

平成28年度  
第1回

マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ

## マンション管理基礎セミナー

# 開催報告

(参加者向け)

多くの皆様にご参加いただき  
ありがとうございました！  
次回は11月13日(日)に  
開催を予定しています。



と き : 平成28年 7月 24日(日) 13:00 ~ 16:30  
と ころ : ネ!ットU (アエル5階) 多目的ホール他

【主催】マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ  
(公財) マンション管理センター

## 【 目 次 】

◆ プログラム	.....	1
◆ 第1部 講演	.....	2
ここが知りたい！『マンションの管理規約』		
講師 弁護士 折田泰宏氏		
(日本マンション学会 元会長)		
◆ 第2部 講演	.....	8
これで安心！『失敗しない管理組合の会計』		
講師 公認会計士 石沢裕一氏		
◆ 第3部 マンション管理交流会	.....	13
①マンション管理・理事会運営		
②復旧工事・大規模修繕工事・耐震改修等		
③防災マニュアル・防犯・コミュニティ		
④「高経年マンション」交流会		
◆ 個別相談会	.....	14
◆ 最後に	.....	15

## 平成28年度「第1回マンション管理基礎セミナー」

## プログラム

時 程	企 画 内 容	会 場・資 料等
13:00～13:15 (15分)	司会 小島 浩明氏 (NPO東北管連) 13:00～13:05 司会からセミナー概要・注意事項のご案内 13:05～13:10 NWからの案内 (住宅金融支援機構 天野 義孝氏) 13:10～13:15 社の都防災力向上マンション認定制度の紹介 (仙台市住宅政策課 鈴木 啓太氏)	5階ホール
<b>第1部</b> 13:15～14:15 (60分)	● ここが知りたい！ 『マンションの管理規約』 弁護士 折田 泰宏 氏 (日本マンション学会 元会長) 質疑応答	5階ホール プログラム・参考資料 講演レジュメ
14:15～14:25	休 憩 (10分)	
<b>第2部</b> 14:25～15:10 (45分)	● これで安心！ 失敗しない『管理組合の会計』 公認会計士 石沢 裕一 氏 質疑応答	5階ホール プログラム・参考資料 講演レジュメ
15:10～15:20	休 憩 (10分)	
<b>第3部</b> 15:20～16:30 (70分) ※ 右記の①～④は各会場にて同時進行で開催します。	● マンション管理交流会 ～ 4つのテーマ別 ① マンション管理・理事会運営 ② 復旧工事・大規模修繕工事・耐震改修等 ③ 防災マニュアル・防犯・コミュニティ ④ 「高経年マンション」交流会	6階各会議室 5階ホール 会場案内図別添 ★アンケート回収
13:00～16:30	● 個別相談会	5階ホール後方

※ 「展示コーナー」「掲示コーナー」を5階ホール後方に開設します。  
お気軽にご利用ください

## 平成28年度「第1回マンション管理基礎セミナー」

### 第1部

### ここが知りたい！『マンションの管理規約』

講師 弁護士 折田泰宏 氏

(日本マンション学会元会長)



管理組合とは民主主義の学校と言われています  
皆さんの各分譲マンションで自分達のマンションをどうやって規律していくのかは自治の世界の話です  
標準管理規約と言うのはあくまで標準的なものでしかない、このとおりにしなくてはいけないということではありません。  
区分所有法の中で、区分所有者と言うのはマンションを買いますと、区分所有者の間で自然に団体が構成されます。  
集会を開いて、管理者を決めて、規約を設定できると法律に書いてあります。  
規約を作らなければならないとは、法律では義務付けされていません。  
区分所有者の皆さんで自治組織として作ろうという時に、自分達で規約を作っていけるということの根拠の規定はありますが、義務の規定ではありません。  
しかし、実際にはそういうものを作っていないと、理事会という組織も区分所有法の中には全く規定がありませんから、管理規約を作ってその中に理事会という組織を決めて、初めて理事会という組織が成立します。  
弁護士でも間違っている人がいますが、標準管理規約があると国土交通省の通達のように感じて、このとおりに従わなければならないという人がいます。  
管理組合の中でも時々そういう方がいて、理事会に対して標準管理規約にこう書いてあるからこうしなくちゃいけないと言われる方がいます。  
そうではなく、標準管理規約は参考になるために国土交通省が出しているだけなんです。  
これを皆さんの頭の中に入れておいて頂きたいと思います。  
区分所有法にはどういうことが書いてあるかということ、管理規約は集会で決めなさいとなっていますが、集会とは通常総会とか定期総会、臨時総会を総会と規約ではいっています  
管理規約はそういうことを含めて何を定めるかということ、区分所有法 30 条 1 項、「建物またはその敷地から附属施設の管理または使用に関する事項」を定めると書いてあります。  
このなかは大きく二つに分かれますが、まず建物の維持管理に関する事項が一つの柱です。

