

『サラリーマン管理士』奮闘記 自宅マンションを管理する！Vol.21

規約に謳う「区分経理」とは・・・

殆どの分譲マンションでは、「区分経理」の実施を、管理規約の中で謳っております。その規約条文とは「修繕積立金については、管理費とは区分して経理しなければならない」というものであり、標準管理規約では第28条第4項に記されております。

この条文の解釈は、「帳簿上で修繕積立金と管理費を区分して経理していれば(それで)よい」ということであり、特に修繕積立金の保管状態まで言及するものではありません。裏を返せば、「帳簿上で区分経理がされていれば、修繕積立金は必ずしも保管口座に収納し管理していなくても規約違反ではない。」ということでもあります。

そして、この解釈を逆手にとって、資金管理を行っているのが、当管理組合が管理を委託している管理会社なのであります。(詳細は以前のコラム Vol.4 にて)

当管理組合の資金管理は分別管理イ方式を採用しておりますが、このイ方式とは、毎月収納口座に修繕積立金と管理費を収納(徴収)し、月々の経費支払後の残額を修繕積立金として保管口座に移管する資金管理方式であります。

しかし、当管理組合の管理会社は10年以上前から、毎月保管口座に移管しなければならない修繕積立金を意図的に収納口座に滞留させ、「収納口座に滞留している修繕積立金の金額はちゃんと把握してますヨ」ということを示すべく、収納口座に滞留した修繕積立金に「他会計未振替金」と称する「怪しげな経理科目」をあてがい、イ方式の管理としては極めて「不自然な区分経理」を行っております。

この「不自然な区分経理」を放置した場合、一般の管理費が何らかの事由で不足した場合、収納口座に滞留している修繕積立金が、気付かないうちに一般の経費の支払に充当される危険性があることから、極めて「不健全な資金管理」であり、イ方式による管理である以上、修繕積立金は全額保管口座に収納されるべきであると考えます。

以上のことから、管理会社のフロントに対して修繕積立金を毎月保管口座へ移管するよう是正を求めましたが、「会社の方針で出来ません」の一点張りあり、それならそれで「会社の方針」なるものを尋ねても、明快な回答はありません。おそらく、毎月の資金移動処理がメンドクサイという「会社の都合(会社の方針)」なのでしょう。

管理会社の理屈としては、「どんな形にせよ、区分経理には違いなく、規約に抵触しないから正しい処理なのだ」ということらしく、「行政庁からの指摘もないので、管理組合がいちいち口を出すな」という姿勢が透けて見えるように感じます。

独断と偏見、「私見」に満ちた意見になってしまいましたが・・・

管理規約の盲点を突き、且つ分別管理方式の資金管理スキームを無視するこの管理会社の「考え方(やり方)」は個人的には決して正当なものとは思えません。とは言え、いくら当方が主張しても「虚しい叫び」でしかなく、業界を監督する某行政庁も問題視はしてはいないようです。当方としては、少なくとも全国展開の管理会社であるならば、「規約に抵触しなければ何でもアリアリだ」という感覚は正すべきであり、「会社の都合」を優先するのではなく、顧客(管理組合)の立場を考えたモラルのある管理事務を行うべきではないかと考えるところであります。(Vol.22 に続く・・・)

(理事 田口 聡)

2026年度「第3回マンションネットセミナー」のお知らせ

管理規約改正のすゝめ

—急遽講師及び内容変更になりました—

<開催主旨>

本年4月より区分所有法と標準管理規約が改訂施行になり、規約改正を行った管理組合も少なくありません。一方では「どうしたものか？」と様子見の組合も多いと思います。

そこで改めて、改正区分所有法と新しい標準管理規約のポイントを判り易く解説し、疑問に答えるセミナーにしたいと、企画しました。初登場ですが、規約改正の実務に携わっている 國陶マンション管理士にお願いしました。「管理規約改正に取り組んでいるけど、どこから手を付けたら良いか分からない」「管理組合内の合意形成が大変といった管理組合の役員の方々、この機会に一度お話を聞いてみては如何でしょう。

<開催要領>

- ・とき 9月11日(金)14時00分～16時00分(受付:13時30分～)
- ・ところ 札幌市資料館(中央区大通西13丁目)2階・定員 40名
- ・参加費 会員無料 会員外は 500円
- ・申込み 下記事務局へ Fax、メールでお願いします。問い合わせは事務局まで。

<セミナー次第>

- 挨拶 14:00～ NPO 北海道マンションネット 常任理事 佐藤 慎二
- 講演 14:05～ 管理規約改正のすゝめ
講師: マンション管理士 ^{くにすえ} 國陶 信男 氏
- 休憩 14:50～15:05 適宜…(換気タイム)
- 質疑・交換 15:40～16:00 (常識的な範囲内で、流れの中で随時質疑も可とします)
- 閉会 16:00

令和8年度 第3回セミナー参加申込書

Fax 011-624-6947

所属名 マンション名	管理組合
お名前	
ネット会員区分	☐ 正会員(団体) ☐ 正会員(個人) ☐ 一般会員 ☐ 会員外
連絡先TEL	

*基本的に受付完了通知は省略させていただいております。どうしても確認の必要のある方は電話連絡下さい。

ホームページをリニューアルしました！

5月より新HPとしましたので下記アドレスでご一読下さい

共同購入についてはホームページをご確認下さい

- LED 照明器具他
- 灯油共同購入
- 灯油地下タンクの点検・
検査・洗浄・ライニング工事・取替等
- 消火器共同購入

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3（大通ハイム707号）

電話：011-624-6964 Fax：011-624-6947

E-mail：mail@h-mansion-net.conohawing.com

<https://北海道マンションネット.online>