勘定科目が従前と変わってしまった。留意すべき会計的な問題はあるか。
A8. 管理会社を変更した場合には、決算書の様式や勘定科目の継続性が維持されない可能性があります。未収金や前払金、未払金など、貸借対照表の勘定科目の内訳まで適切に引き継がれないと新たな管理会社では確認が不可能となる場合があるため注意が必要です。

■最後に

会計担当理事は毎年の持ち回りで、会計に関する知識も人それぞれだと思います。統一性を持たせるために引き継ぎが大事です。決算書類等の電子化も検討しましょう。

マンション管理 基礎 セミナー

7/24(日)

事例で学ぶ管理組合活動

講座5 設備の改修工事(メゾンドール帝塚山)

設備改修の
実例を参考に
維持管理に
役立てましょう



〈講師〉
メゾンドール帝塚山管理組合
大川 良子
(おおかわ りょうこ)



〈講師〉
株式会社東急コミュニティー
新田 将
(にった しょう)

■物件概要

■規模:鉄筋コンクリート造 地上5階 79戸

■竣工:1977年

■管理組合からのアドバイス

【専門委員会の必要性和役割】

管理組合活動の最大の弱点は理事が単年度で交代するため、継続性がないことです。そのため、専門委員会が必要になります。

理事会は前年度の引き継ぎ事項の確認や総会の準備で実質の活動期間が限られるうえ、日々の業務に追われます。その結果、長期に及び建物の維持・管理を検討する時間がありません。それに比べて専門委員会には任期がなく、専ら1つのことを長期間同じメンバーで集中して検討できます。また、専門委員に議決権はなく、理事会の諮問機関として意見具申にとどまることも良い役割だと思います。

専門委員には特別な知識は必要ありません。専門家を活用して正しい情報を収集し、組合員にわかりやすく発信して、合意形成を図るための役割を担います。また、絶えず情報を発信することは、専門委員会の孤立も防ぎます。

※毎月1回理事会が開催されるマンションの場合、最終のゴールを決め、そこから逆算して活動を計画することがポイントです。月1回の理事会だけでは十分な検討ができないため、専門委員会を招集し月2回程度の検討ができるようにします。

【第三者によるチェック】

<(独)住宅金融支援機構の融資と大阪市の分譲マンション施策を活用するメリット>
融資を利用するには定められた要件を満たしている必要があります。また、修繕工事の内容によっては、地方自治体の補助を受けられることもあります。こうした融資や補助制度に申し込むことをきっかけに、自分たちのマンションの活動に対して第三者の細かいチェックを受けることができ、不足資金の調達にとどまらず、管理組合が公明正大な運営状況にあるかを顧みる良い機会にもなります。

(要件例)

- ・管理規約において、管理費または組合費から充当すべき経費に修繕積立金を充当できる定めがない
- ・会計が継続的に管理されていることを証する財務資料や工事見積書等の保管
- ・大阪市の分譲マンション施策を活用する場合、書類等の5年保存が求められる

【計画と自らの潔白性を証明】

融資や補助金の活用は、必要な資金が不足しているときの調達方法だけではなく、第三者によるチェックを利用するという発想の転換をすれば、有益な手段です。大金が動くだけに、第三者のチェックを受けることで工事計画の妥当性が証明できることは利益相反行為を疑われないことにもつながります。

■マンション排水管更新工事の概要

【マンションで使用されている排水管】

1.配管用炭素鋼鋼管(SGP)

共用部雑排水管(主に台所、洗面、浴室)に使用され、内外面共に鉄製で耐食性に弱く、ネジ接続で継手部が腐食しやすい。耐用年数は一般に20~25年程度。

2.排水用鑄鉄管(CIP)

汚水配管(主に便所)に使用され、配管の肉厚が厚く、耐食性・耐震性・耐火性に優れている。耐用年数は一般に30~45年程度。

3.硬質塩化ビニル管(VP)

専有部内配管に使われ、塩化ビニル製で耐食性に優れている。また、硬質塩化ビニル管の外側に耐火被覆を施した配管は耐火二層管(TMP)と言われている。耐用年数は一般に40年以上。

【排水管更新工事の準備】

①調査(現状把握)

内視鏡カメラによる管内調査・目視調査で現状を把握します。

②改修方法の検討(理事会または専門委員会)

調査結果をもとに改修方法を検討し、スケジュールを組みます。

- ・更新工事…今ある配管を新しい配管に取り換える工事
- ・更生工事…今ある配管を利用して、修繕する方法

現状の配管の状況に応じて、どちらかを選択する必要があります。

③総会前に工事計画説明会を行う(区分所有者及び居住者)

調査結果をもとに、工事の計画・概要の説明会を行って予め合意形成を図っておくと、総会での審議がスムーズに進行します。

④総会(定期総会または緊急性がある場合は臨時総会)

