

「管理組合の会計期間」と「管理委託の契約期間」の関係についての検討 問題

管理組合の会計期間（総会開催時期）から考えて

「管理委託契約の契約期間は、いつからいつまでがいいのだろうか？」

事例

会計期間 4月1日から3月31日まで
通常総会開催日 6月

検討すべき事項

- (1) 委託契約の解約または更新の申し出をいつまで通知すればいいか？
 - (2) 「組合管理部分に関する管理委託契約の締結」は総会の議決事項であることを考慮して「管理委託契約締結の承認」及び「管理委託の重要事項説明」を「通常総会」で行うことが合理的ではないか？
 - (3) 管理会社を変更する場合の総会開催の留意点
 - (4) 会計期間を変更するか？委託契約期間を変更するか？
- 以上の点について検討を加える。

検討事項(1)「解約または更新の申し出」をいつまで通知すればいいか？

まず「標準管理委託契約書」を見てみよう。

(解約の申入れ)

第十九条 前条の規定にかかわらず、甲及び乙は、その相手方に対し、少なくとも三月前に書面で解約の申入れを行うことにより、本契約を終了させることができる。

(本契約の有効期間)

第二十条 本契約の有効期間は、 年 月 日から 年 月 日までとする。

(契約の更新)

第二十一条 甲及び乙は、本契約の有効期間が満了する日の三月前までに、その相手方に対し、書面をもって、本契約の更新について申し出るものとする。

2 本契約の更新について申出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議がととのう見込みがないときは、甲及び乙は、本契約と同一の条件で、期間を 月間とする暫定契約を締結することができる。

検討(2) 通常総会で承認を得るために - 委託契約期間の決め方

標準管理委託契約書(各マンションによって異なる場合もあるので必ず確認のこと)によれば、解約・更新は3ヶ月前に通知しなければならない。また、この通知は「組合管理部分に関する管理委託契約の締結」に至るため、契約締結前に「総会の決議」を必要とする。この総会は通常総会、臨時総会を問わないが、ほとんどが契約期間一年であることを考えると、通常総会で決議するほうが合理的であろう。分譲後初めての委託契約が満了する時期は、必ずしも総会開催時期とは関係なく、契約締結承認のために臨時総会を開催しなければならない場合がある。そのまま更新し、下手をすれ

ば委託契約締結はいつも臨時総会で決めるはめになりかねない。

本事例の6月の通常総会において管理会社との委託契約を決定するためには、更新する場合3ヶ月前の通知が必要となるので、管理委託契約期間が「10月1日から9月30日」となっていれば更新通知は充分間に合うことになる。もちろん「11月1日から10月31日」でもいいことになる。後述するが、6月総会の場合の委託契約期間は、「11月1日から10月31日」または「12月1日から11月30日」のほうがいいかもしれない。(検討事項(3)の最後を参照)

本事例の場合のスケジュールは次のようになる。

通常総会(本事例では6月)での管理委託契約締結の承認

管理契約満了の3ヶ月前の通知を発する(本事例では6月の総会終了後に通知)

10月からの更新に間に合う

管理会社の変更が無い場合は、管理会社の「管理業務主任者」による、10月から9月までの新たな契約の「重要事項の説明」を総会の場で同時に行うことが可能である。

このように、通常総会開催時期にあわせて管理委託契約の期間を定めるようにすれば、いちいち臨時総会を開催せず、通常総会において「管理委託契約を締結することの承認」と「管理委託契約についての重要事項説明」を同時に行うことができる。

検討事項(3) 解約、管理会社の変更を決議する場合の留意点

前述の検討事項(2)は管理会社の変更が無い、契約の更新を念頭においた。

しかし「管理会社の変更を議案とする場合」はそう簡単ではない。

管理会社の変更を伴う場合、新規の委託契約を締結することとなるため、総会の承認を必要とする。この総会は通常総会、臨時総会を問わないが、次の理由から、臨時総会において承認を得る方がスムーズに行くのではないだろうか。

管理会社の変更は現管理会社の抵抗にあう場合も考えられる。

通常総会において変更決議を行うには審議すべき議案が多く、総会運営を管理会社に頼りきっている場合は、とても管理会社変更議題など出しにくい。

たとえ議案として提出しても、ほとんどが委任状によって成立・可決されている現状をみると、管理員が積極的には委任状を集めず、総会不成立ともなりかねない。一方、臨時総会は単一の議案(管理会社の変更)として開催すればいいので、管理会社の協力無くして、理事会だけでの総会運営が容易である。

の場合は、次の新しい管理会社との契約条件なども議案の中で説明事項となるが、議案可決後「新しい管理会社の管理業務主任者」に同席してもらい、重要事項の説明もこの場で同時に行うことが出来る。

管理会社の変更は、多くの留意しなければならない問題がある。この点については後日あらためて検討するが、特に注意しなければならないのは、変更の時期であろう。ここでは問題点の指摘にとどめる。

決算日(この事例では3月31日)をもって契約終了とした場合は、決算後の通常

総会を、新旧管理会社のいずれによってなされるか？会計書類、決算書等の作成が困難となり通常総会開催に支障をきたすこととならないか？

この問題が無事に解決できる場合は、新年度（4月1日）からの会計事務処理を新しい管理会社が引受けることができ、会計面ではスムーズな引継ぎ時期といえる。

一方決算後の通常総会まで現管理会社に任せ、総会が無事に終了したとする。その後、管理会社変更の臨時総会を開催する場合のスケジュールは次の通りとなる。

本事例では6月に現管理会社のもとで通常総会を行う。

決算報告、予算案などの通常議案の審議を行う。ここでは管理会社の変更議案は出さない。

7月に臨時総会を開催「管理会社の変更議案」を承認可決。

議案可決後、その場で新しい管理会社から重要事項説明を受ける。

臨時総会終了後、現管理会社に契約更新しない旨の通知を内容証明郵便で出す。通知期間8、9、10月の3ヶ月置くとすれば管理会社の交替は11月1日からとなる。

この場合の問題は新会計年度の4月1日から10月31までの7ヶ月の会計処理は旧管理会社が行っており、新旧管理会社で会計処理システム異なると、7ヶ月間の再処理を新たな管理会社に負担をかけることとなる。

こうした問題を検討の上で変更時期を慎重に検討しなければならない。

検討事項（4） 会計期間を変更するか？委託契約期間を変更するか？

通常総会の開催時期に合わせて、管理委託契約期間を決めるのが合理的であるが、この場合は会計期間、委託契約期間の何れかを変更することとなる。

会計期間は一年であることに変わりなく、いつでもいいのではないか？という考えもあるが、管理組合にとって会計期間が重要な意味をもつ事例を紹介する。

あるリゾートマンションは12月分譲のため、11月30日決算となっていた。従って通常総会は毎年2月か3月に行われていた。ところがこのマンションはスキーを目的としたリゾートマンションであるため、費用発生のピーク時がまさに冬場であり、管理面で一番重要な時期でもある。この例の場合、冬場のピークに入る前に総会を行ない、この冬の予算、管理計画をしっかりと練り上げてハイシーズンに臨むのが理想である。まさに会計期間を変更するだけでも大幅な費用の削減が実現し、冬季間の管理体制も合理化できた事例である。また寒冷地、降雪地のマンションでは工事可能な時期が6月から10月迄と限られることを考えれば、その前に修繕計画を練り上げなければならない、総会時期は2・3・4月あたりがいいと言える。このように地域、リゾート利用である場合の決算期は大変重要であることを指摘しておきたい。