



I'mネット通信 No. 44

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

『集金代行の導入にはどのような手続きが必要ですか?』の講演

第9回定期総会終了後、上田会長から、『集金代行の導入にはどのような手続きが必要ですか?』のご講演を頂きました。今回の講演趣旨は、管理会社が自分たちの利便性を求める目的で区分所有者からの集金業務を他の専門集金代行業者に丸投げしている実態に管理組合として実態に沿った対応策を講じることの重要性とそのポイント、すなわち詳細を規約に盛り込むとか、倒産、持ち逃げ等から生じるリスク回避策の捉え方を説明頂きました。今は集金代行業者が雨後の筍状態で生まれており、これらを管理会社が自社の合理化優先で取り込むケースが多くなっている実態と、最近キャッシュレス社会到来と言われながらも、他人のお金（財産）は他人のもの、自分のお金は（財産）は自分のものという道理を改めて正しく理解する面からも管理組合に関わる者としては大切な講演内容でありました。

内容は

1. 直接収納方式と集金代行方式
2. 適正化法上の手続き
3. 管理規約の変更手続き
4. 適正な会計処理
5. 導入手続きとその検討課題等
6. その他

に分かれての講演で、概略は以下の通りです。

◆直接収納方式と集金代行方式

基本的に手許資料のイメージ図を基に概要を説明頂きました。特にポイントは集金代行方式では、組合員の口座から集金代行の口座に収納後、管理組合の口座へ収納されるもので、その間から生じるいろいろなリスク回避策を十分講じておくことが管理組合運営の焦点になるというものでした。

◆適正化法上の手続き

初めに重要事項説明書の集金に関する、第四面、第五面の説明で、第四面の収納口座のその他欄に集金代行業者名が記載されること、「修繕積立金等金銭の保管および管理の方法」の①の記載を確認することと、五面の「保証契約に関する事項」では第三者（集金代行業者）事項が適正化法の対象外であることから、要注意事項であることを説明していただきました。そのうえで管理委託契約の手続きを、集金代行業者を使わない従来の手続きと、集金代行業者が入った際の手続きの違いを克明にご説明くださいました。お聞きして感じましたことは、標準管理規約（以下「規約」と言います）第60

条及び第62条の再確認の必要性でした。

◆管理規約の変更手続き（管理費等の徴収）

初めに、『適正化法施行規則』第87条第2項に定める方法に即した管理方法とする必要があるという説明に加え、管理規約が常に実態に沿った内容にする重要性を説明され、集金代行業者を取り入れた際の規約第60条及び第62条の記載の『定め』についての条件をもとに管理規約の改正方法の必要性を講演くださいました。

◆適正な会計処理

『適正化法施行規則』第87条第2項に定める方法のイメージ図を基に、(イ)の方式のポイントでは修繕積立金+管理費の1か月分以上の額につき有効な保証契約を締結していなければならないことになっており、(ロ)の方式のポイントでは管理費の1か月分以上を保証額とすることになっており、(ハ)の方式は保証額無しの説明がありました。集金代行になると、収納口座が2つになり、集金代行業者の収納口座に資金がある期間は、適正化法の対象外になることに気を配る必要性を述べられました。会計処理は、出典：マン管センターの手引きをもとに説明を頂きました。ここでは区分所有者からの捉え方と、管理組合からの捉え方にタイムディレイがあり、その途中に集金代行業者の倒産で仮に裁判になった時のことを考え、管理規約の改正の重要性を改めて説明くださいました。今は何が起きてもおかしくない時代認識で、すべてに関し注意が必要であることと同時に、総勘定元帳の確認を含め、これら会計処理における監査項目に入るものではないかとお考えを述べられた。

◆導入手続きとその検討課題等

管理会社と集金代行業者の契約の中がグレーなところもあり、管理組合として、集金代行業者の倒産、持ち逃げ等事案発生時の対応として、詳細にわたる契約条項の記載とか覚書等を取るよう手抜きなく対応すべきとの説明と、個人情報についての管理も些細なことと受け取らず、しっかり脇を固める必要性を述べられました。また適正化法施行規則（財産の分別管理）第87条6項の収納口座、保管口座、収納・保管口座の取り扱いの説明は当たり前のこととは言え、改めて管理組合の責任の重さを実感するものでした。

（文責 横須賀亮一）

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「i'mネット」にご参加ください。**

問合せ先 茨木市都市整備部居住政策課内
TEL / 072-655-2755（直通）
FAX / 072-620-1730

**次回の定例会は2020年1月10日(金)19時から
男女共生センターローズ WAM 501会議室にて行います。**