検討してきた内容をまとめ、議案として上程します。

【排水管改修工事の実施】

①工事説明会(全体工程表・専有部調査)

工事に関する重要な説明を行います。

- ・工事概要、仮設計画、全体工程表、室内調査(全戸)、排水規制についてなど

②全戸室内調査(現状把握)

共用部立管の位置確認、専有部内の壁の解体及び復旧範囲を居住者に説明します。とくに復旧範囲は管理組合と協議して決定しておきます。

③工事実施

上下階の立管更新に伴う排水規制と、今回の工事では在宅4日間の協力を依頼しました。

【マンションの排水管更新工事の重要ポイント】

内装リフォームの弊害

共用部の排水管(立管)は専有部内にある共用設備であり、リフォームには留意が必要です。

ご自身でリフォームしたり、リフォーム済みの部屋を購入するケースもありますが、間仕切りが変更されていると、復旧時期に遅れが生じたり、原状回復ができないケースが出てきますので、注意が必要です。

内装復旧範囲の合意形成

今回の排水管更新工事は共用部分と構造上一体となった部分として行う必要があり、専有部分の解体及び復旧工事を伴いました。その復旧範囲は各戸で異なり、公平、平等となるような合意形成が課題でした。

【事例】

竣工当初クロス張りだったトイレ後面の壁に、収納棚が付いていたりと、化粧パネルや、タイル仕上でリフォームされていたりしました。こちらのマンションでは、リフォームの際に事前チェックを行って、今後、解体の必要もある旨を通知したうえでリフォームを承認しています。今回の工事では竣工当初どおりに復旧しました。

管理組合 交流サロン 「まんかんサロン」の報告

●令和4年7月24日(日)10:55~12:30 ●大阪市立住まい情報センター 3階ホール

新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に十分注意して、分譲マンションにお住まいの方同士が自由に情報交換をしていただける交流サロンを開催しました。

当日参加された14名がグループに分かれ、専門家の進行で管理会社との付き合い方や大規模修繕工事など、日々感じておられた悩みや課題について幅広く意見交換がなされました。

参加者には日頃から管理組合で理事長や理事、専門委員として活動しておられる方も多く、悩みや課題に共感しあいながら、

議論を深めていました。

交流サロンの最後は、各グループで話された意見を披露して、参加者全員で共有しました。

参加者の皆さんにとって、有意義な情報交換ができたのではないのでしょうか。

交流サロン終了後も熱心に語り合っておられるグループを今年も拝見しました。

発表内容

Aグループ(管理会社との付き合い方)

- 管理組合活動に無関心な人が多く、専門家の活用を検討することも必要。
- 自立した管理組合活動のために、管理組合アプリを活用するなど情報を常に広く発信することが必要。

Bグループ(管理会社との付き合い方)

- 管理員など人的要因でマンション管理は大きく影響される。
- 無関心な人が多い中、このようなセミナーや情報交換会に参加して多くの人の意見が聞けるのは、自身のレベルアップになって良い経験になる。

Cグループ(大規模修繕工事の進め方)

- 公平、公正なコンサルタントの選定が工事を進めるには重要。
- 高経年の建物では、工事の緊急度など優先順位を検討することが大切。
- 住民の年齢層によって修繕工事に対する意識が大きく違うので、合意形成に苦心している。
- 修繕積立金の値上げの必要性は、長期修繕計画を含め専門家に説明してもらおうが住民の理解が得やすいのではないだろうか。

Dグループ(その他)

- 工事の必要性や工事代金の見積もりは、透明性を第一として住民向けの説明会で十分に議論することが重要。
- 管理組合の活動基盤になる駐車場や駐輪場の利用料が年々減少しており、対策が必要だと思いが、無関心な住民が多い。
- 自分たちのマンションに関心を持つ人が多くなる様な意識づけやコミュニケーションが必要。



まとめ

コメンテーター

●大阪弁護士会 北野 隆志氏

各グループに共通していたのは、管理組合活動に無関心な区分所有者が多いことだった。マンションの現状や課題などの情報が区分所有者間で共有できていないこと、知らないことが原因の一つではないだろうか。情報を公開することが大事だ。

早期に問題を認識して対処するには、マンションの情報を記録してお互いに共有し、関心を高めていくことが必要で、時には専門家にアドバイスを求めることも効果的だと思う。

●公益社団法人大阪府建築士会 橋本 頼幸氏

問題意識を持つ区分所有者(理事)と「管理会社」、或いは「無関心な区分所有者(理事)」が対立しているように感じた。お互いの関係で良い意味での緊張感が生まれるように協調することが大切で、そうすればおのずと監視機能も働く。

それは大規模修繕工事のコンサルタントや業者選定など専門家の上手な活用にも相通じる。敵対視するのではなく、関心を持ち続けて監視することで、上手く役割を果たしてもらおうことが重要。