管理組合会計からみた管理運営の実態とその問題点

—中高層分譲共同住宅の維持管理に関する研究—

MANAGEMENT ASSOCIATIONS AND ACCOUNTING SYSTEMS

—On the maintenance of high and middle-rise condominiums—

藤本佳子*

Yoshiko FUJIMOTO

The accounting systems in practice of home owners' associations are not functionally arranged to the purpose. In this paper are given the survey results carried out to find out the relevant problems and some guide lines to be followed for improvement.

Main Points :

1. In general, in-practice rules of home owners' associations are not adequate to the effective maintenance and management of condominiums.
2. Especially, the accounting systems stipulated in the rules are often too complex and arbitrary by chiefly depending on individual management bodies, the competency of the board of directors and the styles of management.
3. At least, maintenance and repair reserve funds ought to belong to independent accounts, separate from each other.
4. Accounting systems for repair reserve fund are not adequately ruled.
5. The long-range plan for repair work and necessary reserve fund is not prepared, which results in many cases in the inconsistent ways of fund raising.

Keywords : *accounting system, home owner's association, condominium, maintenance, management*

1. 研究の背景

中高層分譲共同住宅は積層化された居住形態の住宅であり、建物を専有部分と共用部分に区分して所有されている。そのために区分所有者は個人の責任において専有部分を管理し、管理組合は、共用部分の管理を行わなければならない。居住者は、経歴、年齢、収入、居留意識が異なり、うのうえ区分所有者だけでなく賃借人が増加し、管理運営方法の合意形成は困難な状況になってきている。また住居専用だけでなく店舗や事務所のある複合用途のものや単身者用の住宅等もあり、さらに管理は複雑である。

したがって、管理組合が組織的に、また継続性を持って、安定的に適切な維持管理ができるような管理運営のシステムを作る必要がある。特に建物の維持管理を怠ると居住性が低下するだけでなく、資産価値をなくし、ひいてはスラム化を引起こすことにつながるからである。

そのようなシステムの中で最も基本的なのは管理費と修繕積立金からなる財政的基盤である。すなわち中高層

分譲共同住宅を適切に維持管理していくには、日常の清掃、保守、点検や修繕とともに大規模修繕を計画的に行う必要があり、それには維持管理のための資金の準備や運用が重要である。著者は管理費と修繕積立金に対する居住者の意識を調査する¹⁾とともに、管理組合の総会の議案書を収集して、管理に要する費用、予算と決算の経年的変化、住宅の修繕経歴などを調べてみたところ²⁾、管理組合の資産管理を示す会計報告がかなり曖昧で不確かであった。そこでまず管理組合の会計について問題点を明らかにし、整備の方向を示すことが必要であると考ええる。

このような問題に関する既往の研究としては、第一に管理費用を扱った研究と、第二に管理組合の運営に関する研究がある。

第一に属するもののなかで特筆すべき研究としては、梶浦恒男氏を代表とする日本建築学会近畿支部住宅部会マンション管理班³⁾による先駆的な研究、そして同氏による共同管理費用に関する研究⁴⁾がある。また管理をめ

本研究の一部は、日本建築学会近畿支部研究報告会（大阪）1986年5月と同大会学術講演会（北海道）において発表した。

* 大谷女子短期大学 助教授

Asst. Professor, Ohtani Women's Jr. College

ぐる財政問題の研究として、貴重なのは日本住宅公団による調査⁵⁾である。この研究は、大都市周辺に供給された民間住宅、公社住宅および公団住宅を対象としての初めての大規模な調査である。公的な分譲共同住宅を対象として維持管理費用の問題を扱ったのは、山本育三氏と田辺邦男氏らの研究^{6),7)}である。

また山崎古都子氏⁸⁾は分譲時における管理費の設定額を販売価格との関係で明らかにしている。

第二に関連するものとして(財)マンション管理センターによる管理組合の役員教育用マニュアル^{9),10)}と、管理会社に対する(社)高層住宅管理業協会の教育用マニュアル^{11),12)}がある。他に日本住宅管理組合連絡協議会が会員向けに出している資金管理に関する研究¹³⁾と先田政弘氏の管理規約と運営規定の作り方¹⁴⁾や地方自治体の小冊子¹⁵⁾などがある。これらはいずれも管理組合の役員や区分所有者に対する教材の性格を持っている。

以上のように、これまでの研究は維持管理費用の金額そのものについてや初期の管理費の設定要因を明らかにしようとするものか、もしくは管理組合を運営するために管理組合の役員、区分所有者および管理会社を教育するための実務的なマニュアルが多かった。

管理費や修繕積立金の管理運営に関しては、大規模な調査研究はなされている。また経年的に少数事例を対象にした費用の研究がある。しかし管理運営を管理組合の会計の実態からみて詳細に事例を経年的に分析したものはみられない。

2. 研究の目的

管理組合の会計は営利を目的とはしないが、少なくとも会計状態を明確にする必要がある。そのうえで一般会計と特別会計を目的に対応するようにし、特に会計間の資金流用等は簡単に行えないようにするなど会計における望ましい管理運営のあり方を明らかにすることは意義のあることだと考える。特に大規模修繕のために積み立てている資金を流用すると、適切な時期に、適切な修繕が実施できないという事態を引き起こしかねないからである。

そこで本研究は、管理費の会計と修繕積立金の会計における書式の実態をモデル化するとともに、問題点を分析して、管理組合の会計運用の類型化を行い、より望ましい会計報告を提案するための基礎資料を得ようとするものである。研究のフローは、図-1のとおりである。

