

# 函館マンションだより

発行 NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

HAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATEHAKODATE

11月法務研修会より

## “マンション管理組合の会計は「管理会計」で！”

### — 収支計算書、貸借対照表、財産目録が必要 —

11月28日に「マンション管理組合の会計について」をテーマに法務研修会が開かれました。  
(今回は定例の第3木曜日に会場が確保できなかったり、講師の調整による日程変更など、ご迷惑をおかけしました。)  
今回はマンション管理士でもある石黒会計事務所の石黒正敏氏(税理士)に講師をお願いし約1時間お話を伺い、その後30分程度質疑応答を受けて終了しました。以下にその概要をお知らせします。

最初にマンション管理組合の会計の位置づけを「管理組合の構成員たる組合員の負担した収入、またその収入でどの様な支出が賄われたかを、そして現在の財産状態がどうであるかを、極めて限られた利害関係者たる組合員に報告する会計」＝「管理目的を達成するための会計『管理会計』」とし、必要な財務諸表は上記の3表となることの話されました。

#### ▼マンション管理会計の拠るべき原則

- (1) 区分経理の原則(部門別、目的別会計処理)  
特に**管理費と修繕積立金との区分は必要**
- (2) 予算準拠主義の原則
- (3) 収支対応の原則及び発生主義の原則
  - ・収入と支出を期間的に対応させる
  - ・収入支出の経理を実際の現金による収支ではなく、その時点での収入・支出の発生事実に基づく経理(未収入金、前払金、未払金、前受金等)
- (4) 企業会計原則のうちの一般会計原則
  - ① 真实性の原則、② 正規の簿記の原則、③ 明瞭性の原則、④ 継続性の原則、⑤ 保守主義の原則、⑥ 重要性の原則

の4点について説明がありました。

次に会計帳簿の作成の仕方についての話に移りました。

#### ▼会計帳簿の作成は「仕訳」から

収支計算書・貸借対照表の作成には、複式簿記による会計帳簿が必要。そのため、実際に収入や支出があった時、また、入出金が伴わない時でも、その事実が発生した時には、その取引を「仕訳」し、帳簿に転記することによって総勘定元帳を作成する。これに基づいて毎月末に試算表が作られるというのが会計処理の流れです。

・「仕訳」の原則…左手は「入」右手は「出」

借方	貸方
資産の増加	資産の減少
負債の減少	負債の増加
費用の発生	(費用の減少)
(収入の減少)	収入の発生

その後、「11月27日に11月分の管理費96万円のうち90万円が管理組合の預金口座に入金となり、6万円については未収となった」等7つの事例について仕訳例が説明されました。その後、決算時の財務諸表についても例示を受け、質疑応答となりました。(内容は省略)

#### ▼管理会社任せではなく、理事会主導で！

委託管理のマンションで毎月の収支試算表が理事長に届けられなかったりしていませんか？理事会主導で管理組合財産の適正・透明な管理を心がけましょう。

# Q&A

## 各居住者が独自に発注した共用部分の修理代は組合負担となるのか？

**Q：** ある居住者が、自宅のテレビの映りが悪くなったため電気店に修理依頼したところ、異常はなく、後日、共同アンテナのブースターの故障と判明しました。その居住者から管理組合に対し、修理依頼の際に発生した諸費用の請求があったのですが、組合として支出に応じてよいのでしょうか。ご教示願います。

**A：** 共用部分の修繕費用は、管理組合の負担とするのが原則です。

標準管理規約（単棟型）21条では、「敷地および共用部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする」と定めています。ご相談者様のマンションの管理規約にも同じような定めがあると思いますが、ブースターの修理代については、「ある居住者」の請求に応えるべきでしょう。

ただし、これは「ある居住者」が区分所有者の場合です。居住者が賃借人の場合には、管理規約や区分所有法の精神を順守するなら、「賃借人が貸し主である区分所有者に請求をして、貸し主（区分所有者）から管理組合へ請求する」という手順を経ることになります。

共用部分の管理に関する事項は、総会の普通決議を経て行うことが原則となります（区分所有法18条1項、39条本文）。ただし、共用部分の管理でも、形状または効用の著しい変更を伴う場合には、特別決議によって決することになります（同法17条1項）。なお、共用部分の「保存行為」は、共用部分の共有者である区分所有者が、総会の決議を経ることなく単独で行うことができます（同法18条1項ただし書き）。保存行為は、他の区分所有者にとって利益になっても不利益になる管理行為ではないため、総会決議は不要とされています。

ご相談内容の例では、共同アンテナのブースターの修繕行為は、他の区分所有者にとっても利益になる管理行為であり、共有者（区分所有者）が単独で行える保存行為に当たります。

### 【保存行為とは何か】

「保存行為」とは、区分所有者の共有財産である共用部分の現状を維持する行為を言います。たとえば、各種設備の保守点検や共用部分などの清掃、破損した個所の小修繕などが保存行為に当たります。共同アンテナのブースターの保守点検や小修繕は、保存行為と言えます。

