

マンション管理士への相談内容について

令和4年度～令和7年度

番号	区分	相談内容・回答	
1	会計	Q	不定期維持修繕費の限度額変更は理事会で決定して良いのでしょうか?ご教示ください。 なお、当管理組合では現在は年間150万円と決めています
		A	管理規約に「年間150万円までの不定期維持修繕費用については、理事会で決めることができる」と明記されていれば支出は可能です。 ※金額は、各組合運営により異なります。全く理事会決裁できない運営方法もあります。
2	会計	Q	役員の報酬は理事会で決定して良いのでしょうか?それとも総会審議事項でしょうか?ご教示ください。
		A	お金が管理組合管理費から支出されることになりますから、役員報酬額の決定は予算案として総会決議が必要です。 総額の承認が得られれば、個別の額は理事会決定でも可。
3	会計	Q	滞納金の問題について、支払督促とか少額訴訟については理事会で決めて良いのでしょうか?それとも総会審議事項でしょうか?ご教示ください。
		A	訴訟提起をする場合には、事前に総会の決議を経る必要があります。ただし、管理規約に理事会の決議によって、理事長が管理組合を代表して訴訟等の法的措置を迫ることができる旨が管理規約に定められていれば、理事会の決議だけで迅速に手続を進めることができます。
4	会計	Q	管理会社が管理組合の口座から振込や出金を代理で行うことは適正なのでしょうか?(印鑑や通帳は管理組合が管理している)
		A	管理会社が出金をする際、管理組合から「払出用紙」に管理組合印を受領したうえで、代行手続きを行ってられるのであれば問題ないかと思います。なお「代行」とは、何の判断業務を伴わず、決められたことを実行する行為。出金を決められたとおりに行うのは、管理組合が行ったのと同じです。
5	会計	Q	通常総会での経理報告における預金金額の不合について、総会の議案書で財産目録の預金金額と貸借対照表の預金金額が合わないまま報告されています。管理会社からは発生主義と説明されていますが、他の管理会社でもこの方式が一般的なのでしょうか?
		A	銀行口座の預貯金の額と決算報告書に添付されている残高証明書(写し)とを照合し、相違ないか確認を要します。(監事による会計監査では、残高証明書の原本での照合が必須です。) 会計の方法としては発生主義が一般的と思われます。発生主義だから残高が合わないということはありません。不明金が出た場合は、その旨記載して、後日不明金が出てきた時に修正します。
6	会計	Q	総会議案書の貸借対照表の前受け金について 管理規約の管理費等の徴収の箇所に「毎月末までに翌月分を支払わなければならない」と記載があるが、管理会社からは「毎月末までに当月分を引き落としている」と説明されている。 認識のずれがあり、損をしている区分所有者もいると考えられるが、何とかする方法はないでしょうか?
		A	認識のずれを補正・修正するためには、「現在の支払い分が〇月分である」この点を統一見解とすることが必要です。 (認識のずれを補正し正しい月とするために、必要に応じて2ヶ月分引き落として調整、もしくは、1ヶ月集金をとばすなど〇月分と合致するように調整。必要に応じて決算書修正を行った事例はあります。)
7	会計	Q	管理会社の変更に伴い、管理組合の口座が出納保管口座1本から出納口座と保管口座に2本に分割すると説明を受けたが、総会では説明がありませんでした。 総会決議を経ずに口座を分割することは可能なのですか? なお、管理会社の変更は臨時総会で2月に決議済みです。
		A	出納口座・保管口座についての記載は、2月臨時総会時の説明で「管理委託契約書」に記載がありませんか?その際に承認されていると思われます。出納口座と保管口座を分けることはリスク管理上良いことで、管理適正化法に定められた手法の一つです。
8	会計	Q	管理会社の月次経理報告について、理事会を毎月開催して確認承認する必要がありますか? また決算明けの初月4月は総会前で予算案承認はされてないのですが、支払いに対して理事会決議が必要だが理事会を開催する必要はありますか?
		A	理事会の開催頻度の規定はありません。年4回以上開催が普通ですが、理事会運営の細則に月次報告を承認することが明記されていれば、必要があるとも言えます。 後任理事が決まるまでは、前任理事が理事の仕事を行います。また標準管理規約でも、予算前でも経常的に支払う経費は支払うことができます(電気、水道費用。管理会社への管理委託費用など)規約を確認してください。