本研究の内容は、以下の4点に要約される。

- 1) 現行の管理組合の管理規約上の会計項目の立て方と内容を整理して、管理費等の不足時に対する管理組合の対処の方法を明らかにする。
- 2) 管理組合における会計報告の書式の特徴を検討して、その長所と短所を整理する。そして現行の管理組合

図-1 研究のフロー

図-2 調査対象住宅の位置

の会計運用の類型化を行う。

- 3) 管理会社の管理組合に対する会計報告の考え方と方法の要点を検討する。
- 4) 管理組合役員および役員経験者における管理組合の会計運用の考え方を明確にする。

3. 調査の対象と方法

(1) 調査対象の住宅

近畿地方の中高層分譲共同住宅のうち関西分譲共同住宅管理組合協議会の会員を中心として、協力が得られた20箇所の管理組合を対象とした。調査対象住宅の位置は図-2のとおりである。事例の選択の際には、管理の方法¹⁶⁾により管理組合における運営の実態が異なることが予想されるので自主管理から委託管理までのすべての事例を含むように意図した。調査対象の住宅における住戸数は36戸から1463戸までであり、棟数は単体から8棟の団地形式である。階数は4階から29階で中層から高層まで含んでいる。また平均住戸専有面積は最小54m²から最大88m²である。

住宅・都市整備公団における分譲住宅の会計の書式は、ほとんどが(株)団地サービスの形式¹⁷⁾であるので

表一 調査対象住宅の概要

概要 / 住宅名		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T
所在地	大阪府	京都府	大阪府	大阪府	京都市	兵庫県	大阪府	兵庫県	東淀川	大阪府	兵庫県	大阪府	寝屋川	大阪府	京都市	京都府	大阪府	神戸市	神戸市	奈良県	神戸市
	三島郡	長岡市	門真市	伏見区	伏見区	芦屋市	阿倍野	西宮市	東区	豊中市	西宮市	城東区	市三井	堺市金	東山区	長岡京	西淀川	垂水区	兵庫区	橿原市	東灘区
	島本町	一里塚	栄町	深草	深草	高浜町	区阪南	熊野町	路町	千里東	槌の池	永田東	が丘	岡町	山科西	市馬場	区歌島	塩屋町	菊水町	小網町	住吉町
	RC, SRC	PC	PC	SRC	SRC	S	RC	RC	SRC	RC	RC	RC	RC	RC	SRC	SRC	SRC	SRC	SRC	RC	SRC
構造	住戸数(戸)	586	155	100	280	184	40	93	1,463	128	63	270	272	529	465	128	480	36	437	28	178
棟数(棟)	5	7	3	3	2	1	2	4	7	1	1	6	8	7	2	3	3	1	1	1	2
階数(階)	6.11	5	5	11	24.29	4	6	11.12	4	5	5	5	5	5.7, 9	8.11	5.7	8.7	10	14	5	9
平均住戸専有面積 (㎡)		6.9	6.7	7.1	7.0	8.1	5.4	7.4	不明	6.0	7.0	5.4	5.4	7.5	7.0	6.4	7.2	8.8	5.6	不明	6.2
分譲主体	民間	民間	民間	民間	民間	民間	公社	民間	民間	公社	民間	公社	公社	民間	公社	民間	民間	民間	公社	民間	公社
管理開始年	1971	1971	1978	1973	1973	1979	1966	1974	1975	1968	1974	1971	1971	1978	1973	1979	1975	1974	1975	1973	1971
管理の方法 *1	全面	全面	全面	全面	全面	全面	自主	全面	全面	自主	全面	一部	自主	全管	自主	全管	全管	自主	一部	自主	自主
管理人の形態 *2	常駐	巡回	巡回	常駐	常駐	常駐	なし	常駐	常駐	なし	常駐	通勤	なし	通勤	なし	住込	住通	通勤	通勤	なし	なし
E.V.の台数(台)	9	0	0	5	3	0	1	1	1.4	なし	1	なし	なし	7	7	1	5	1	5	なし	3
駐車場台数(台)	190	58	34	250	56	0	41	1,600	51	28	58	58	153	177	103	45	190	20	65	不明	7.4
分譲時の価格(百万円)*3	17	7	13.7	7.7	22.1	2.5	15.4	50.0	3	16	3.2	3.2	37	40	12.1	13	12.2	11.8	8.5	不明	5.7
管理費の額(円/戸/月)*7	9,200	4,300	3,500	4,200	10,000	9,000	10,800	8,000	3,000	9,060	2,500	2,500	1,750	7,000	4400**	7,200	7,305	9,208	4,000	5500**	9500**
修繕積立金(円/戸/月)*8	650	2,000	300	5,500	5,900	*6	7,000	2,500	5,000	3,106	3,500	3,500	2,600	3,800	3600**	6,440	4,740	1,388	6,000	3800**	6200**
備考	デニス コート がある	駅から 徒歩3 分	駅から 徒歩6 分	人と車 の分離 がある	共用階 が5層 に1階	小規模 な住宅 である	外観が 美しい	店舗が 6軒あ る	隣の建 替で粉 糾	ロビー が広く 快適	標準的 な住宅 である	標準的 な住宅 の問題	駐車場の 増設 問題	店舗5 の増設 問題	11階建 の一 部は8F	1階は 専用庭	3棟が 8Fで1 棟が7F	海辺り でリゾ ート化	テナス コート ブル	建物の 規模が 小さい	標準的 な住宅 である

