第34回 事務所内でおこなう管理組合支援業務あれこれ

マンション管理士
小林　由紀子（市原市在住）

はじめに

千葉市内にあるマンション管理士事務所にお世話になって、早３年になります。マンション管理士と名乗ることが出来るようになってからの日はまだ浅く、所長に従って理事会デビューを果たしたのはつい数か月前のことです。そんな私にも何かしらのメッセージを発する機会を与えていただきましたので、この３年間に手伝った作業について、少し書いてみたいと思います。

顧問業務に含めた会計チェック作業

私が事務所内で行う仕事のひとつに会計に関する業務があります。それは当事務所が顧問としてお世話になっている管理組合に対し、管理会社から提出される月次報告書をチェックするというものです。

チェック項目は、主に支出と未収状況の確認です。支出については、予算との比較に気を付けながら収支計算書に記載された数字と実際に支払われた金額をつき合わせていきます。未収金については、滞っている金額の動きを見ながら督促が適切に行われているかどうかを判断し、場合によっては法的措置への移行を検討するよう理事長に提案することになります。なお、預金通帳残高が月次貸借対照表の数字と一致していることを確認するのは言うまでもありません。

この月次報告書のチェックは本来管理組合が行うべき作業ですが、なかなか手間暇のかかる作業といえます。たとえば、管理会社は独自の会計システムによって会計処理を行っていますので、まずはその仕組みを理解することから始めなければなりません。分かりにくいところは経理担当者に詳しい説明を願うこともあります。また月次のチェックでは、不明な点を訊ねたり、必要な書類の提出を求めたりと、しばしば担当者との連絡も必要になってきます。

理事長や会計担当理事の方々の中には、自分の本業や家庭の事情等により、多忙を極める方もおられることでしょう。役員として組合運営に貢献したいという思いは、そのような状況下では気持ちの負担となるばかりです。

けれども、管理組合はこの作業を怠ることはしないで欲しいのです。管理会社は管理のプロフェッショナルとして誇りを持って業務を行い、その内容を報告書として提出するのですから、管理組合としてもその報告書に対してはしっかりとチェックをし、事情の説明や回答が必要なところはきちんと要求するというかたちで答えて欲しいのです。このように、お互いが真摯に向き合うことで良い意味での緊張感が生まれ、それが質の高い管理組合の運営につながっていくものと思います。より良い運営を目指す役員の皆様に代わって、私はそのお手伝いをさせていただいています。

自主管理組合に対するサポート

次は、築40年程になる管理組合のお話です。そこは、窓口業務だけ管理会社に委託するものの、それ以外は皆さんで力を合わせて自主運営を続けておられます。何棟も立ち並ぶ団地ですので敷地も広く、樹木の管理だけでもさぞ大変だろうと思いますが、その管理にしても植栽業者に委託する以外に、園芸委員会を組織して、年に何回かは花を植えたり除草や樹木の剪定などを行っておられ、まさに自分たちの庭を愛情込めて管理しているといった様子です。このことに限らず、居住者の方々は、組合の運営について実に熱心で、自分たちのマンションを「住まいやすく暮らしやすく」と、今日までずっと頑張ってきておられることを思うと、心から拍手喝采を送りたくなります。

そんな自立心旺盛な管理組合にも、ひとつだけ億劫に思う問題がありました。それは会計処理です。何年か前に会計ソフトを導入したそうですが、組合員の年齢も徐々に高くなり、輪番制により役員になる方の中にはパソコンは苦手と感じる方もおられるようです。また会計業務は毎月の集計や決算もあり、担当となる役員の方の負担は大きいといえます。

当事務所は以前よりそのマンションに顧問として関わっていましたので、この問題について、パソコンへの入力と会計書類の作成を管理組合に代わって行うことを話し合い、顧問業務に追加しました。

進め方としては、金銭の出納については一切を管理組合が行い、その記録のみを送ってもらい入力します。その入力と各種書類の作成を私が担当していますが、すべての入力を終え、数字や内容のチェックをし、翌月初めには会計報告書を提出します。そこまでの一連の作業が終わると、まずはホッと一安心といったところです。

こうした業務は「管理組合運営のサポート」というマンション管理士としての仕事の本筋からは少し外れたところにあるのかも知れません。けれど管理組合の業務の一部をお手伝いすることにより、自主管理を行う管理組合の負担が少しでも軽減され、組合員の組合参加がしやすくなるのであれば、それはまた形を変えた組合運営への支援であると思うのです。

なお、この会計入力のサポートは、この春、委託管理から自主管理に切り替えたある管理組合にも顧問業務に含めて行っています。自立を決意して歩き始めた管理組合に対し、運営への支援はもちろんですが、実務面でのサポートについても求めがあれば応じていきたいと思います。ただし、あくまでも「主体は管理組合」ですので自立を促す意味でのサポートです。

長期修繕計画書に基づく資金計画の変更

さて次に、長期修繕計画書に基づいて必要となる資金計画の調整についてお話ししたいと思います。

劣化診断の後、出来上がってきた長期修繕計画書が示す収支のバランスは、目前に控えた大規模修繕工事の費用を修繕積立金のみで賄うことは難しいと

理事会で案件を検討中の筆者（左側）

いうものでした。そうなると、一時金を徴収するか、または借り入れを考えなければならないことになります。ただし、こちらの管理組合は団地であるため、棟別の積立金のほかに団地修繕積立金が積み立てられており、それが幸いなことに潤沢でした。そして、今後の計画修繕やその他不測の事態を考慮しても、積立てを続ける限り余りあるものでした。

そこで、団地修繕積立金の一部を各棟の修繕積立金に移管することを提案し、長期修繕計画の収支表をもとにシミュレーションを行い、移管可能な額を按分して各棟に振り分けました。また、余剰をきたしていた団地修繕積立金は一戸当たりの積立額を減額することとし、今後も不足が予測される各棟修繕積立金については段階を追った値上げの額を、それぞれシミュレーションを繰り返しながら割り出して修正しました。

臨時総会では、これら団地修繕積立金の移管と毎月の積立額の値下げ、および各棟修繕積立金の段階的値上げについて、すべての承認をいただいた時には大いに安堵しました。このように、収支計画見直しの提案とそれに伴う作業もまた、マンション管理士が行う管理組合に対する支援業務のひとつです。

現在は大規模修繕工事の監理コンサルタントを選定するため、共通仕様書を作成して複数の会社に見積もりを依頼する段階ですが、とにかく管理組合が透明性をもって公平に物事を決定し、そして実行できるようサポートするのが、この場合の一番大切なポイントになります。

これからの課題

その他にも管理規約の改正や滞納問題への対応など、所長の厳しい指導を受けながら悪戦苦闘を続ける毎日です。またこれからは、増加が予想される高齢者世帯との係わりの中で管理組合が取り組む問題について、考えてみたいと思っています。