マンション管理士への相談内容について

令和4年度～令和7年度

番号	区分	相談内容・回答	
9	会計	Q	少額の修繕費工事費として年間100万円を予算化しており、100万円未満は総会も理事会決議も必要なく支払いできるようになっているが、適切なのか。
		A	管理規約に明記されており、その運用に従っているのであれば適切と言えます。例えば水道栓が漏れていれば、理事会に諮らずに修理して、事後に理事会に報告するのが普通です。金額が大きいもの、修理ではなく改良工事は、臨時の理事会を開催が無難です。
10	会計	Q	マンション管理が複雑化する中で、特に会計処理については煩雑であり、担当者の負担が大きくなっています。管理会社への事務委託が考えられますが、不正経理や持ち逃げなどについて不安の声が少なからずあるところです。こうした不安の払拭の方法があればご教示ください。
		A	誰か一人に任せっぱなしにせず複数の目で定期的に確認をすることが大切です。定期的な理事会で支出の確認をしたり、理事や監事での決算時に残高証明の原本確認や通帳との整合性の確認で不正が行われにくい環境を作ることが大切です。委託する業者の会計状況も適時確認を行うことで倒産のリスク等を回避するしかないと思います。
11	会計	Q	修繕積立金の未納について、どのような方法で督促することが有効でしょうか。ご教示ください。
		A	管理費等の未納に対する一般的な対応の流れ 管理費等の未納が発生した場合、以下のような段階的な対応が一般的です。 初期対応（手紙・電話・面接） まずは手紙（督促状）によるお知らせを行い、電話や自宅訪問による面談などを通じて、支払いの意思確認と事情聴取を行います。話し合いの中で、納付についての支払い計画を本人に語ってもらい、それを基に文書で「支払い計画書」を提出してもらいます。 文書での催告（内容証明郵便） 上記の話し合いや督促でも改善が見られない場合には、内容証明郵便による催告を行い、正式な形で支払いを求めます。 理事会による法的措置の検討 内容証明郵便にも応じず、未納が続く場合は、理事会において法的措置を検討します。具体的な法的手段には以下が含まれます： - 支払督促 - 少額訴訟 - 通常訴訟 - 強制執行（判決後の資産差押え等） 重要な対応のポイント - 形式的な通知だけでは効果が薄いため、管理組合の理事など、関係者が本人と直接話し合い、合意の上で支払いを促すことが重要です。 - 未納が始まった早い段階で迅速に対応し、金額が大きくなるようにすることが鉄則です。 - こまめな督促が未納解消の鍵となります。 このように、柔軟かつ計画的な対応を取りながら、必要に応じて法的手段も視野に入れることが重要です。
12	会計	Q	区分所有者が賃貸物件としてマンションを所有し、空き室となり、区分所有者も引越しをして連絡が取れず、管理費等が滞納となっています。対応策についてご教示ください。
		A	滞納区分所有者への対応手順 1. 不動産業者を通じた連絡の試み 該当物件が賃貸に出されている場合、その管理を行っている不動産業者がいれば、所有者への連絡のパイプ役として協力を依頼する。ただし、必ずしも協力してもらえるとは限らない。 2. 登記簿による所有者住所の確認 所有者が倒産した法人でない場合は、登記簿などから住所を確認し、直接書面等で滞納の連絡を行う。 3. 専門家への調査依頼 連絡が取れない場合は、弁護士や司法書士など、職権で住所照会が可能な専門家に依頼し、所有者の現住所を調査・特定してもらう。 4. 督促・請求 所在が確認できたら、内容証明郵便などで督促を行う。 5. 法的手続き（訴訟） 督促に応じず支払いがない場合は、最終的に訴訟を提起するしかない。