(注) *1 自主：区分所有者が自主的に助けて管理をしている。 *3 平均額を表示している。

雇用：区分所有者が自主的に管理人を雇用している。

全面：全面的に委託管理をしている。

一部：管理の一部を専門業者に委託している。

*2 巡回：管理人が巡回して管理している。

通勤：管理人が通勤して管理している。

住込：管理人が管理人室に常駐して管理している。

*4 収集資料が管理開始から1985年度までなので、1985年度の価格を表示。

*5 1989年の追加調査の回答が得られなかったので、1987年度の価格である。

*6 管理費会計の剰余金を修繕積立金にしている。

*7 住戸の大きさが違い各戸徴収の管理費が異なる住宅はその平均額を表示した。

*8 住戸の大きさが違い各戸徴収の修繕積立金が異なる住宅はその平均額を表示した。

図—3 調査対象住宅の配置図

今回の調査対象にはしていない。

対象住宅は市街地にあるファミリータイプの住居用であり、高級なタイプではない。主な住戸のタイプは、3DKから3LDKである。調査対象住宅の概要は表—1のとおりである。また住宅の配置図は、図—3である。

(2) 調査対象の管理会社

(社)高層住宅管理業協会の関西支部会員の中から管理会社の成立過程を考慮して8社の典型的な管理会社を選定した。

(3) 調査の方法

調査の方法は、①管理組合における資料の収集と②管理組合の役員、管理会社の本社と現場の管理人に対する聞き取り調査である。

収集した資料は、①管理開始後から1986年度までの管理組合の総会議事録と会計報告、②管理規約、③住宅の平面図、立面図、配置図等である。管理組合の役員および管理会社の本社と現場の管理人には、①損益計算書の定型の有無とその型、②特別会計の考え方、③会計システムの問題点等の内容で1986年4月から8月に聞き

取り調査を行った。特に管理組合の役員とその住宅の管理人には維持管理上の問題について質問を付け加えた。なお管理費と修繕積立金の金額は1989年11月に追加調査をして改めた。

4. 用語の定義

- ・管理費：日常の管理を行っていくために要する費用であり、区分所有者が共有する部分を管理するための費用をいう。組合運営のための費用である組合費¹⁸⁾を含める。
- ・修繕積立金：将来において多額の費用がかかる大規模修繕に備えて、毎月積み立てていく費用であり、区分所有者で共有する部分の修繕に要する費用をいう。
- ・役員：理事長、副理事長、会計担当理事、理事、監事のそれぞれのことをいう。
- ・理事会：区分所有者から選任された役員で構成され、管理規約で定められていることや集会で審議した管理業務を実行する機関である。

5. 管理組合における会計の実態調査

(1) 管理規約における会計項目の立て方と内容

管理組合の会計は次のように区別することができる。

〈一般会計〉 主として管理費を収入源とする。

- ・収入：管理費、利息、雑収入、施設使用料等。
- ・支出：組合運営費、税金・保険料、水光熱費、委託管理費、修繕費等。

〈特別会計〉 主として積立金会計で修繕積立金を収入源とする。

- ・収入：修繕積立金、受取利息、他会計からの繰入金等。
- ・支出：計画修繕費、他会計への繰入金等。

管理組合の会計は、建設省の標準管理規約によって会計年度、会計報告、帳票類の作成、保管等の項目で定められている。ここでは建設省の標準管理規約における会計の取り決めをもとに、調査対象 20 事例のうち、区分所有法の改正で規約改正を行った 2 事例を含む 15 事例を表一2に挙げた。

この表から明らかになったことは次のとおりである。

- 1) 1984 年の区分所有法の改正法による施行に伴い管理規約を改正したものは事例 O と事例 P の 2 事例であり、会計の項目は建設省の標準管理規約に準じている。さらに、会計の項目で特徴的なのは、「管理費等の過不足」「預金口座の開設」「借入れ」の項目が付け加えられたことである。
- 2) 剰余金についての処理等は、事例 D, H, K, L, O, P の 7 事例で定めている。
- 3) 管理費等が不足した場合における各戸徴収について管理規約上に明記しているのは、事例 C, H, M, O, P, S, T の 7 事例である。不足した場合に借り入れることを規約で定めているのは事例 O と事例 P であり、管理規約を改正した事例である。問題になるのは管理費等が不足した場合の処理の方法を規約で取り決めているかどうかである。

(2) 会計報告の書式と運用の実態

中高層分譲共同住宅の管理組合の総会では、必ず年一回、管理費等の収支報告が行われる。管理組合の会計が

その内容である。会計報告の書式の例としては、(社)高層住宅管理業協会(案)¹⁹⁾と(財)マンション管理センターによるもの²⁰⁾がある。しかし、その実態は、表一3のように各々の管理組合により会計処理の方法が異なっており、一般会計、特別会計が分かれていないものや、別にはなっているが、特別会計の不完全な管理組合が多い。また同一管理組合において、会計年度により会計の処理方法が一定していない場合がある。

以下に会計運用の実態を各事例ごとに述べる。

〈事例 A〉：管理費と修繕積立金は別会計であるが、水道料、駐車場保証金、自治会費も別会計になっている。管理組合の結成時から第 7 期目より大規模修繕に備えて駐車場の収入と管理費会計から定期的に修繕積立金の会計へ定額の繰入れが行われている。

区分所有者の合意が得にくいと、各戸徴収の修繕積立金の値上げは行わないで大規模修繕に備えている。

〈事例 B〉：特別会計が 5 種類と多い。調査時のその内訳は、①普通積立金、②特別積立金、③駐車場維持費、④自転車置場維持費、⑤水道料である。外壁塗装や屋根防水ほかを実施した年に、一時徴収金を集めている。その後、修繕積立金の値上げをしないことで、区分所有者の合意を得ているが、特別積立金という特別会計を新たに作り、事実上の値上げをしている。

