

第34回マンション管理組合実践セミナー



マンション何でも相談井戸端会議

テーマ①  
「大規模修繕と  
バリエーアップ」

マンション問題総合研究所

一級建築士 鳥海 順一

一、大規模修繕工事の流れ

- ① 発意・体制づくり
  - ② 建物調査診断
  - ③ 基本計画
  - ④ 実施設計
  - ⑤ 施工会社選定
  - ⑥ 修繕工事の施工
  - ⑦ 整理・アフターケア
- 1、パートナーの条件
- ① マンションの大規模修繕  
に関し実績・技術がある  
か(経歴)

3、工事会社の決定手順

- ① 応募基準の設定
- ② 公募・募集のお知らせ
- ③ 書類審査(技術力・実績・会社規模・財務内容等)
- ④ 見積依頼(現地説明・質疑応答)
- ⑤ ヒヤリング
- ⑥ 理事会での内定
- ⑦ 総会で決定
- ⑧ 工事請負契約

2、修繕委員会設置の必要性

① 事業が複数年度にまたがるため継続性が必要

② 役員としての通常業務のほかには作業量が増える

③ 専門性が必要となり内部の専門家が参加できる

4、見積要項

- ① 工事概要・建物概要・工期
  - ② 設計図書
  - ③ 設計数量表(精算項目)
  - ④ 工事履行保証会社の設定
  - ⑤ 支払い条件
  - ⑥ 性能保証・定期点検
  - ⑦ 施工会社の決定手順
- 5、工事説明会
- ① 工事中の日常生活への影響(洗濯物が干せない・バルコニーが使えない・窓が開けられない・工事の騒音振動・足場シートの設置・工事車両の進入)
  - ② 各居住者が行うこと(バルコニーの片づけ・網戸の取外し・自転車や駐車場の移動・エアコン室外機の移動・防犯対策・在室が必要な工事)



6、アフターケア

- ① 定期点検と保証期間
- ② 長期修繕計画の見直し
- ③ 記録の保管

二、大規模修繕工事の内容

- ① 屋上防水の改修
- ② コンクリート下地補修
- ③ タイルの浮や割れの補修
- ④ シールのやりかえ
- ⑤ 鉄部・外壁塗装塗り替え



- ⑥ 建具・金物改修工事
  - ⑦ クリーニング
- 三、バリエーアップ
- ① 外断熱工事
  - ② 塗装の塗料の仕様向上
  - ③ 外壁の色彩計画
  - ④ サッシの断熱性能向上
  - ⑤ 廊下バルコニーの外階段の防水工事
  - ⑥ バリアフリー・エントランス等の改修

# マンション再生のお手伝いをして四半世紀

あなたのマンションに新しい生命を吹き込みます

## ～Total Renewal～

大規模修繕から設備改修・内装リフォームまで充実したアフターメンテナンス体制で培った信頼が世代を超えた永いお付き合いを実現しています



建装工業株式会社

マンションリニューアル事業部  
〒105-0003 東京都港区西新橋3-11-1  
TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535  
URL <http://www.kenso.co.jp/>



テーマ②

「マンション管理組合の会計」

NPO 埼玉管ネット 監事

税理士 飯盛 俊昌

一、財務会計の重要性

管理組合の会計に関する定  
めがなく、会計処理の統一性  
もなく、それぞれの管理組合  
では、事務局や会計担当者が  
独自の会計処理を行っている  
のが現状です。

マンションの管理の適正化  
に関する指針では、管理組合  
の管理費及び特別修繕費等、  
これらの費目を明確に区分し  
て経理を行い、適正に管理す  
る必要があると定めている。

快適な居住環境を確保し、  
資産価値の維持・向上を図る  
ためには、管理組合の重要性  
は高く、その機能を発揮する  
ためには、その経済基盤が確立  
されていることが重要である。

このため、管理費および特  
別修繕費等について必要な費  
用を徴収するとともに、費目  
を明確に区分して経理を行い、  
適正に管理する必要がある。

二、管理組合会計の一般原則

管理組合の会計基準の基本  
原則を、企業会計や公益法人

会計と共通する「一般原則」  
を準用し管理組合から生じる  
「特有原則」を整理する必要  
がある。

次の一般原則に基づき、維  
持管理に要する収支及び財務  
状況を正確に表す会計書類を  
作成する必要がある。

① 正規の簿記の原則

会計帳簿は、正規の簿記の  
原則に従い正しく記帳し、次  
の三つの条件を満たす必要が  
ある。

- ・ 網羅性があること（財産の  
動き及び状態をすべて表し  
ていること）
- ・ 検証性があること（検証可  
能な証拠に基づいて記録さ  
れていること）
- ・ 秩序性があること（体系的  
に整然と記録されているこ  
と）

② 真実性の原則  
会計書類は、会計帳簿に基  
づいて、収支及び財務状況に  
関する真実な内容を表した  
ものとする。

③ 明瞭性の原則

会計書類は、区分所有者な  
どの利害関係者に、収支及び  
財務状況を明瞭に表示したも

のとす。

④ 継続性の原則

会計処理の基準及び手続き  
は、毎年継続して適用し、み  
だりにこれを変更しない。

三、管理組合の特有原則

① 予算準拠の原則

管理組合の収入及び支出  
は、予算に基づいて行う必要  
がある。

② 区分経理の原則

管理費会計と修繕積立金会  
計は、これを区分して経理し  
なければならない。

四、会計書類の整備

理事長は、通常総会におい  
て、新会計年度の収支予算案  
を提出するとともに、収支決  
算案を監事の会計監査を経て  
報告し、総会の承認を得なけ  
ればならない。このため、収  
支予算書、収支決算書及び貸  
借対照表を作成するとともに  
に、必要に応じて、財産目録  
及び付属明細書を作成する。

また、理事会などにおいて  
は、毎月の収支を確認し、未  
収金を管理する必要があるこ  
とから、未収金明細書及び月  
次収支計算書を整備する必要  
がある。

五、会計監査の実施

管理規約により監事を定め  
て、会計監査を行うことが重  
要である。

六、注意すべき状況

次のような状況は要注意。

- ① 不十分な会計書類の整備
- ・ 貸借対照表が未作成。
- ・ 勘定科目が不明瞭。
- ・ 月次計算がされていない。
- ② 管理費会計と修繕積立金会  
計の未区分の会計
- ・ 収支計算書及び貸借対照表  
で、管理費会計と修繕積立  
金会計が区分されていない。
- ③ 現金主義の採用
- ・ 未入金及び未払い金の処  
理がされていない。
- ④ 不明確な貸借対照表の記帳
- ・ 金融機関から借入金及び負  
の欄に記載されていない。
- ・ 定期預金または損害保険の  
積立保険料を資産の欄に記  
載していない。
- ⑤ 管理組合業務の目的外支出
- ・ 管理規約などに定めのない  
支払い。（町会費、自治会  
費等）
- ⑥ 機能していない会計監査
- ・ 会計監査の経験のない監事  
の選出

タイル壁に「安心」を塗ろう。

<http://www.dyflex.co.jp>

剥落防止

色調保持型タイル剥落防止工法

防水 透明

エバーガード

窓ガラスに「快適」を塗ろう。

防虫

窓ガラス用紫外線・赤外線反射吸収コーティング材

省エネ 透明

UI-シールド

株式会社 **ダイフレックス**  
さいたま営業所

TEL: 048-646-4870  
FAX: 048-646-4871  
e-mail: [saitama@dyflex.co.jp](mailto:saitama@dyflex.co.jp)