ただし、保存行為であればどんな修繕も単独で行えるわけではありません。修繕積立金を取り崩さなければならないような保存行為の場合には、総会の決議を経る必要があります。たとえ理事長であっても単独で行うことはできません。2002（平成4）年にこうした趣旨の判決も東京地裁で出ています。この点には注意が必要です。

それでも、緊急を要する維持管理の場合には、修繕積立金を取り崩したうえで保存行為を行うことは許されるものと思われます。その場合には、全区分所有者に速やかに通知することが肝要です。

### 【共用部分の管理については、管理規約で別段の定めができる】

なお、共用部分の管理に関する事項や保存行為については、管理規約で別段の定めをすることができます（区分所有法18条2項）。

たとえば、「共用部分の管理に関する事項は、総会の決議を経ることなく、理事会の決議を経て理事長

がすることができる」との定めや、「共用部分の保存行為は、理事長（理事会）の承認を経なければ各区分所有者は単独で行うことができない」と、管理規約に定めることもできます。

ただし、「共用部分を変更する」場合、たとえば「共用部分の変更は、理事会の決議を経たうえで理事長がすることができる」といった定めとすることは無効となるので注意してください（同法17条）。

「保存行為は、各共有者が単独でできる」ことから、「これは保存行為だ」と称して各居住者が勝手気ままに共用部分に手を付けると、適正な管理組合運営はできなくなります。予算執行のうえでも問題になります。

以上を参考に、ご質問者のマンションでも管理規約の改正、見直しをしてみたいでしょうか。管理規約を改正する場合には、区分所有法の条文中にある「ただし書き」や「別段の定めをすることができる」、「別段の定めをすることを妨げない」などの例外規定を見逃さずに、それぞれのマンションに適した定めをすることが重要となります。

### 【参考】

#### 区分所有法17条（共用部分の変更）

共用部分の変更（その形状または効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減することができる。

2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

#### 区分所有法18条（共用部分の管理）

共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。（3項、4項は略）



（回答者）高井 定博 氏

S&T マンション管理士事務所

マンション管理会社での豊富な経験を生かして活躍する区分所有管理士、マンション管理士。管理業務主任者、宅地建物取引主任者の資格も持ち、大切な財産としてのマンションを守る「管理組合運営サポーター」を自称。

各居住者が独自に発注した共用部分の修理代は組合負担となるのか？ | マンション管理新時代 より

URL:<http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20071127/513742/?P=2>

今年を振り返って！



3/24 印藤・土橋氏特別研修会



4/19 法務研修会



8/24 管理セミナー・廣田氏講演

## これからの事業

マンション管理相談（無料）

日 時 毎週月・木曜 13:00～17:00

場 所 （財）函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」

電 話 0138 - 40 - 3607 携 帯 090 - 6698 - 1936（石井）

FAX 0138 - 40 - 3609

どなたでもご利用できます。

マンション管理法律相談（無料）

期 日 平成19年12月20日（木） 14:00～16:00

場 所 （財）函館市住宅都市施設公社 内

相 談 顧問弁護士 室田 則之氏（室田法律事務所）

※ 相談を希望される方は、事前に申込が必要です。

12月17日までに、お電話下さい。携 帯 090 - 6698 - 1936（石井）

新年役員交流会

期 日 平成20年1月12日（土）～ 18:00～20:30

会 場 ベルクラシック函館

※ 別途各管理組合宛にご案内いたします。

### 編集後記

いよいよ“冬将軍”到来という今日このごろですが、皆様にはいかがお過ごしでしょうか。

今号は11月28日の法務研修会の概要を中心に掲載しました。管理組合の会計について本格的にテーマとして取り上げたのは初めての試みでした。講師の石黒先生に改めてお礼申し上げます。2～3ページは、前回も紹介しましたが、日経BPというインターネット経由で配信される「マンション管理新時代」というメルマガから抜粋したものです。今後も、マンション管理センター発行の「マンション管理センター通信」等も活用しながら、適宜、情報提供してまいります。

さて、函館マンション管理組合ネットワークもNPO法人を取得して5年目を終えるところです。昨年春から手がけてきましたホームページの開設ですが、今少し時間がかかります。年度内には開設できるようにしてまいります。今年は新役員を対象に法務研修会を企画するとともに、高齢化・高経年化への対策をどうするかも含めて実施してまいりました。“快適なマンションライフ”実現の一環と考えております。

来年も役員一同、健康に配慮しながら精一杯頑張ってまいりたいと思いますので、各種事業への参加や相談など、なんでもお寄せいただくようお願いいたします。

年末年始、ご多忙のことと拝察いたしますが、くれぐれも風邪などひかぬよう健康にはご留意いただき、良いお年をお迎え下さい！