〈事例 C〉：特別会計が 7 種類と多く、その内訳は、

- ①鉄部塗装費用
- ②雑配水管清掃費用
- ③雑配水管清掃費用分割積み立て
- ④水道料
- ⑤駐車場保証金
- ⑥共同テレビアンテナ設備積立金
- ⑦自転車ワッペン収支である。

会計の運用は一般会計より一部ではあるが、特別会計の①鉄部塗装費用と⑥共同テレビアンテナ設備積立金とに繰入れている。各戸徴収の修繕積立金以外に駐車場の使用料は鉄部塗装費用の会計の収入としている。共用部分の雑排水管の清掃費用は、戸当りで区分所有者から徴

表一2 建設省標準管理規約の分類による会計項目内容の実施状況

住宅名	A	B	C	D	F	H	I	K	L	M	N	O	P	S	T
建設省標準管理規約による分類															
会計年度	-	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	○	○	-	○
管理組合収入と支出	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
収支予算作成と変更	-	-	-	-	○	○	○	○	○	-	○	○	○	-	-
会計報告	○	○	-	○	○	○	-	○	○	○	○	○	○	-	○
管理費等の徴収	○	-	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
管理費等の過不足の考え方	-	-	▲	●	-	○	★	★	★	▲	-	○	○	▲	▲
預金口座の開設	○	-	-	-	-	-	○	-	-	-	○	○	○	-	-
借り入れ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○	○	-	-
帳簿類の作成と保管	-	-	-	○	-	○	○	-	-	-	-	○	○	-	-

- 凡例
- なんらかのとりきめがある
 - とりきめがない。
 - ▲ 管理費が不足する場合のみとりきめがある。
 - ★ 管理費が過剰の場合のみとりきめがある。
 - 剰余金が不足した時(臨時)にのみとりきめがある。

表一3 管理組合における会計の書式の種類

住 宅 名		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T
管 理 費	収 支 予 算 案	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	収 支 決 算 案	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	明 細 書	◎	◎	◎				◎	◎												
	剰 余 金												△		△		△				
修 繕 積 立 金	収 支 予 算 案	○	○		○	○	○			○	○		○	○		○	○		○	○	
	明 細 書 等	○	◎	*1		◎	◎	◎			◎	*2		◎	*3			◎		◎	
そ の 他	水 道 料	○	○	○	○				○							○				○	
	駐 車 場 維 持 費	○	○	○						○			○								
	自 転 車 置 場 維 持 費		○	○																○	
	自 治 会 費 他	○							*4							*5				*6	
貸 借 対 照 表		○	○		○	○	○	○	○		○		○	○		○	○		○		○

凡例 ○ 書式がある。

◎ 明細書がつけられている。

△ 剰余金の処分方法が書かれている。

*1 鉄部塗装費用収支、雑配水管清掃費用と分割積立、共同T.V.アンテナ設備積立についての明細書がある。

*2 水道施設積立金、給水塔関係積立金、一般修繕積立金についての明細書がある。

*3 E.V.特別積立金収支予算決算書 がある。

*4 水道器具積立金会計がある。

*5 電波障害保障対策基金の会計が別にある。

*6 清掃費の会計が別にある。

収して特別会計を設けている。共用部分の雑排水管を清掃する時に専有部分の雑排水管も同時に清掃するために会計を別に作り、分割して積み立てを行っている。

〈事例D〉：現在は管理費会計と積立金会計と水道料金剰余金会計の3種類であるが、住宅の管理開始後8年目までは、集会室使用料会計という別会計を持っていた。それを、管理費会計の収入の一費目とした経過がある。資産内訳も同年度から整備している。ただし支出の費目の内訳が荒くて精密度に欠ける。

〈事例E〉：管理組合の会計は、一般会計と特別会計が独立していて、調査時に問題点は出ていない。

〈事例F〉：竣工後8年目から修繕積立金として一般会計の剰余金をすべて繰入れている。そのため多くの剰余金のある時は多く積み立てられるが、その逆もある。

〈事例G〉：管理開始時から管理費と修繕積立金は別会計である。大規模修繕のために前もって積立金の値上げをして準備している事例で、会計間の資金流用はしていない。

〈事例H〉：積立金を確保するために管理費の会計の剰余金を毎年積立金の会計へ繰入れている。

〈事例I〉：修繕積立金の会計の収入源は、各戸徴収する費用と駐車場や駐輪場からの使用料である。管理費の会計と積立金の会計が不足した時には、相互に繰入れをして補填している。

〈事例J〉：調査時には、一般会計と特別会計に完全に分かれていたが、管理開始後から7年目までは修繕積立金

はなかった。その後10年目までは、修繕積立金は一般会計の一費目として処理していた。

〈事例K〉：一般会計の一費目として積立金を支出して特別会計を作っている。大規模修繕に際し、特別会計から一般会計へと繰入れて支出しているが、要した修繕費と同額とは限らない。

〈事例L〉：毎年会計報告の書式が変化して統一パターンがない。管理の方法は自主管理で管理人がいない住宅である。

〈事例M〉：中層と高層の複数棟があるが、各戸徴収の管理費と修繕積立金の金額における差はない。

〈事例N〉：会計処理の上からは別会計になっているが、実際は、一般会計の一費目として修繕積立金があるために常に積立額は毎年変動する。

〈事例O〉：7階建ての棟のみ通常の積立金以外にエレベーター特別積立金を各戸徴収している。

〈事例P〉：管理規約上は管理費と積立金として各戸徴収して相互運用はしないと明記しているが、実際は一般会計だけで処理をしていた経過がある。

〈事例Q〉：1976年の管理開始後2年目から全面委託管理を自主管理の管理人雇用型へ移行した。同時に積立金も始めたが会計処理は一般会計のみで行っており、支出の費目も一定していない。

