

## I 【マンション管理新聞から】

2020.12.5日

- ① マンション管理業協会は、12月1日IT技術を活用して管理組合の総会を行う場合の法的・実務的論点と考え方を示したガイドラインを策定した。
  - ・管理組合が総会の在り方を検討する際の「追加的な選択」を提供
  - ・標準管理規約への反映が必要
 ※詳細は、IV【トピックス】①をご参照下さい。
- ② 東京地裁は、11月5日熊本地震で一部損と判定した損害保険会社の評価を半損に該当すると認定し支払いを命じた。地震保険に於ける損害認定の方法・基準とそれら基準に対する裁判所の考えが明らかにされた。

2020.12.15日25日合併

2020、10大ニュース管理の在り方再考も、苦難の一年

- ① 新型コロナ感染拡大未曾有の事態に直面。  
4月7日緊急事態宣言、管理員や清掃業務の縮小・一部休止、大規模修繕は、6割方休工。
- ② 改正適正化法・円滑化法公布  
6月24日公布、国が策定する「基本方針」に基づき「マンション管理適正化推進計画」「管理計画」の認定制度を創設。
- ③ 東京都 管理状況届け出制度を開始  
4月1日、管理状況届け出制度スタート
- ④ 適正管理評価制度 2022年4月スタートへ  
マンション管理業協会が創設を進める「マンション管理適正評価制度」、9月4日 HPに仮の評価シートを掲載した。
- ⑤ 敷地斜面崩落 落通行人が死亡  
2月5日、神奈川県逗子市
- ⑥ 長寿命化八国がモデル事業創設  
国土交通省は、4月30日「マンションストック長寿命化等モデル事業」を始めた。
- ⑦ 将来像見据えた管理運営を提案  
マンション管理センターは、8月31日マンションの長期マネジメント計画に関する検討結果をまとめ公開した。
- ⑧ 無人マンション解体で行政代執行
- ⑨ 修繕工事費試算も「長期修繕ナビ」作成  
住宅金融支援機構は、9月29日大規模修繕等を試算できる長期修繕ナビを公開した。
- ⑩ 管理士試験申込者前年比増加

## II 【マンション管理センター通信 12月号から】

- ① 新任理事のための管理組合会計資料の見方～決算前に押さえておきたいポイント～  
公認会計士 吉岡 順子
  - ・管理組合会計の目的  
管理費や修繕積立金が、当初の予定通り敷地及び共用部分の管理に必要となる費用に正しく使われたか、その結果いくら残っているか、を区分所有者に知らせること。
  - ・管理組合特有の会計原則  
区分経理の原則・管理費と修繕積立金を区分し会計処理し、資金を分けて管理することが大切。  
予算準拠の原則・収入及び収出は、予算に基づいて行う必要があるとされる原則、実際に行われた活動の結果である実績と比較対照することで、次年度の予算編成に参考となる資料となる。
  - ・管理組合財産の分別管理方法  
「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」第八十七条参照、管理組合が管理会社に管理を委託している場合、どの方法を採用しているか確認。  
収納口座・保管口座がどの金融機関にいくつ存在するのかを確認し、管理費等から管理に必要とする費用を差し引いた残高がどのタイミング保管口座に移し替えられているかを確認。
  - ・決算資料の見方のポイント  
前期比較と資料の網羅性の確認・貸借対照表、収支計算書とともに前期と比較することがポイント、同一項目で大きく増減したものが無いか。前期は計上されていたが、今期は計上されていないものが無いか。前期の資料一式との比較。  
予算実績対比・当期の予算額に対して決算額を比べることが有益、予算承認された金額以上に支出が可能であれば問題となります。
  - ・貸借対照表・収支計算書の重要な項目の見方ポイント  
※詳細は、IV【トピックス】②をご参照下さい。
- ② タワーマンションを考える  
～管理実態調査から見えてきた適正管理の為の課題～  
横浜市立大学大学院 教授 齊藤 広子
- ③ 管理組合からの情報  
建物の賞味期間100年を目指して  
～30年間の修繕の歩み～  
サンシティ伏古公園管理組合法人前理事長