そして区分所有者の使用に関する事項が一つの柱になります。

この二つの内容が規約の中に盛り込まれていくことになります。

ハードとソフトに分ければ、前者の建物の維持管理に関する事項がハードな内容になります。

使用に関する事項がソフトな内容になります。

日常生活に関する後者について言えば、ペット禁止もそこに盛り込まれることがありますし、駐車場の使用とか、最近では専有部分をどう使うかということも重要な内容になってきています。建物の維持管理についていえば、維持管理をどうするのか、どう壊すのかということで理事会を組織していく、理事会は理事長とかひら理事、会計担当がいます。理事をどうやって専任するか、意思決定をどうやっていくかということで総会の規定があります。

理事会の議決事項とか総会の議決事項を細かく定めていく。そういうものが管理規約に盛り込まれていくということになります。

管理規約の内容ですが、各分譲マンションで当然内容が違ってしかるべきです。

標準管理規約ができる前は、いろんなタイプの管理規約がありました。

通常は何々マンション管理組合で、何々マンション管理規約になっていますが、管理規約の中に管理組合の名称を入れたりします。その中には管理組合というのを使わないで、自治会という名前で管理組合を作っているところもあります。内容的には管理組合です。名称さえ自由に作ろうと思えば作れます。ただ自治会となっているとややこしくなります。通常自治会となると区分所有者と居住者が一緒になった団体です。

管理組合は区分所有法上あくまで区分所有者の団体でなければいけないとなりますから、自治会という名前を付けると、非常にややこしいので、管理組合という名前に変えていきますけれども、昔の人は組合というと労働組合とか、そういうのと一緒にされたら困るというので組合という名称を外すために自治会としたという話もあります。

内容的にもさまざまですけれども、標準管理規約というのが国土交通省で作られるようになってからは、基本的には分譲マンションを買った時に既に管理規約が出来上がっています。それ自体はディベロッパーが作っているものですが、標準管理規約をモデルとしているものですから、新しいマンションでは殆ど出発時点では、標準管理規約の内容をベースにした内容になっているのが今の現実です。

最初の新規分譲の時にできている規約というのを、我々専門家は原始規約と呼んでいます。

規約というのは集会の決議で4分の3以上の特別決議で設定し、そして変更しなければならないという規定があります。

何故買った時に規約があるのかというと、区分所有者全員で同意書を出した場合、集会で決議したものとみなすという規定があります。

その規定を使って原始規約はできています。

皆さんがマンションを買った時にも、重要事項説明書を読まされて、そこには「確かに重要事項説明を受けました」という署名をさせられたと思います。

それ以外にも同意書というのを渡されて、それにも署名していると思います。

同意書に何が書いてあるかというと、2つ重要なことが書かれています、1つは「添付してある管理規約を認めます」、そうでない場合もありますが、もう1つは、「管理規約に基づいて最初の集会で理事会が構成されて理事長が選ばれるまでの間、管理会社と業務委託契約をするまでの間、管理会社を区分所有法上の管理者とします」という規定があります。

最初に理事会が動き出すまでの間、その間は区分所有法上の管理者が管理する、それが管理会社である管理者が管理するということの中で同意させている。

管理規約の中に盛り込まれている場合がありますが、全室が埋まるまでの間は、空室について管理費・修繕積立金は免責するということが盛り込まれることがあります。

こういうことに同意する同意書を取られている訳です。これで出発する時点から原始管理規約ができてしまっているということになります。後で管理組合に問題が生じてきて、原始管理規約が実際どうだったのかを調べると、本来全員であるべき署名が漏れていたりすることが時々あります。

そうすると原始管理規約自体が効力を失ってしまうケースもあります。

長年ずっとやっていて、それをベースにして集会で改正しているケースもあります。その前に

無効であったとしても、そこからは有効になるので問題はなくなりますが、全く何も改正されていないとなると裁判所も判断が難しいところで、形式的には無効になりますが、それですとやってきたんだから有効と認めようという裁判例もあります。

原始規約というのはそういう形で出来上がってきますが、同意書に署名した時に管理規約の内容を全部チェックして同意しないという人が果たしているかという、殆どいないでしょう。

最近、いくつかのマンションを買い替えてきているような人は賢くなって、「この原始規約はおかしい」と指摘する人はでてきていると思いますが、昔の方はそういうことはまず、なかったです。