マンション管理士への相談内容について

令和4年度～令和7年度

番号	区分	相談内容・回答
13	会計	Q 管理会社から修繕積立金を増額するとの話がありました。資料は提示されているが、5年前にも増額しており、必要性に疑義を感じます。しかし周りのマンションの住民とはつきあいがいいため住民同士で話し合うことがなく、また、総会に出席する人もあまりいない状況であるため、恐らく管理会社の増額案が決定されると思うが、このような状況で何かできることはありますか？ご教示ください。
		A 修繕積立金の増額案に対する検討・対応のポイント 現在ご提示されている修繕積立金の増額案については、以下の観点から冷静かつ慎重に精査されることが望まれます。 ① 本当に増額が必要であるのか 増額のタイミングや将来的な増額の計画も含め、現在の積立金で本当に足りないのかを確認する必要があります。 修繕積立金の増額は、単なる値上げではなく、将来の計画に基づいた合理的な裏付けがあるかどうかポイントです。 ② 増額金額は妥当か 増額の金額が過剰でないか、または逆に不十分でないかを、他のマンションの事例や工事費相場と照らし合わせながら検討すべきです。 ③ 過去の修繕履歴や今後の工事内容の確認 今回の増額案に伴って計画されている長期修繕計画や具体的な工事内容の中身も重要です。過去の修繕履歴や予算実績も併せて確認し、積立金の使用計画とバランスが取れているかを検証しましょう。 ④ 住民の関心を高める工夫も必要 管理組合の運営は、区分所有者全員の関心と理解があってこそ健全に成り立ちます。修繕積立金や工事に関することは「自分には関係ない」と考えるのではなく、マンションの資産価値や暮らしの安心に直結することとして共有意識を醸成する必要があります。 ⑤ 建設物価の高騰とその影響 近年、建設資材や人件費の高騰が著しく、当初の長期修繕計画のままでは現実にそぐわないケースが増えています。 そのため、定期的（5年程度）に修繕計画を見直すことは、管理がしっかり行われている証といえるでしょう。 ⑥ 新築時の修繕積立金設定の注意点 一部の新築マンションでは、販売促進のために初期の修繕積立金を低く設定しているケースがあります。 将来的に増額が必要になる前提で販売されていることも多いため、住民全体で必要な負担額について共通認識を持つことが重要です。 ⑦ 総会での決議と説明責任 修繕積立金の変更は、普通決議事項ですが、修繕積立金の具体的な金額が管理規約に記載されている場合は、管理規約の変更にあたるため、特別決議事項になります。 多くの組合員が納得できるように、増額の根拠と背景を丁寧に説明する機会（説明会等）が事前に設けられるべきです。 もし説明会が開催されない場合は、理事長に対して説明会開催を要望することが適切です。
14	会計	Q 管理委託費として、管理人給与、エレベーター保守点検費など12項目があるが、それを一括して（すなわち、各費目ごとの明細を示さずに）会計処理されているが、そういう会計処理は法的に認められているのでしょうか。
		A 「一式」などの表記について、法的には違法とは言えませんが、収支の透明性や将来の費用見直しの判断材料としては不十分であるとのこと指摘は非常にもつともです。 特に以下のような費目に関しては、内訳の提示を管理会社に依頼することで、組合員の理解と納得感を高めることが可能です： ・管理委託費：清掃、受付、事務などの業務ごとの分類 ・修繕費：共用部、給排水設備、屋上などの修繕対象別の内訳 ・水道光熱費：共用照明、給水設備など設備別の使用目的明示 ・管理人費：常駐・巡回の別、勤務時間帯などの勤務形態 ・エレベーター保守費：契約先、点検内容・頻度などの情報 国土交通省の「マンション標準管理委託契約書」第6条（費用）では、業務内容ごとの費用内訳を記載することが想定されています。 したがって、今後の管理委託契約の更新時には、この標準様式をベースに契約・報告を求めることで、より分かりやすく実態を把握しやすい資料作成につながります。 あわせて、監事による報告書の内容も、組合員目線での分かりやすさを意識し、報告様式や表記方法の見直しを検討していくことが望ましいと考えます。

