令和8年度 マンション管理 基礎セミナー

6/21(日)
6/28(日)

6/21(日) マンションのルールを学ぼう

知っておきたい!マンションのルール ここが変わった!標準管理規約

〈講師〉
公益財団法人
マンション管理センター
大阪支部
森岡 利文
（もりおか としふみ）

■「マンション管理適正化指針」のポイント

管理組合によるマンションの適正管理を推進するための基本的な考え方（国土交通省告示）

【管理組合等に関する項目】

1.管理の主体は管理組合

2.管理組合が留意すべき事項

・開かれた民主的な運営
・管理規約の作成
・長期修繕計画に則った必要な修繕積立金を積み立て、定期的に計画を見直す
・良好なコミュニティ形成による防災・減災、防犯活動　　など

3.区分所有者等が留意すべき事項

①購入を検討する者は、マンションの管理の重要性を認識して管理規約等に十分留意する。
②相隣関係に配慮を要する住まい方であることを認識して管理組合の一員として管理組合運営に参加し、管理規約や集会の決議等を遵守する。

■管理規約とは

1.定められる事項

・管理または使用に関する区分所有者相互間の事項（区分所有法第三十条）

2.規約の設定・変更・効力

区分所有者総数と議決権総数の過半数の出席による集会で、出席者の各3/4以上の決議が必要（区分所有法第三十一条　強行規定）
中古で購入した区分所有者や賃借人にも及ぶ。

3.改定時期

・法律や標準管理規約が改正されたとき
・管理規約の内容が守れない状態になったとき　　など

■マンションの管理・再生の円滑化等のための法改正概要

1.目的

・マンションで進行する「2つの老い」への対応

2.管理の円滑化等

①集会の決議の円滑化
②マンション等に特化した財産管理制度

3.再生の円滑化等

①新たな再生手法の創設等
②多様なニーズに対応した建替え等の推進

■令和7年のマンション関係法改正に伴うマンション標準管理規約の改正

1.区分所有法の改正による見直し

①「総会決議における多数決要件の見直し」
②「総会招集時の通知事項等の見直し」
③「国内管理人制度」新設
④「マンションに特化した財産管理制度」新設
⑤「区分所有者の責務」の見直し　　など

2.社会情勢等を踏まえた見直し

①管理組合役員に関する規定の見直し
②防火管理者に関する規定の整備

6/21(日) 管理組合会計を勉強しよう

管理組合会計の基本と決算書の見方

〈講師〉
近畿税理士会
今井 美佳
（いまい　み　か）

■区分経理の必要性

管理費は日常管理のため、修繕積立金は将来の修繕のために使用する資金である。使途が異なるため区分経理を行う必要があり、日常管理に必要な資金を使い過ぎて将来の修繕資金が不足することを防ぐ。

■予算と決算

<決算書作成の手順>

記録した日々の取引をもとに帳簿を作成し決算書を作成する。

<不正防止の仕組み>

①現金取引を減らして、入出金の記録を残す。
②複数人で確認する。　　③帳簿と証憑を照合する。

<決算書の確認ポイント>

管理費会計

・予算と比べて大きな差がないか、予定外の支出がないかを確認

修繕積立金会計

・修繕積立金の残高が十分あるかを確認

<管理組合運営の年間スケジュール>

管理組合運営のための予算案を作成し、総会の承認を受ける。その後、予算に基づいて管理組合運営を行い、決算案で結果を確認する。さらに総会の承認を受け、その結果を次年度に反映するというサイクルを繰り返すことで、計画的な管理組合運営が可能となる。

<収支予算作成の流れ>

①情報収集

・管理状況の確認　　・組合員の意見　　・将来の計画

②支出・収入項目の検討と確認

支出項目の確認
・日常管理に関する支出　　・管理組合運営に関する支出
収入項目の確認
・管理費　　・修繕積立金　　・使用料

※機械式駐車場など維持管理費に多額の費用がかかる設備は使用料を管理費会計とは別会計で管理するなど、状況に応じて使い分ける。

③費用の見積もりの取得

上記を基に収支予算案を作成

<月次会計での確認ポイント>

・予算との差異　　・前年との比較　　・想定外の支出
・会計記録との整合性
特に予算との差異が大きい場合や前年度比較で大きな変動があった場合はその理由を確認することが重要

<監査>

業務監査、会計監査があり、監事は両面から管理組合運営を確認する。特に、会計監査では会計処理が適正に行われていることを確認して総会で報告する役割があるので、形式的な手続きに終わらないよう注意する。

■理事が決算書を見る時の確認ポイント

●財務状況の確認

①滞納額が増えていないか
②修繕積立金残高は将来の修繕に対して十分か
③前年度比較で大きな変動がないか、あれば理由を確認

●収支内容の確認

①予算と比較して差異は大きくないか
②予定外の支出が発生していないか
③課税対象となるような雑収入が生じていないか

●修繕積立金会計の注意点

将来の計画修繕に備え、長期修繕計画と修繕積立金を定期的に見直し、資金不足にならないように管理する。

■税務上の注意点

<管理組合と法人税等>

管理組合の収入には通常、税金がかからないが、収益事業を行っている場合は法人税等の課税対象となることがあるので、詳しくは税理士に相談して欲しい。