ある意味で、ディベロッパーが自分の方に利益になるような、無茶苦茶な規定を作ったとしても、そのままずっと規約として成立してしまうということが結構ありました。

例えば、大阪で実際にあった事件ですが、管理規約の中に、「マンションの屋上にディベロッパーの広告塔を置く、無償でしかも永久」そういう規定があったり、「建物の敷地の一部をディベロッパーの為に専用使用権を設定」し、区分所有者に貸し駐車場として経営したりしました。敷地を持っている人がディベロッパーと契約して、敷地を提供する代わりに建物の一部を交換的にもらう。かなりの数の部屋をもらったり、1階・2階の部分を店舗にして、地権者が交換にもらうという等価交換方式の分譲マンションがあります。

そういうところの原始規約はディベロッパーだけではなく、元地主さんの利益にもなるように作られていて、これらは後でトラブルの原因になります。

管理費・修繕積立金がゼロになっていたり、ものすごく低額だったりします。

そういうものが原始規約として作られて動き出すと、後で何とかしなければとすると、どうするか。

変更も特別多数決議でできますが、4分1以上を等価交換で地主さんが持っていると変えられないです。

もう一つ、民法90条で「公序良俗に違反するようなものは無効である」とあります。

そういうけしからん内容は民法90条で無効であると裁判所に訴えて、無効の判決をもらえれば効力は消せます。しかし裁判所は公序良俗違反までは認めたがらず、なかなか成功していません。もう一つ難関なのは、特別多数決議が取れたとしても、規約の設定・変更の時の但し書きがあり、一部の人の権利に係るような場合は、その人の同意が必要であるという但し書きがあります。

同意が取れないと公序良俗違反がとおるかとおらないかしかりません。

上手くいったケースで、大阪の広告塔の話として、10年位経って管理組合が何とかしたいということで、使用貸借契約を解除するという特別決議をしまして、撤去しろという裁判を起しますが、ディベロッパーは規約で永久無償なので、権利を奪うことに同意しません。

判決では「これは期限の無い使用貸借契約である」として、民法では「目的を達した場合にはそこで終了する」という規定があります。「10年を経過すれば、もう十分に目的を達している」と認める」として、契約の解除を認めてくれました。それで撤去ができたというケースもあります。また、売る時に建物と一緒に駐車場の専用使用権も一緒に販売するケースも昔はありました。買った人は永久無償で使える権利を取得します。駐車場を確保できなかった人はずっと駐車場に入れないこととなります。それはおかしいということで、いくつかのマンションでは取り組みを始めました。

ディベロッパーが二重の利得をしているのではないかといいるところから始めて、契約自体が公序良俗に違反するとして裁判を起しています。

高裁では管理組合が勝ったりしていますが、最高裁では契約自由の原則を持ち出して有効だという判断をしてしまっています。結局、ディベロッパーは最高裁判決を盾にして、やっている業者がいます。

国土交通省はそういうことをするなと注意をしていますが、最高裁がお墨付きを与えてしまったため、いまだにこの問題が解決していないということがあります。

この様に公序良俗違反というのは難しいです。

区分所有法を改正する中で、この問題も審議会で議論になり、区分所有法の中でも宣言するようになりました。

しかし、いまだにそれに則ってきた裁判例はあまりないのが現実です。

国土交通省もそういう状況に対応する為に、標準管理規約を作って不動産業者・ディベロッパーに対して「分譲するについては標準管理規約に則って原始管理規約を作りなさい」と指導しています。その為に作られたのが標準管理規約になります。

作られた原始管理規約が標準管理規約と違う場合は、どう違うのかということを重要事項説明の中で購入者に説明しなさいと通達をだしています。大手のディベロッパーは標準管理規約に則った管理規約を作ってきていますが、これは法的に強制されていませんから、いまだに駐車場の専用使用権をやっている業者もいます。

管理組合というのは区分所有法上にも根拠のないものです。

日本の区分所有法は管理者管理が原則になっています。法人になった場合に初めて代表理事がでてきますが、理事会ということは何も書いていません。法人の場合代表理事が管理しますが、法人格のない場合は管理者が管理します。

管理者は誰がするか問題になりました。区分所有法では管理者は集会で決めるとなっていますが、どこから選ぶかは何も書いていません。通常管理規約には理事の皆さんは区分所有者の中から総会で選ぶとなっています。最近までは居住している区分所有者の中から選ぶと書いてありましたが、居住要件はなくなりました。管理者についてはそういう制限はありません。

日本では管理者として勤められる人は存在していませんでした。当時は管理会社さえなかったので分譲会社が管理をする為、子会社として管理会社を作りました。

管理会社が管理者になる訳にはいかないの、アメリカの方式を取り入れました。アメリカでは管理者という概念がなく、区分所有者が集まって理事を選び理事会を作る方式でした。