マンション管理士への相談内容について

令和4年度～令和7年度

番号	区分	相談内容・回答	
15	会計	Q	マンションの駐車場使用料は、その管理に要する費用の他は修繕積立金に積み立てると管理規約に書いてあるが、あえて管理費として使うことは法的に許されるのでしょうか。
		A	1. 基本原則として、管理は管理規約に従って行う必要があります。 マンションの管理運営は「管理規約」に基づいて行われます。駐車場収入の用途や、修繕積立金・管理費の取扱いについても、規約に明記されている内容に従うことが前提です。 2. 駐車場収入の用途が「修繕積立金に充当」と規定されている場合 この場合、収入を管理費に充てることはできません。使用目的を変更するには、**管理規約の改正（特別決議）**が必要です。 ※特別決議とは、区分所有者および議決権の各4分の3以上の賛成が必要です。 3. 修繕積立金から管理費への流用は、原則として推奨されません。 修繕積立金は将来の計画的修繕のための資金であり、本来の目的外に使用することは不適切です。たとえ規約に基づいて一時的に流用できたとしても、組合の財政健全性や居住者間の公平性の観点から慎重な判断が求められます。 4. どうしても管理費に充てたい場合は、管理規約の改正が必要です。 管理費として使用できるようにするには、管理規約にその旨を明記し、特別決議によって改正する必要があります。 5. 逆に、管理費の余剰分を修繕積立金に繰り入れることは可能です。 この場合は、通常総会での普通決議で対応できるケースが多く、比較的柔軟に対応できます。 【補足】 ・一時的な資金不足などの理由で用途の変更を検討する場合は、管理組合内での合意形成と、将来的な財政計画への影響を十分に検討した上で、慎重に進めてください。
16	会計	Q	質問14, 15により、将来の機械式駐車場やマンション本体の大規模修繕の資金不足が懸念されるのですが、善処の方法はないでしょうか。
		A	・長期修繕計画は、マンションの将来的な維持管理の基礎となるものであり、定期的な見直しが必要です。時期が来たから工事を実施するのではなく、点検や劣化診断など実態に基づいた判断が重要です。工事の先延ばしが可能な部分については、延命措置を講じて費用の平準化を図ることも有効です。 ・機械式駐車場は、想定以上に修繕・更新費用が高額になるケースがあります。そのため、今後の負担を見越して、長期修繕計画上で費用を上積みする必要があります。一方、費用対効果が見込めない場合は、撤去も選択肢となります。撤去には特別決議（区分所有者および議決権の各4分の3以上の賛成）が必要です。利用者・非利用者間の公平性確保のため、駐車場管理会計の独立化も検討されるケースがあります。 ・修繕積立金が不足している場合、総会での増額提案と承認取得が不可欠です。その際は、資金シミュレーションや長期修繕計画の見直し結果を提示し、住民の理解を得る必要があります。併せて、管理費や駐車場使用料の見直しも検討対象となります。 ・管理委託費の見直しは可能です。管理組合で対応できる業務（書類作成や点検立会い等）は、管理会社に任せず組合主導で実施することで費用削減が見込めます。例としては、エレベーターや消防設備の点検内容の精査、管理人の業務の適正化などがあります。こうした合理化の努力を示すことで、他の費用の増額提案（修繕積立金等）への住民の理解を得やすくなります。
17	会計	Q	管理規約では駐車場使用料は「修繕積立金に積立」となっているが、現状では管理費に充当されており、修繕積立金が貯まっていない。管理会社より値上げ修繕積立金値上げ提案もある。管理委託が「一式」記載なので内訳が不明。
		A	現在の管理会社との「管理委託契約書」内容を確認して頂き、金額内訳が不明瞭であれば、各項目の金額に対する仕様も提示して頂く。
18	会計	Q	管理員人件費について 実際、管理員がもらっている管理費と管理組合が管理会社に支払っている費用との間に金額の差異があるがおかしいのではないかな？
		A	管理員人件費については、管理会社と管理員との契約であるため、管理組合にとってはその金額がいくらであるのかは関係のない事。管理会社は各業者と契約し金額設定を行い、それに経費等の利益を追加して管理組合に請求を行っている為。