〈事例R〉：一般会計と特別会計があり、特別会計である修繕積立金の会計へ一般会計の剰余金と施設の使用料を繰入れている。

〈事例S〉：管理費と修繕積立金として各戸徴収しているが、支出する時は一般会計から修繕費として支出している。形の上では別会計の体裁をとっているが実態は一つの会計である。自主管理の管理方法である。

〈事例T〉：管理費として各戸徴収して、その内の一定額を修繕積立金として特別会計を作っている。

以上より明らかになったことは次のとおりである。

- 1) 事例Qは一般会計と特別会計に分かれていない。
- 2) 事例F, K, N, S, Tのように特別会計の不完全な管理組合が多い。
- 3) 事例Iは、一般会計と特別会計を設けているが不足時には相互運用している。
- 4) 一般会計と特別会計を設けているなかの5事例は管理費の会計から積立金の会計へ繰入れをしている。
- 5) 事例F, J, L, Pは、会計運用の方法を変更している。

6. 管理組合における会計運用の類型化

(1) 会計の類型化

調査事例の一般会計と積立金会計の運用状況の特色を類型化すると、図-4のとおりである。

(イ) 井勘定型	事例	旧P, Q, 旧J
(ロ) 積立変動型	事例	新F, H, 旧L, T
(ハ) 名目型	事例	旧F, K, N
(ニ) 取崩型	事例	S
(ホ) 相互運用型	事例	I
(ヘ) 積立型	事例	A, B, C, R, 新L
(ト) 独立型	事例	D, E, G, 新J, M, O, 新P

この類型は管理組合の会計の書式の変更も表示している。旧, 新の表示は、会計報告における書式の変更のあった事例である。古いタイプを旧, 新しいタイプを新と表示した。

(イ) は、すべて管理費のみの一般会計で処理している。事例旧Jは全く積立金の費目はなく、事例旧P, 事例Qは、管理費と積立金をそれぞれ各戸徴収しているが、収支は同一会計で行っている。

(ロ) では一般会計、特別会計になっているが、①管理費として各戸徴収し、その中から一定額を積立金会計へ支出する場合と②管理費会計の剰余金を支出する場合がある。管理費からの剰余金を積立金へ繰入れる場合は、毎年一定額とは限らない不安定さがある。

(ハ) では形式的に、会計は一般会計と特別会計の二本立になっている。しかし、実際は一般会計の一部を特別会計の収入として繰入れをする。そして修繕のために支出をする時は、一般会計へいったん入金し、一般会計から支出をしている。つまり積立金を一時プールするための特別会計である。

(ニ) は積立金として各戸徴収はするが、修繕を行う

図-4 管理組合の会計運用の類型化

場合は一般会計から支出している。

(ハ)(ニ)のタイプは大規模修繕に積立金が使われるのか、使用目的がわからないために、積立金で行う修繕を管理規約で明記しておかないと積立金を取崩す可能性がある。

(ホ)の場合、会計は形の上では管理費会計と積立金会計の二本立になっているが、不足時には相互に資金運用をしており、この場合も積立金が取崩される危険性がある。

(ヘ)(ト)は一般会計と特別会計に分けられている。

(ヘ)は、積立金の会計において、管理費の剰余金を一部繰入れている。

(ト)は全く独立したケースで事例の中で7事例あり最も多く、資金の相互運用をしない整然としたタイプである。

事例について会計の類型が変化した例は4例あり、事例Fは(ハ)から(ロ)へ、事例Jは(イ)からいったんは(ニ)へ、その後(ト)へ、事例Lは(ロ)から(ヘ)へ、事例Pは(イ)から(ト)へと管理費会計と積立金会計の二本立会計へ、全く独立会計へと変更している。積立金を積立てる本来の目的からいえば、このことは、管理費の不足等による取崩しのおこりにくい会計になっていると考えられる。

(2) 会計運用の変更した事例

管理組合会計の運用方法を変更したのは4事例あり、うち事例Fと事例Lは自主管理における区分所有者の相互分担型である。残りの事例Jと事例Pは全面委託の管理方法である。以下にその詳細を述べる。

〈事例F〉：管理開始後8年目に積立金から管理費会計への繰入れを止めたために(ハ)名目型から(ロ)積立変動型へ変更した。これは外壁の塗装工事をする時に修繕費が不足したので、管理費を値上げするとともに、積立金からの支出を明確にするなどの改善を行ったためである。しかし会計タイプを変更したものの、管理費の剰余金を積立金として積み立てる方法は変わらないので、管理開始から17年の間に各戸の積立額がゼロから6157円/戸/月と大きく増減している。現在までに大規模修繕は、外壁塗装を1回、鉄部塗装を2回行い、屋上防水工事を実施した。それらの修繕費を準備するために、竣工後12年目の各戸徴収の管理費から一年ごとに500円/戸/月を増額し、1987年で9000円/戸/月を徴収している。管理組合の運営は入居時からの指導者がいて、常に理事会の相談役として管理組合を指導している。

〈事例L〉：積立金の会計を運営上独立させたので(ロ)積立変動型から(ヘ)積立型のタイプへの変更を、管理開始後14年目に行った。管理方法は、区分所有者の相互分担型であり、一般会計の収支の費目も年度ごとに分類が異なる等混乱した会計のタイプであった。管理開始