これを取り入れて、日本で定着しました。この管理方式は区分所有法とは全く掛け離れた管理方式で進んできています。

今回の新標準管理規約の中で第三者管理という問題が話題になっていますが、本来の日本の区分所有法が前提にしていた管理方式で、新しい形で検討されています。

国土交通省の見解ではこの機能がうまく機能していないのではないか、このままいくと日本のマンションは大変なことになると、専門職の第三者を管理者として入れてやっけないと大変なことになるという発想から、今回の新標準管理規約の見直しが始まりました。

問題になっているのは、一つは区分所有者が居住していない投資用のマンション、リゾートマンションでも区分所有者が居住していないようなところでは、第三者管理が有用かも知れませんが、一般の分譲マンションでは必要ありません。

日本で管理者方式を取り入れるとしても、まだ十分に管理者が育っていません。適正化法で生まれたマンション管理士が経験を重ねるにつれて、第三者管理に関係する人が出てくると思います。管理者として中心になるのではなく、あくまで理事会が中心になって第三者的専門家がサポートする体制が理想的だと思います。

日本の管理規約というのは皆さんが思っているのと違うことが書いてあるので、そういう経過があるということを入れておいて頂きたいと思います。

管理規約に書かないと効力がないという規定があります。規約に定めればそちらが優先するとあります。レジメのP3の絶対的記載事項①の規約共用部分の定めには、共有部分・専有部分の基準的なことが書いてあります。

空き家が出て、管理組合が競売で所有にして、そこを集会室に使う場合があります。管理人室をディベロッパーや管理会社が所有権を留保していて、管理組合に譲渡して管理組合の所有になったとする。この場合管理組合として登記するのは難しく、理事長の個人名義になってしまいますので、組合を法人にすると登記が可能になります。

もともと一つの部屋で専有部分ですが、規約で共有部分とすれば規約共用部分となり、共用部分としての扱いになります。

敷地についてもそうで、隣の土地を管理組合として買った場合、敷地として管理の対象に含めていこうと思えば、法定敷地ではありませんが、規約敷地として決めれば敷地としての扱いになります。

規約だけでなく、決議でも決められる事項があります。レジメのP4、9項任意的記載事項、⑤電磁的方法による決議権の行使は、FAXやメールでの議決権行使が、規約または決議で出来るとなっています。任意的記載事項と言われています。

管理組合の役割の限界が、今回の新標準管理規約の検討会議の中でも大きな議論になっています。厳しく見る立場と、もっと広げていいのではないかという立場と両方があります。

理事の資格の拡大規程がありますが、区分所有法では資格について何の制限もありません。管理者についても法律上何の制限もありません。

管理規約の中では、「居住している区分所有者」という限定がありました。居住要件が外れましたが区分所有者という要件が必要かという議論があります。配偶者・同居親族・第三親等まで認める、賃借人まで認めていいのではないかということがあります。

管理規約の中に代理規程が置いてあれば、配偶者が出ても有効だとの事例があります。

今回の新標準管理規約の中でも、規約に定めれば有効ではないかということコメントで言っています。

会社法や一般社団財団法人法では認めていないので、規約で定めても駄目だという考え方もあります。

規約の中でも認めないという規約を作っているところもあります。

配偶者も理事として認めると規約を変えてしまえば、代理の問題を使わないで参加できるということになります。どういう選択をするかは各管理組合の選択になります。

水道料金の立て替えというのがありますが、水道料というのは管理組合と自治体との契約で、メーターは一つです。管理組合が纏めて払い、個別のメーターは管理組合が点検して、使用量に応じて徴収するというシステムです。

法的には管理組合が立て替えた費用の返還請求権を行使しているということになります。

管理費とか修繕積立金について支払をしないで、そのまま誰かに売ってしまった場合には、管理組合は未払い金について、売った相手にも、未払い者にも請求できます。買った人に未払い水道料金を請求できるかという、管理規約に書いていたか書いてないかで分類されています。

管理規約に書いてあれば買った人にも請求できます。強制執行する場合でも、裁判所はそういう理解で進めています。

管理規約に載せる場合と、規則程度でおさめる場合と、各管理組合の判断で良いと思います。

今、全国的に問題になっているのが民泊の問題です。

その対応には、管理規約の改正と規則での禁止があります。

標準管理規約にはこの問題は書いてありませんが、12条の規程で住居専用の規程があり、これが民泊禁止かという議論があります。

民泊問題を検討する政府の委員会がありました、その中でも議論が分かれています。

一般の地方自治体では、民泊について旅館業法でかなり緩和されたものが出来つつあります。自治体は住居専用になっているかどうかを一つの基準にしようと考えているようです。

まだ裁判所の最終的判断は出ていません。

住居専用規程があるから、その解釈規程のような規則を作ってやっていくやり方もあります。管理規約の中で決めてしまう管理規約の改正というやり方もあります。

各マンションで、自分達の抱える問題をルール化していくことを考えていったら良いと思います。どのようなことを管理規約に定めるかという事は、レジメのP4、10項に書いてあります。