### Ⅲ【セミナー、講演会情報】（参加ご希望があれば、申込先に直接お申し込みください）

- ① 1月28日（木）13時30分～16時30分 所沢市マンション管理無料相談会 市役所1階市民ホール  
「マンション管理士による相談会」  
問合せ先 所沢市役所 街づくり計画部 都市計画課 04-2998-9192
- ② 1月9日（土）13時～16時30分 川口市マンション管理基礎セミナー  
会場 川口市総合文化センター・リリア 11階大会議室 JR川口駅西口 徒歩1分  
講演1 「外部専門家の活用事例」 講師 埼玉県マンション管理士会 マンション管理士 堀江 秀彦 氏  
講演2 「大規模修繕工事の失敗に学ぶ」 講師 匠リニューアル技術支援協会 理事 渋谷 剛 氏  
問合せ先 川口市住宅政策課 048-242-6326

### Ⅳ【トピックス】

- ① ITを活用した総会の在り方検討会報告書  
<http://www.kanrikyo.or.jp/report/pdf/webmeeting/houkokusyo.pdf>
- ② 貸借対照表・収支計算書の重要な項目の見方ポイント
  - 貸借対照表 現金預金  
預金の当期末残高が、金融機関発行の残高証明書と一致しているか。口座ごとに前期残高と比較して増加しているのか、減少しているのかを確かめ、その原因を検討します。増加する方が、管理組合財産の余裕が増し望ましい。但し、大規模修繕工事の事業年度は減少してもやむを得ない。
  - 貸借対照表 未収金  
未収金明細を見て、滞留期間が長期となっている組合員がいないかを確認し、管理組合で定めた督促業務が適切に行われているか、その業務実態を会計担当者に確認。収支計算書の収支が赤字でなくても、多額の未収金が存在すると、将来支払資金が不足する可能性があります。未収金残高は少ない方が健全です。
  - 収支計算書 収支差額  
一年間の収入総額が費用総額を上回っているか、下回っているかに注目。費用総額が上回っている場合、その原因が修繕積立金会計への臨時的繰り入れによるものか、恒常的に収入が不足しているのかを判断。収入・費用の各項目を見直し、収支均衡が望まれる。
  - 収支計算書 収入・支出  
今年度は、新型コロナウイルス感染予防の為、組合活動も制約を受け中止、延期したことにより決算額が予算額に達しなかった項目が生じると思われます。今後、どの程度の期間継続するか予想するのは困難ですが、感染症予防対策関連の費用についても、次期予算額に盛り込む必要がないか検討してください。  
また、中止・延期した項目の予算額を追加して策定することも検討ください。
- ③ さいたま市ホームページ版マンション管理基礎セミナー NPO 匠リニューアル技術支援協会  
「大規模修繕工事を事例として、マンション再生を学ぶ」 建物調査診断の重要性について  
[https://www.city.saitama.jp/001/007/014/p075010\\_d/fil/siryuu.pdf](https://www.city.saitama.jp/001/007/014/p075010_d/fil/siryuu.pdf)

### その他

- ① 11月28日、静岡新聞 バランタ喫煙臭い気になる、マンション規制できず。4月に全面施行された改正健康増進法では、職場や飲食店などは原則禁煙となったが、住宅は規制対象に入っていない。
- ② 12月3日、産経新聞 在宅勤務、マンション活況生んだ。住民やその関係者向けの共用施設の効果が大きい。
- ③ 12月3日、朝日新聞夕刊 脱炭素 これからの暮らしは、断熱性高い省エネ住宅、改築に匡補助も  
既存住宅を高い断熱性にするリフォームに戸建ては120万円を上限に集合住宅には15万円を上限に費用の1/3を支援する。

以上