後9年目に①修繕準備金、②駐車場関係積立金、③水道施設積立金、④給水塔関係工事積立金、⑤一般修繕積立金の5種類の積立金の会計を設けたが、管理開始後16年目からはすべてを修繕積立金として統一した。同時に屋上防水、外壁塗装、鉄部塗装、給水塔関係や自転車置場増築の工事費用を準備するために各戸徴収の管理費を値上げしている。駐車場を増設する時には管理費の会計から積立金の会計へ繰入れることにより、各戸からの一時徴収はしていない。この団地は、大規模であるが、その長所を生かして5つの管理組合が連合会を組織し、計画的に大規模修繕を実施している。住戸数は多いけれども区分所有者だけで管理を相互分担している中層住宅である。ここには、一人の強力な指導者が存在し、管理組合の運営上の情報は区分所有者の間で共有しているとは限らない。この管理方法では、指導者がいなくなると管理が悪くなる可能性がある。なおこの人は、市議会議員である。

〈事例J〉：管理開始後9年目に積立金会計を設けて(イ)并勘定型から(ニ)取崩型へと一度会計のタイプを変更した。さらに12年目には完全に独立した積立金会計にして(ト)独立型の会計のタイプへ変更している。管理開始から8年目までは修繕積立金を徴収していなかったが大規模修繕に備えて積立金の徴収を始めた。そして一般会計とは別に特別会計を設けたが、11年目までは積立金の会計から修繕費を支出する時は、いったん管理費の会計へ繰入れて管理費の会計の一費目としていた。その後区分所有法の改正の実施に伴い、1984年度の12年目からさらに会計の整備をはかり、(ト)独立型へと変更した。この事例は5階建てであるが、エレベーターを1基備えており、ロビーや住棟の入口も広く計画されていて調査事例のなかでは比較的高級である。

〈事例P〉：(イ)并勘定型から(ト)独立型へ会計のタイプ変更を管理開始後10年目の1986年度に行った。この事例では、管理規約上は特別会計を持ち、一般会計と相互運用はしないと9年目の1985年度に明記した。しかし、一般会計の一費目として修繕積立金の処理をしていて、管理規約と会計の運用の実態は一致していなかった。そこで10年目に実際の運営上も相互運用はしないこととした。

この事例は、管理開始時から役員が継続していることもあって、住宅の管理開始時から9年後に中期修繕計画を立て、その後は修繕計画の見直しや建物診断を行い積極的に建物の維持管理をしている。そして、会計の整備を行うとともに、翌年に外壁塗装等の大規模修繕を実施している。この住宅は建築確認時準工業地域に位置し、工場労働者が多く、居住者の転居が少ない。なお長い役員経験者で関西分譲共同住宅管理組合協議会の代表世話人もいる等管理に熱心である。

7. 管理会社の管理組合会計に対する考え方

聞き取り調査による管理会社の管理組合会計に対する考え方は表—4に示す。

調査対象の管理会社における会計の処理方法は、①本社や支社で一括計算処理（管理会社 a, b, d, g, f, h）、②住宅別に常駐管理人による記帳²⁾（管理会社 c, e）の2種類である。

前者の場合、コンピューター利用の場合と計算も記帳とも人手による方法がある。この方法の違いが会計報告のマニュアルや損益計算書の型に関係している。すなわちコンピューター化するには、損益計算書の標準化が必要である。手計算の場合、一応会計業務の仕様書や会計報告のマニュアルを作成しているが、住宅ごとに費目が異なっている。

後者の場合も管理会社は、会計業務の仕様書や会計報告のマニュアルを作成して、常駐管理人に会計業務の指導を行っている。しかし住宅ごとに会計の費目が異なっている。

会計報告における要点は、①管理組合の総会は主婦の出席が多いので会計簿方式にする、②現金の動きのみ明らかにする、③管理人の記帳で経費節減をはかる、④不正がないようにかつ省力化をはかる、⑤分かりやすいことである。

このためには、複式簿記は不要であり（管理会社 a, b, d, g, h）、貸借対照表を作成していない（管理会社 d, g）、貸借対照表は管理組合からの要求があれば出す（管理会社 a, b, h）、等会計処理を単純化して、管理会社の経費節減をはかっている。管理会社 c は、管理費が不足すると支払いが滞ることになり、管理会社が困るので貸借対照表を作成していると述べている。

管理会社は、基本的には管理費の会計と修繕積立金の会計は別であるべきと考えている。また管理組合の要請に基づき特別会計の種類を増やす対応をしているところ

（管理会社 b, e）がある。その理由は、管理の主体は管理組合にあるので、管理組合が望むように会計の報告書を作成していると述べている。

管理会社は、管理組合の資金の運用を明確にする会計の書式までは考えていないようである。

8. 管理組合役員および役員経験者の会計運用の考え方

聞き取り調査による管理組合役員および役員経験者の会計運用についての考え方を各事例ごとに述べる。

会計運用タイプの并勘定型である事例 Q では、調査時の管理組合役員は、大規模修繕に向けて修繕積立金を積み立てるために、ゆくゆくは会計を管理費会計と積立金会計に分離したほうがいいと思っているが、区分所有者の居住が少なく、理事会もなかなか開催できないので、管理人に会計運用を任せていると回答している。

次に、自主管理の管理方法をしている積立変動型の事例 F は、できるだけ修繕積立金を多く積み立てるために、管理費会計の支出を抑えて、管理費会計の剰余金をすべて修繕積立金にしているの、会計を管理費会計、積立金会計と全く別にしないほうが運用しやすいと元管理組合役員は考えている。

相互運用型の事例 I では、修繕費が不足した場合に、管理費会計から補うことができ、また管理費会計が不足した場合にも、積立金会計から流用できるので便利であると考えている。ただし管理規約で繰入禁止事項を決めておかないと確かに積立金の取崩しになる恐れがあることは承知しているようである。管理費、修繕積立金の値上げは、区分所有者の合意を得るのに時間がかかり、難しいので資金を相互運用して運営していると管理組合理事長は述べている。