2011年の改訂で重要な点は、「長期修繕計画書の管理」、「役員の現住要件を削除」、「代理人の資格要件撤廃」、「予算の承認前の支出について理事会承認でできる」があります。

総会で予算が承認される前、次年度の予算を使うことについて、通常の決められた支払については理事会の決議で使えることになります。

専有部分への立入について、立入りの同意が取れない場合、地震・台風・突風のような緊急な場合、犯罪等の事故等の事由によって緊急な場合に中に入れるようにしようとの検討がありました。2011年の改訂では見送られました。

今回の2016年改訂では「理事長は災害・・・自らまたは委任した者に立ち入らせることができる」という規程が入ることになりました。

孤独死の場合は、入れませんので、まだ問題としてあります。

2016年改訂は第三者管理が入ってくることを前提にして、区分所有法上どういう規程を整備すべきかということが委員会への要請でした。

それまでの標準管理規約の改正というのは、マンションの管理について功績・実績のある方が集

まった委員会でやっていますが、今回の改訂委員会は殆どそういう方が集まっていません。その中で問題になったのが、コミュニティー条項が外されたことでした。外された理由という、管理組合の役員さん達がこの規程を使って飲み食いをするのでけしからん、という議論がなされて外されました。

自治会費を管理組合が強制的に全員から徴収していた事件があって、裁判でそれはいけないという事例を取り出して、コミュニティー条項が外されました。

コメントでは、いかにマンションの管理組合にとってコミュニティーが大切かということを書いてあります。書いてありながら管理規約の条項そのものから外されて、非常に矛盾したものになっています。

標準管理規約とは参考的なものですから、今の管理規約からコミュニティー条項を外す必要は全く無いと思っています。

という事で、ちょうど時間がきましたのでこの辺で終わりたいと思います。

どうも有難うございました。

## 質疑応答

質問：2棟、建っているマンションです。

管理規約をどのようにしたら良いか迷っているの、教えてください。

回答：区分所有法上は、一つの敷地に2棟が建っている場合は団地という扱いになり、管理規約も団地管理規約になります。団地型の標準管理規約もあります。ところが大抵は団地型になっていません。

どのような時に問題になるかと言いますと、1棟に暴力団が事務所をつくり、この暴力団事務所を排除するときに、区分所有法第59条で、競売にかけて暴力団事務所を排除することができる規程があります。この決議に関しては、団地管理組合ではなくて棟ごとに決議しなさい。となっています。

同じようなことが建て替えの場合にもあります。1棟が地震等で建て替えをしなきゃいけないという時には、まず、棟ごとの決議が絶対に必要です。そして団地の集会で承認するということになります。そういうことを考えると団地管理組合との認識をもった管理規約をつくられたほうが良いと思います。

## 第2部

### これで安心！『管理組合の会計』

講師 公認会計士 石沢裕一 氏



今日はマンション管理の会計というテーマで3点お話しさせていただきます。  
まず予算の重要性、次に管理費と修繕積立金、周辺会計の区分経理のお話し、そして財産管理のお話し、この3つのポイントからお話しさせていただきます。

#### 予算の意義について

民間法人の経理と非営利法人・マンション管理組合とは予算の捉まえ方・予算の重要性が全く異なります。

マンション管理組合の管理費及び組合費は、マンション住民からの信託を受けた合有財産であり、組合員から預かったいわゆる「公金」といえます。

民間の企業の場合、最大の目標は利益最大化です。予算より結果責任を問うことで、結果を求める為に事業計画や予算をするというのが営利企業の目的です。

利益最大化の為に予算である支出、費用項目を増やしても利益が最大であるならば認められます。求めるところは売上最大化、利益の最大化です。

マンション管理組合の場合は利益の最大化が目的ではありません。

むしろマンション住民の皆さん方に、こういう組合活動を1年間やります、こういう事業計画をします、その為にこれだけ掛る費用があります。この費用を賄う為に組合費を頂けませんかというのがマンション管理の基本です。そう考えるとマンション管理で利益が出るのが良いのかどうか。利益をもたらすのが最大の目的ではないので、事業計画通りにしっかりやったかどうかということです。

事業計画の中で費用最少・支出最少を求めるのは当然ですが、それは予算の段階できっちりすることです。

マンション管理組合でこの事業をやりますと言って、やらなかったことはだめな訳です。事業計画なくして、基本的に予算はなく、支出はないのです。

事業計画をいかにしっかり作るか、それと同時に、管理費及び修繕積立金を預かるわけです。

事業計画通り最少の費用で賄い、必ずやるということです。むしろ費用を効率よくどう使うかということです。管理組合で余剰金が出るということは、かならずしも良いことではないということになります。

