

マンションネット情報 令和6年度(N05)号 8月3日発行

無駄を省く管理組合の経営改善を進めましょう！ NPO 北海道マンションネット事務局編集

『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.4)

始動！会計健全化、「他会計未振替金」を排除せよ！

理事長に就任した当方は、早速、各役員と協議の上、年1回しか実施されていない理事会を2カ月毎の開催に変更致しました。また、6月に開催した理事会では当方より現在の課題を、①区分所有者と居住者の名簿の再整備、②管理規約の見直し、③長期修繕計画の見直し、④修繕積立金会計に発生している「他会計未振替金」の排除の、比較的刺激の少ない4項目であることを挙げ、それら4項目の中でも④修繕積立金会計に発生している「他会計未振替金」の排除は、令和6年度中に何としてでも解決しなければならない重要課題であると訴えました。その結果、各役員の方々より、現在修繕積立金の一部が「他会計未振替金」として常時2,000万円以上の金額が収納口座に滞留していることは、管理組合の会計上、看過できない事態であるということを理解していただきました。

これは傑作か、それとも騙しの方便か、「適宜保管口座へ移し換える」とは？

しかし、管理会社も「周到」で、修繕積立金を毎月保管口座に資金移動しなくて済むように管理委託契約書の文面を巧妙に細工しておりました。本来、国交省の「標準管理委託契約書」では修繕積立金の資金移動を「経費支払後、その残額(つまり修繕積立金)を、当該管理費等を充当する月の翌月末日までに、管理組合の保管口座に移し替える」としております。ところが当マンションの契約書は「管理費等の残額を引続き収納口座で管理するものとし、管理組合はこれを承認する。ただし、管理組合の指示により適宜保管口座へ移し換える」という文面にすり替えておりました。これは管理組合に気付かれないようコツソリと修繕積立金を収納口座で管理することに「管理組合が承諾した」ことにしてしまい、意図的に修繕積立金を収納口座に滞留させておき、万が一、管理組合が「なんか変だぞ」と気付いた場合には「逃げ道」として「適宜保管口座に移し替える」としておき、「適宜」という曖昧な言葉をもってきて「資金移動はやぶさかではございませんよ」と言い訳できる、「ある意味『傑作』とも思えるすり替えの表現」であり、極めて不当な契約内容であると考えておりました。

しかし、当方の知人で最近まで管理会社のフロント業務に20年以上携わっていた方の話によると、管理会社を管轄する某当局は、この「すり替えの表現」を契約書に入れることにより、修繕積立金を収納口座で管理することについてはギリギリセーフで目をつぶっているのが実態であるとのことでした。とは言うものの、当方としては修繕積立金を保管口座に資金移動してしっかり管理したいので、収納口座に滞留している修繕積立金を令和6年度中に保管口座へ資金移動することを理事会で決議し、その旨、管理会社のフロントへ強く申し入れました。勿論、「管理組合の指示により適宜保管口座に移し替える」こととして…… (Vol5に続く) 乞うご期待

(理事 田口 聡)

令和6年度 第2回セミナー終了しました

「外部管理者ガイドラインの概要と課題とは」講師：丸山肇 氏のセミナーは参加者28名で、差迫った管理の大問題をテーマに盛況のうちに終了しました。

第3回セミナーは9月20日（金）講師・石川弁護士を予定しています。

共同購入について

- LED 照明器具他 器具取替、管球配送、NPOには一切のマージン等はありません
- 灯油共同購入 価格交渉した割安灯油で管理組合対象に購入できます。納入業者との直接契約。当NPOには一切のマージン等はありません。
- 灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング・取替等による消防法対応が求められています。当NPOには一切のマージン等はありません。

●消火器共同購入（本年6月の価格です）

- 粉末ABC 3型 → ￥4,700円 4型 → ￥5,100円
 - 粉末ABC 6型 → ￥5,300円 10型 → ￥5,400円
 - 粉末ABC 20型 → ￥14,500円 （20型は昨年度単価据え置きです！）
- （上記金額は物価変動により変わる可能性がありますので、必ず事前のご確認をお願いします。）

- お支払い方法：現金引き替え払い、10本以上、無料配達（ただし各管理事務室まで）
- ※1）蓄圧式は圧縮空気や窒素を使用しており自在に途中で止めることができ、かつ一般的に低価格。耐用年数10年
- ※2）税・配送料・旧消火器の引取・処理料金を含みます。
但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。処理数が増えた場合は600円/本の費用が掛かります。なお、引き取り本数が少なくなっても減額にはなりません。

● 消火器等の申込書

● Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合				
申込み	<input type="checkbox"/> 消火器	消火器	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> LED	本数	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> 灯油タンク				
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員（団体）	<input type="checkbox"/> 正会員（個人）	<input type="checkbox"/> 一般会員		
担当者お名前	<input type="checkbox"/> 会員外				
連絡先TEL・Fax					

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>