積立型である事例 A、事例 B、事例 C は、施設使用料を積立金収入とすることを管理規約で決めておくことは必要であると認識している。各戸徴収の修繕積立金の

表—4 管理会社における管理組合の会計に対する考え方

管 理 会 社 名	a	b	c	d	e	f	g	h
企 業 の 系 列 ^{2) 1)}	不動産系	不動産系	不動産系	不動産系	ビル管理系*3	建設業系	建設業系	管理専業*4
管 理 戸 数 *1	8,000(戸)	5,000(戸)	8,000(戸)	5,000(戸)	28,000(戸)	1,191(戸)	1,000(戸)	22,000(戸)
管理組合の会計報告に対する考え方の要点	主婦が対象なので家計簿方式にしている	現金の動きのみをわかり易く報告する	管理人の記帳で経費節減を計ること	区分所有者の要求で随時に変更すること	管理人の記帳で経費節減を計ること	分かりやすいこと	分かりやすいこと	不正のないように省力化を計ること
損益計算書の定型	なし	なし	なし	あり	あり三種*2	あり	あり	一部あり
特別会計の考え方	必要がある時のみに設ける	大規模修繕用と中規模修繕用に分ける	積立金の会計のみである	棟別積立金を設けており賃料は積立金会計へ繰入れる	管理組合の要求で会計の種類を変更して定型はない	積立金の会計のみ	積立金の会計のみ	管理費の剰余金は積立金の会計へ繰入れる

凡例 *1 近畿地方のみとりあげた。

*2 ①複式簿記 ②中間タイプ ③家計簿タイプである。

*3 ビル管理業のことである。

*4 住宅管理のみを業務としている。

増額は難しいので、修繕積立金の積立額を増やすために、管理会社の勧めにより管理費の会計から施設使用料の一部を積立金会計へ繰入れていると管理組合理事長は回答している。

会計運用の独立型である事例 D、事例 G、事例 O においては、委託管理の管理方法をとっており、管理会社や常駐管理人を信頼して任せているので会計運用上の問題は無いと管理組合役員は述べている。

以上、管理組合役員および役員経験者は、各事例の会計運用の問題点を認識しており、管理費会計と積立金会計は独立させて、相互運用しないほうが良いと思っている。しかし実際は、管理費や修繕積立金の会計が不足した場合、一時徴収や各戸徴収の管理費等を値上げするよりも他会計からの繰入れをして会計の運用をしている事例がある。

9. 管理規約の整備方法

調査事例の管理組合の会計において、一般会計と特別会計に分かれていないものや、特別会計の不完全な管理組合が多い。また、一般会計と特別会計を設けていても不足時に相互運用している。そして、一般会計と特別会計を設けている中の 5 事例は管理費の会計から積立金の会計へ繰入れをしている。

以上のことから、管理組合における円滑で合理的な会計の管理運営のために、管理規約を次のように整えることが望ましいと思われる。

(1) (イ) 井勘定型、(ロ) 積立変動型、(ハ) 名目型、(ニ) 取崩型のタイプは積立金の収入会計を独立した特別会計として持つ。

(2) (ニ) 取崩型のタイプは、積立金の会計から管理費の会計への繰入禁止事項を盛り込む。

(3) (ハ) 名目型、(ホ) 相互運用型のタイプは、会計間の資金流用を原則として禁ずる。流用の場合の手続きを明確にする。

(4) (ニ) 取崩型、(ホ) 相互運用型、(ヘ) 積立型、(ト) 独立型のタイプは、積立金会計の種類を自然発生的に増やすことはしない。積立金が不足する時は値上げを行い、名称を変えた積立金をつくらない。

(5) (ロ) 積立変動型、(ハ) 名目型、(ホ) 相互運用型、(ヘ) 積立型のタイプは、管理費の剰余金を定款的に積立金会計へ繰入れることを恣意的には行わない。

特に (1)(2) のように積立金の運用は重要である。

10. まとめ

以上、中高層分譲共同住宅の管理組合の会計について、管理規約の内容、会計報告の書式および会計の運用のタイプを分析してきた。その結果、明らかになったことをまとめると次のようになる。

(1) 管理規約上の会計の取り決めは、建設省の標準管理規約に比べると、調査した事例では規約そのものの内容のみならず、それぞれの項目（見出し）も少なく、剰余金の処理、管理費等が不足した場合の処理方法等の管理規約の取り決めをしていない場合がある。管理規約を改正した事例では、「管理費等の過不足」「預金講座の開設」「借り入れ」の項目が付け加えられていた。

(2) 管理組合の会計報告の書式について調査した事例では、一般会計だけで特別会計がない場合や数種の特別会計を持っている場合がある。そして修繕積立金の会計は、支出した金額だけの記入等不完全な事例がみられる。また貸借対照表のない事例や貸借対照表の形をしていないのがある。

(3) 調査した範囲において、管理組合会計の運用を、井勘定型、積立変動型、名目型、取崩型、相互運用型、積立型、独立型の 7 タイプに類型化した。

(4) 調査事例の中で会計のタイプが変化した例は 4 例あり、それらは、①名目型から積立変動型へ、②井勘定型からいったんは取崩型へ、その後独立型へ、③積立変動型から積立型へ、④井勘定型から独立型へと管理費会計と積立金会計の二本立会計へ、独立した会計のタイプへと変更している。

(5) 調査対象の管理会社における会計の処理方法は、①本社や支社で一括計算処理、②住宅別に常駐管理人による記帳の 2 種類に分けられる。

管理組合会計に対して、調査対象の管理会社は、基本的には管理費の会計と修繕積立金の会計は別であるべきと考えている。管理組合の要請があれば、積立金会計以外の特別会計の種類を増やしている管理会社がある。