役員は民法の「善良な管理者の注意」を払って、その管理及び支出を行う義務を負っています（善管注意義務）。これを勝手に支出することはできません。予算に縛られるということです。

「マンション標準管理規約（単棟型）」では、「役員の誠実義務等」として第37条1項に規定されています。

管理費及び修繕積立金は、マンション住民の所有権も持分関係も成立しないので（「マンション標準管理規約（単棟型）」第60条6項参照）、管理組合の運用上その資産に損失が生じて、それが「善良な管理者の注意」の明らかな欠如によるものでない限り、何びともその損失を負担できる関係にはならない。

このことは元入資本出資者が損失をすべて負担する営利事業とは異なります。

予算の意義は下記のように要約されます。

- ① 予算は一定期間に予測される管理組合の収入支出の見積であると同時に具体的な諸施策を示すものである。
- ② 予算は総会で議決されることで、執行機関の恣意をけん制し、民主的な財政運営の確保を図るものである。
- ③ 予算は支出を通して初めて、役員が事務事業を行うことができるという統制の役割と具体的な事務執行を許容するためのものである。  
 予算外支出というのは、相当な理由がないとできないということです。  
 予め付託されているので、事業計画のない行為とか、予算外というものについては、勝手にできない縛りがあると思って下さい。
- ④ 予算は事業の一覧表であり、住民に情報を提供し、住民から徴収した管理費等がどのように使われ、その効果が住民に還元されているかどうかを判断するものである。  
 決算が重要なのではなく、むしろ予算が重要です。決算の結果を発表するのが決算報告です。マンション管理組合に於いて予算のない決算は存在しないと理解して下さい。

#### 地方公共団体における予算の効力について

マンション管理組合は、いわゆる「公金」と同じような考えで予算を位置づけることが必要です。

#### 歳出予算の効力について

歳出予算は、執行機関に対し経費の支出を可能ならしめるものです。

執行機関は予算に定める経費と金額に拘束される（自治法232の3）。すなわち、歳出予算に基づいて支出できる経費は、予算の款項（款＝大科目、項＝中科目を意味する）に定められた行政目的に従って、そこに計上された金額が限度となる。予算が限度になるということです。

予算外の支出又は予算超過の支出の必要が生じた場合は、予備費を充てるか、追加予算などの措置を講ずることとなる。予備費を設けて頂きたいということになります。

歳出予算の経費の金額は、各款（大科目）の間又は各項（中科目）の間において相互にこれを流用することができない。但し、中科目間の小科目は認めるといことになります。

大科目の管理費と事業費の流用はできないということになります。

但し、歳出予算の各項（中科目）の経費の金額は、予算の執行上必要な場合に限り、予算の定めるところにより、これを流用することができる（自治法220Ⅱ）。これもマンション管理組合では考えて頂きたいことになります。

「歳出予算の各項（中科目）の経費の金額の流用」とは、項に定められた経費の金額といえども軽微なもの、定期的なものについては、一々議決を経るまでもなく、地方公共団体の長が必要に応じて流用できる範囲をあらかじめ予算として定めておき（無制限の流用を認めているのではない点に留意）、一般的に、給料・職員手当については、この対象として定めておいた方が、事務処理上適切とされている。これは、人事管理上の観点から、過不足額を各項間の経費の金額の流用により調整し、執行する必要がある場合もあります。

項（中科目）の金額に不足を生じたときには予算に定めた一定限度額に限り、同一款（大科目）内において余剰を生ずると認められる他の項（中科目）の予算中より流用して、支出することができるので、マンション管理組合で決めて頂きたいということになります。

管理組合に当てはめると、中科目内の小科目間の流用は執行機関の判断で可能であるが、中科目において予算超過の場合には、まず予備費の流用を認め、予備費の流用でも超過する場合には、補正予算を編成し、総会の議決を経て執行することになります（「マンション標準管理規約（単棟型）第58条」参照）。

補正予算を編成する場合には総会決議となることから、大科目間の流用を予め総会で理事会の決議の依って流用を認めることになるであろう。但し、大科目間の流用によっても支出超過となることを認めることは適切ではないので、その場合には臨時総会を開催して承認を受けることになると考えます。

### 歳入予算の効力について

歳入金を受取る権限は、法令、条例、規則等を根拠とするものであって、歳入予算それ自体が根拠となっているものではない（自治法223～228・230等）。

この意味で、歳入予算は、この収入の予定金額を見積もり、歳出予算の財源の所在を示したものにすぎず、その収納についての拘束力はない。マンション標準管理規約（単棟型）第25条及び第29条、第28条」において管理組合の会計における収入が規定されています。

マンション管理組合の予算の効力も地方公共団体における予算の効力も、全く同じと解して良いが、管理組合員は管理費及び修繕積立金を納付する義務を負うものであり、マンション標準管理規約（単棟型）第60条に同趣旨が規定されています。

