

横浜市マンション管理組合基礎セミナー（ソフト編）

管理運営の見直しのポイント
～管理計画認定制度の認定基準を参考に～
第2部 講演③ 管理組合の経理

講師：神宮 一男（マンション管理士）

目次

1. 横浜市管理計画認定制度について
2. 認定基準：⑦管理費と修繕積立金の区分経理がされている
3. 認定基準：⑧修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
4. 認定基準：⑨直前の事業年度の終了日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内である

1. 横浜市の管理計画認定制度について

管理組合の運営

- 管理者等及び監事が定められている
- 集会(総会)が年1回以上開催されている

管理規約

- 管理規約が作成されている
- 管理規約にて下記について定めている
 - 緊急時等における専有部分の立ち入り
 - 修繕等の履歴情報の保管
 - 管理組合の財務・管理に関する情報の提供

管理組合の経理

- 管理費と修繕積立金の区分経理がされている
- 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
- 直前の事業年度の終了日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の二割以内である

その他

- 組合員名簿、居住者名簿が備えられており、年1回以上内容の確認が行われている
- 横浜市マンション管理適正化指針[※]に照らして適切なものである

長期修繕計画の作成及び見直し等

- 長期修繕計画(標準様式準拠)の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額が集会(総会)で決議されている
- 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内にされている
- 長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている
- 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない
- 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない
- 計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている

※横浜市マンション管理適正化指針とは：管理組合が活動する際の基本的な考え方を示すもので特に次の3点を重要な事項と位置付けています。

①管理組合は、マンションの管理の主体として、必要に応じて専門家の活用も検討しながら、主体的に適正な管理に取り組む。

②区分所有者は、管理の重要性・必要性を十分に認識し、管理組合活動に積極的に関わる。

③管理組合は、長期的な見通しを持ち、助言・指導等の目安及び管理計画認定の基準に留意しながら適正な運営に努める。

2. 認定基準：⑦管理費と修繕積立金の区分経理がされている

【確認書類】

- 認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会（総会）において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書
（×預金口座の通帳）

2. 認定基準：⑦管理費と修繕積立金の区分経理がされている

【確認内容】

- 管理費会計及び修繕積立金等会計が区分されている。

項目	標準管理規約単棟型
区分経理	・管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。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。 (第28条5項)
会計報告	・理事長は、毎会計年度の収支決算案を監事の会計監査を経て、通常総会に報告し、その承認を得なければならない。 (第59条)

3. 認定基準：⑧修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない

【確認書類】

- 認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会（総会）において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書

3. 認定基準：⑧修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない

【確認内容】

- 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない。

項目	標準管理規約単棟型
修繕積立金	<p>・管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩すことができる。</p> <ul style="list-style-type: none">一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕三 敷地及び共用部分等の変更四 建物の建替え及びマンション敷地売却（以下「建替え等」という。）に係る合意形成に必要となる事項の調査五 その他敷地及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特別に必要となる管理（第28条1項）

3. 認定基準：⑧修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない

【確認内容】

- 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない。

項目	標準管理規約単棟型
修繕積立金	<p>・前項にかかわらず、区分所有法第62条第1項の建替え決議以下「建替え決議」という。）又は建替えに関する区分所有者全員の合意の後であっても、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号。以下「円滑化法」という。）第9条のマンション建替組合の設立の認可又は円滑化法第45条のマンション建替事業の認可までの間において、建物の建替えに係る計画又は設計等に必要がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅時に建替え不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として、修繕積立金を取り崩すことができる。（第28条2項）</p>

3. 認定基準：⑧修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない

【確認内容】

- 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない。

項目	標準管理規約単棟型
修繕積立金	<p>・ 3 第 1 項にかかわらず、円滑化法第 1 0 8 条第 1 項のマンション敷地売却決議（以下「マンション敷地売却決議」という。）の後であっても、円滑化法第 1 2 0 条のマンション敷地売却組合の設立の認可までの間において、マンション敷地売却に係る計画等に必要 がある場合には、その経費に充当するため、管理組合は、修繕積立金から管理組合の消滅 時にマンション敷地売却不参加者に帰属する修繕積立金相当額を除いた金額を限度として修繕積立金を取り崩すことができる。 （第 2 8 条 3 項）</p>

3. 認定基準：⑧修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない

【確認内容】

- 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない。

項目	標準管理規約単棟型
修繕積立金	・管理組合は、第1項各号の経費に充てるため借入れをしたときは、修繕積立金をもってその償還に充てることのできる。（第28条4項）
	・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。（第28条5項）

3. 認定基準：⑧修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない

【確認内容】

- 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない。

項目	標準管理規約単棟型
使用料	・駐車場使用料その他の敷地及び共用部分等に係る使用料（以下「使用料」という。）は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。 （第29条）
管理組合の収入及び支出	・管理組合の会計における収入は、第25条に定める管理費等及び第29条に定める使用料によるものとし、その支出は第27条から第29条に定めるところにより諸費用に充当する。 （第57条）

4. 認定基準：⑨直前の事業年度の終了日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内である

【確認書類】

- 認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会（総会）において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書

- 当該直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の額を確認することができる書類

3. 認定基準：⑨直前の事業年度の終了日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内である

【確認内容】

- ① 直前の事業年度において各戸から徴収すべき修繕積立金の総額
- ② 直前の事業年度において滞納期間が3ヶ月以上の滞納が生じている
修繕積立金の総額
- ③ 上記②の金額を①の金額で除した割合が ⇒ 1割以内であること

4. 認定基準：⑨直前の事業年度の終了日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内である

【留意点】

●「全体」

→直前の事業年度において各戸から徴収すべき修繕積立金の総額を指す。

●「3ヶ月以上の滞納」

→・直前の事業年度において、支払い期限から3ヶ月以上の滞納が生じている修繕積立金の総額を確認する。

・同一住戸で3ヶ月以上の滞納が2回以上生じた場合はその滞納額の累計分を対象とする。

終わりに

交流会に参加してみませんか

- マンションでの困り事を話しあい、「どのように解決したらよいか」を考える場です。
- マンションにお住まいの方であれば、役員に限らずどなたでも参加可能です。
- 専門家が適宜アドバイスをします。
- 毎月、横浜市内18区とZOOMで開催しています。



横浜市マンション管理組合サポートセンター

横浜市マンション管理組合サポートセンターは、横浜市建築局と下記の4団体が協働して推進する事業です。

- ・ 一般社団法人神奈川県マンション管理士会
 - ・ 特定非営利活動法人横浜マンション管理組合ネットワーク
 - ・ 特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会神奈川県支部
 - ・ 特定非営利活動法人建物ドクターズ横浜
- <http://www.yokohama-ysc.jp/>



連絡先

- ・ 〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14
- ・ Tel&Fax 045-663-5459
- ・ メール support@yokohama-ysc.jp