また管理組合の会計の報告について、複式簿記は不要であると述べていて、貸借対照表を作成していないところがあり、管理組合からの要求があれば貸借対照表を作成する等の処理をしている。

(6) 調査対象の管理組合役員および役員経験者は、各事例の会計運用の問題点を認識しており、原則的には管理費会計と積立金会計は独立させて相互運用をしないほうが良いと思っている。しかし実際は、管理費、修繕積立金が不足した場合、他会計からの繰入れをして会計運用しているのがみられる。

(7) (3)(4)(5)(6) の結果より会計運用のタイプ別に具体的な管理規約上の会計を整備する望ましい方法を述べた。

なお本報で扱った事例が会計の管理運営のすべてを代表しているかどうかはわからないので、今後さらに調査事例を増やす必要がある。

そして、望ましい会計の管理運営へ移行するために問題となる点を取り除く方法は今後の課題としたい。

注および参考文献

- 1) 藤本佳子：居住者の維持管理意識—中高層分譲共同住宅の維持管理費に関する研究—日本建築学会大会学術講演梗概集，pp. 581～582，1988
- 2) 藤本佳子ほか：中高層民間分譲集合住宅維持管理に関する研究，日本建築学会大会学術講演梗概集，pp. 453～456，1985
- 3) 建築学会近畿支部住宅部会マンション管理研究班：民間マンションの管理に関する研究，1980
- 4) 梶浦恒男：中高層共同住宅の管理費用の研究（1）（2），住宅建築研究所報 No. 8，No. 9，財団法人新住宅普及会，1981，1982
- 5) 日本住宅公団管理部：集合住宅の管理と実際，財団法人住宅管理協会，1981
- 6) 山本育三，田辺邦男ほか：公的分譲集合住宅の維持管理に関する研究，（その1-その2，その6-その20），日本建築学会大会学術講演梗概集，pp. 975～978，1978，pp. 1697～1704，1980，pp. 1931～1936，1981，pp. 2421～2424，1983，pp. 2479～2482，1984，pp. 449～452，1985，pp. 577～580，1986（その3-その5），日本建築学会関東支部研究報告集，No. 50 pp. 393～404，1979
- 7) 山本育三，田辺邦男，松本恭治：経年的にみた公的分譲集合住宅の維持管理に関する研究，日本建築学会大会学術講演梗概集，pp. 2175～2180，1982
- 8) 山崎古都子：民間分譲共同住宅の管理費に関する研究，日本建築学会計画系論文報告集，第347号，pp. 73～82，1985
- 9) 通常総会の適正な運営と議案書の作り方，財団法人マンション管理センター，1986
- 10) 管理組合の運営，財団法人マンション管理センター，1987
- 11) 事務管理業務マニュアル：社団法人高層住宅管理業協会，1984
- 12) マンションにおける管理運営コストマニュアルの作成に関する研究，財団法人首都圏不燃建築公社・社団法人高層住宅管理業協会，1988
- 13) 管理組合の資金管理に関する研究報告，日本住宅管理組合連絡協議会，1986
- 14) 先田政弘：分譲マンションの管理規約と管理組合運営規定の作り方，マンション問題研究会，1989
- 15) 神奈川県都市部建築指導課：あなたのマンションを守るためにマンション管理のルール，神奈川県都市部，1988
- 16) 管理組合の管理方法は，管理業務の一部もしくは全部を業者に委託する①委託管理と，管理組合が自ら管理を担当する②自主管理に大別できる。前者は，全面委託型（管理業務の全てを管理会社に委託する方法）と一部委託型（清掃や設備の保守点検を専門業者に委託する方法）がある。後者は，管理人雇用型（管理組合が管理人を直接に雇用する方法）と区分所有者相互分担型（区分所有者が分担して管理を行う方法）がある。
- 17) （株）団地サービスの例は，特別会計を積立金会計，同施設利用会計と計画的植栽会計と三つに分けている。資産運用として貸借対照表と修繕のための長期修繕計画表がある。
- 18) 建設省の標準管理規約において，管理費等の内訳は，管理費（共益費および人件費，公租公課等），特別修繕費，組合費（組合運営費）である。各区分所有者の共有持分に応じて算出する管理費，特別修繕費と各戸一律で負担する費用を区別して組合費としている。しかし調査事例では，日常の管理を行っていくための費用として管理組合費もしくは管理費として徴収している。そこで，本研究においては，組合費を含めて管理費として定義した。
- 19) 管理費と修繕積立金会計を別立てにして，財産内容を明らかにするために貸借対照表をつけ，また修繕のために長期修繕計画表で修繕の進行状況を明記している。
- 20) 一般会計に加えて，特別会計を修繕積立金会計，集会所会計と駐車場会計に区分している。貸借対照表はそれぞれの会計にあり，財産目録として一つにまとめている。
- 21) 調査した近畿地方の代表的な管理会社の企業の系列は，その成立過程から次の4種類に類型化できる。①不動産系（商社の不動産部門を含み，分譲主が不動産会社であり，管理を行っていた部門が独立して管理会社になった），②ビル管理業系（ビルの清掃・管理等を請負の形で営んでいたが，住宅へ業務範囲を広げた企業），③建設業系（設計および施工の総合工事業者で分譲主であり，分譲後の管理の取扱い機関として管理会社を設けた企業），④中高層分譲共同住宅管理専業（住宅の管理専業を業務として成立した企業）である。
- 22) ただし常駐管理人がいない住宅では，本社や支社で会計の一括計算処理を行っている。

（1990年3月9日原稿受理，1990年10月1日採用決定）