### 総計予算主義の原則について

総計予算主義の原則とは、1会計年度における一切の収入及び支出を、すべて歳入歳出予算に計上しなければならないとする原則である（自治法210）。

総計予算主義は、ある歳入を受取るに要する経費を控除した残額のみを歳入予算に計上し、又は支出に伴い生ずる収入を控除した残額のみを歳出予算に計上するいわゆる純計予算主義に対する概念である。総計予算主義をとることにより、一切の歳入歳出を予算に計上し、予算を通じてそれぞれの収入及び支出の実体が容易に把握でき、予算の全貌が明らかにすることができるのと同時に、予算執行上の責任を明確にできる点に意義があります。

全ての項目について予算に載せなさいということは、収入と支出があった場合、差額を載せてはいけない、総額で表示して下さいということです。

### 単一予算主義の原則について

単一の見積表により、あらゆる歳入歳出を包含せしめ、かつ予算の調製は1年度1回を適当とする原則をいうことです。総支出予算の範囲内でやるということが原則です。

地方公共団体の事務は極めて複雑多岐にわたるため、一般会計と分離して経理する方が便利であるものがある。例えば、電気事業、水道事業等の地方公営事業あるいは財産区に関する経費を一般会計と分離して特別会計とするようなものがあり、単一予算主義の原則の例外を成しています。管理組合も管理費会計と修繕積立金会計の区分経理を求められています。

### 予算事前議決の原則について

予算事前議決主義の原則とは、予算が地方公共団体の一定期間における収入・支出の見積もりであるから、一定期間に始期以前に勝手な執行を認めないこととし、住民の代表による議会の議決を経て、始期と同時に効力を生ずるものとする原則をいう。

また、会計年度開始前に本予算が成立しない場合の措置として編成される暫定予算についても事前議決主義の原則を明示している（自治法218Ⅱ）。

「マンション標準管理規約（単棟型）」第58条1項に理事長は毎会計年度の収支予算案を通常総会に提出し、その承認を得ることが求められ、同条3項において総会で予算案が承認されるまでの間は理事会による暫定予算によって支出し、総会で予算案が承認されたときに当該収支予算案による支出とみなされる規定になっています。

### 会計年度独立の原則について

会計年度独立の原則とは、それぞれの会計年度において支出すべき経費の財源はその年度にお

る収入をもって充てるべきであるとともに、当年度において支出すべき経費を他の年度において支出すべきでないという原則という。

予算は1会計年度に収支の見積もりがあるので、会計期間を混同し収入支出の比較ができなくなると出納は混乱し、財政の収拾がつかなくなる。

そのため、毎年4月1日から翌年3月31日までの期間を会計年度とし、その年度は独立すると規定されている（自治法208）。マンション標準管理規約（単棟型）第56条に同様に会計年度が規定されています。基本的には単年度会計主義ということです。

### 予算公開の原則について

予算公開の原則とは、予算が民主的かつ能率的な行政の確保を図るために、予算を住民に公開するというものです。

公開することにより、住民が予算を検討し納得した上で、住民のものとして理解することができるようにするためです。

マンション管理組合においても同様です。

### 管理費と修繕積立金の区分経理の必要性について

「マンション標準管理規約（単棟型）第28条第5項に「修繕積立金は、管理費とは区分して経理しなければならない。」と規定されています。

「管理費」については、単年度の事業で何をやるかということであり、「修繕積立金」は将来にわたってどうするかということです。例えば2020年東京オリンピックがあります。これからオリンピックのために旅行積立をしようとなった時に、生活費で使っている通帳から100万円積立てようと預金残高を増やすことも一つですが、人間というものは弱いもので、つい足りなくなって流用してしまう。蓋をあけてみると100万円に対して80万円だった、という話しになるので、事前に自分達で自制しましょう。会計も短期と長期は違うので、それに応じてしっかり区分経理するという事です。将来の費用に関しては、今の生活が苦しくても取り崩さない、区分経理が大事だということです。

### 自治会費、町内会費との区分の必要性について

強制加入団体である区分所有者全員のマンション管理組合と、任意で入る自治会・町内会は異なりますので、強制的に一括では徴収できないので区分経理をして下さい。自治会費又は町内会費等を管理費等と一体で徴収している場合には、以下の点に留意すべきです。

- ア 自治会又は町内会等への加入を強制するものとならないようにすること。
- イ 自治会又は町内会等への加入を希望しない者から自治会費又は町内会費等の徴収を行わないこと。
- ウ 自治会費又は町内会費等を管理費とは区分経理すること。
- エ 管理組合による自治会費又は町内会費等の代行徴収に係る負担について整理すること。

