

快適なマンションライフのために

講座2

みんなが知っておくべき管理組合会計について

共有財産を守るためにもお金の管理は重要

■会計原則

<基本原則>

- ① 真実性の原則
- ② 正規の簿記の原則
- ③ 明瞭性の原則
- ④ 継続性の原則
- ⑤ 保守主義の原則
- ⑥ 重要性の原則

<その他の原則>

- ⑦ 収支対応の原則
- ⑧ 発生主義の原則

■目的別に会計管理を行う必要性

<管理組合会計特有の原則>

- ⑨ 区分経理の原則(目的別会計処理)

標準管理規約では、区分経理をしなければならないと定められている。また、維持管理に多額の費用を要する施設を有する場合は、さらに使用料会計として区分することが望ましい。

- ⑩ 予算準拠性の原則

<望ましい管理方法>

- ・現金でのやり取りを減らす
- ・未収、未払の一覧と回収状況を突合する
- ・支払をする人、銀行へ入金する人と会計帳簿に記入する人を別にする

■事業計画と予算

<資金管理と事業計画>

管理組合は事業計画を基に予算案を作成し、予算案に基づいて業務を遂行する。その執行をまとめたものが決算である。

総会ではあくまでも「預かったお金」を予算内で使用しても良いと承認を得たに過ぎないため、予算の正確性が大事。

健全な会計であるためには、予算と決算のとの差異は少ないほどよい。

<収支予算案の作成>

●当期収支状況の確認

●情報の収集

- (1) 設備点検業者、清掃業者からの業務報告書の確認及びヒアリング
- (2) 組合員からの意見・改善要望の検討等
- (3) 計画修繕の時期の確認

●支出項目の検討

- (1) 設備の点検等の実施内容の把握
- (2) 清掃業務
- (3) 管理組合運営費
- (4) 水道光熱費
- (5) 損害保険料
- (6) 修繕費
- (7) 委託業務費
- (8) 管理員業務費

●費用の見積もり

●費用項目の振り分け

●予備費の確保

●収支予算案の作成

(1) 管理費

次期会計年度の支出予算額と現行の収入予算額との収支の差額を確認。マイナスであれば、収入を増やすか支出を減らす必要がある。

(2) 修繕積立金

修繕積立金会計から支出される工事費用等は、長期修繕計画からおおよその支出時期や金額の把握が可能。修繕積立金が不足する場合は、一時金徴収、借入れ等も含めて、予算案の中で検討していく。また、将来の支出に備えて修繕積立金を改定しておくことが望ましい場合は、総会決議によって行う。

(3) 使用料

駐車場や貸し会議室の使用料はそれらの管理に要する費用に充てる。



〈講師〉
近畿税理士会
三原 茂
(みはら しげる)

■月次収支の注意点と決算書類の監査、帳簿類の確認

<月次収支の注意点>

- 月次計画通りに進捗しているか
- 前年や他の月と比べて大きな変動がないか
- 不自然な資金の動きはないか

<決算書類の監査、帳簿類の確認>

- 残高証明書と銀行の残高が一致するか
- 修繕工事で相見積もりをしているか
- 不自然なお金の流れはないか
- 偽造されている書類等はないか

<標準的な会計監査スケジュール>

- (1) 監査資料の受領(管理会社→監事)
- (2) 会計監査の実施
- (3) 監査資料の返却、監査報告書の提出(監事→管理会社)
- (4) 総会における監査結果報告

<2つの監査方法>

- 業務監査・・・管理組合の業務の執行状況の監査
- 会計監査・・・財産の状況の監査

<数字の確認と調査方法>

貸借対照表の剰余金と収支決算書の決算額、次期繰越金が一致しているかを確認。また、収支決算書を個別確認し、予算と決算額が大きく異なっている場合、会計担当者へのヒアリングや請求書等の照合を行う。

<修繕積立金会計について>

昨今の物価上昇で大規模修繕の工事費が予想よりも大きく値上がりする可能性があるため、修繕積立金の増額や資産運用等を検討する。

- ・マンションすまい・る債の購入
- ・空き駐車場の外部貸し付け

■税務関係

<収益事業と非収益事業>

空き駐車場を外部に貸付ける場合は収益事業とみなされ、課税対象となる場合がある。マンション管理組合の収益事業は主に駐車場収入、自販機設置収入が該当する。

<収益事業を行っている管理組合の税金の種類>

- ① 法人税
- ② 法人住民税
- ③ 法人事業税
- ④ 法人市民税

<消費税の納税義務について>

消費税は収益、非収益事業に関係なく、対象取引になると課税対象(事業として対価を得て行う資産の譲渡等)となる。

しかしながら、前々年度の対象売上が1000万円未満であれば納税義務はなく(免税事業者)、管理組合で売上げが1000万円を超えることは少なく、納税義務は原則としてない。

ただし、インボイス登録事業者はこの基準に関係せず納税義務がある。

<住民や外部駐車場使用者からのインボイス登録催促>

管理組合が外部に駐車場を貸す場合、管理組合が適格請求書発行事業者(=インボイス)の登録事業者でなければ、支払った相手方が消費税の控除ができないため、インボイスの登録を求めてくる可能性がある。管理組合としてインボイス制度に登録する必要はないが、登録した場合、本来、管理組合にはなかった納税義務が発生するため、制度自体は理解しておいたほうがよい。

詳しくは税理士にご相談ください