### 通帳・印鑑の管理と帳票等の作成、保管について

「マンション管理標準指針」のコメントから引用しています。

P91に管理組合の経理という項目があり、P93に管理費会計と修繕積立金会計を区分しているか、とあります。区分経理しているのが望ましい対応です。

機械式駐車場のよう維持管理に多額の費用を要する施設がある場合は、駐車場使用料金等を管理費会計および修繕積立金会計とは区分しているのが望ましい対応になります。

P95に予算決算書類の作成承認とあります。

会計年度毎に収支予算書、収支決算書、貸借対照表を作成し、通常総会で承認を得ているのが標準的な対応です。

管理費、修繕積立金は区分所有者の共有財産であるマンションの共用部分の維持管理のため、各区分所有者から徴収した貴重な資金であることから、管理組合総会の承認を得た収支予算に基づいて支出されることが必要です。会計年度毎に通常総会に提出してその承認

を受けなければなりません。

P96 貸借対照表を作成している組合がほとんどです。

基本的に貸借対照表といっても、現預金残高、未収金があるか未払金があるかという程度なので複式簿記の原則に従ってやっていただきたいというところでもあります。

P97 収支決算（案）は監事監査を経て作成している、というのが標準的な対応です。

P99 次に滞納状況の把握ですね

未集金明細票等からどの住戸が滞納しているか把握ができているか、それから滞納処理ですね。滞納期間の3ヶ月以内に文書等による催促を行っているか、とあり、なるべく早く滞納処理をすることが大事です。

P104 管理組合の通帳と印鑑は、それぞれ異なる者が保管している、というのが標準の対応です。理事長が通帳も印鑑も保管しているのは、好ましくない、ということです。

P106 残高確認ですね。毎月の預金残高を通帳等により第三者（理事又は監事）が定期的にチェックできる体制になっているか、ということも大事です。

P107 帳票類の作成、保管

会計帳簿、什器備品台帳、区分所有者名簿、等の作成・保管が求められています。

什器備品台帳というのは、消防法等で法定の必要な備品がありますので、整備することが重要です。

P109 帳票類の保管・閲覧ですが、区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している、ということが求められています。

時間的に話足りない部分もありますが、補足として、このレジメをしっかりと読んで頂きたいと思います。

ちょっと端折ってしまいましたが、私の話しはこれで終わりしたいと思います。

### 第3部 管理組合交流会

#### ①-1 管理組合・理事会運営

6階会議室

参加者 19名



#### ①-2 管理組合・理事会運営

6階特別会議室

参加者 13名



事前申込みで、参加希望者が多かったので、2会場に分けて交流会を開催しました。どちらの会場も活発な意見交換がなされ、合計の参加者は32名でした。講師の折田弁護士にもアドバイザーとして参加いただきました。

#### ②復旧工事・大規模修繕工事・耐震改修工事

5階多目的ホール

参加者 19名



こちらの交流会も申込み時点での参加希望者が多く、5階の多目的ホールを会場にして開催しました。事前に相談内容を整理・分類したテーマに沿って進行したので、効率的な交流会となりました。

### ③ 防災マニュアル・防犯・コミュニティ

6階会議室

参加者13名



はじめに参加者の自己紹介をしていただき、防災マニュアル・防犯・コミュニティの実情・課題を話していただきました。

町内会組織への加入状況から防災訓練・防災マニュアル・防犯カメラ等々、話題が多岐にわたりました。

### ④ 高経年マンション交流会

6階会議室

参加者13名



熊本地震から間もないこともあり、東日本大震災での被災状況や、マンションの寿命、建て替え、耐用年数から耐震補強等々、多くの参加者が意見を述べられ、活発な交流会になりました。

### 個別相談会コーナー



このところ、定番になっている『個別相談会』コーナーです。

5階後方のスペースを利用して、マンションに関するあらゆる相談に対応しました。

今回は14件の相談が寄せられました。

## 会場後方のコーナー



今回は、パネルも使用して「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」の構成団体の活動も掲示しました。

## 最後に・・・

今回のセミナーは、7月の暑い時期の開催にも拘らず、多くの皆様にご参加頂き、誠にありがとうございました。

これからも皆様のためになるセミナーを企画してまいります。

次回の平成28年度「第2回マンション管理基礎セミナー」は、平成28年11月13日（日）に同じくアエル5階多目的ホール他で開催する予定です。

多くの皆様のご参加をお待ちいたしております。

(平成28年8月)

■ この報告に関するお問合せ先

マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ事務局

TEL 022-266-5866

仙台市 都市整備局住宅政策課 マンション管理支援係

TEL 022-214-8306

FAX 022-268-2963

仙台市住まいのホームページ

<http://www.city.sendai.jp/sumiyoi/sumai/mansion/index.html>