

「マンション管理組合の
会計について」
企業監査三級 佐々木一

マンション管理とは、区分所有者のため、建物の価値や機能を維持し、快適な居住環境を形成するための行為です。

この維持管理費用は、区分所有者が「管理費、修繕積立金」として管理組合に納入することです。賄われています。

経済活動に伴って、その組織の金銭的活動経過を記録・計算し、内容及び結果を報告する手段が必要となります。

「会計」とは、その処理手段（説明責任を果たす事）です。適正化の指針では、「管理組合の管理費及び修繕費等」については、明確に区分・経理を行い、透明性を確保するように定めています。

一、管理組合会計の現状

① 自主管理組合では、事務局や会計担当理事が独自の会計処理を行うことが多いのですが、一部では、外部専門家に委託しています。

② 基幹事務を管理会社に委

託している管理組合は、管理会社ごとの財務会計様式や会計処理方法の違いが見られます。

二、管理組合会計の問題点

① 会計書類の不整備

② 現金主義の採用

・ 期末時点の未集金・未払い金が不明確な現金収支による現金主義を採用しています。

③ 経理処理面で継続性の確認が出来ない。勘定科目が変更されてもその説明が無く、会計処理面での継続性が確認出来ない。

④ 不明確な保存期間等

・ 会計書類や帳簿の保管場所・保存期間が定められていない、又、保存場所の提示がない等。

⑤ 不慣れた監査

・ 十分な知識や経験の無い方が就任する。

・ 理事は、運営面で大変だが金銭収支をチェックする監査なら引き受けると言う安易な考え方で就任する傾向が強く、監査報告も「適正に処理されています」と言う形式になっている。

⑥ 残高証明の必要性

期末時点の預金残高が確認

できる金融機関の残高証明が添付されていない。

三、管理組合・会計の特色

① 管理組合の法的位置付

「会計の対象となる一定の組織として」は？

1 営利を目的とする一般企業

2 非営利団体は、「官公庁・家計・社団他五法人」あります。法人でない管理組合

は、「権利なき社団」として管理組合法人と同様に扱われます。

四、管理組合会計原則

管理組合の役員の任期は短く、財務会計の知識も無い人が多いと思われる。会計書類や情報は、一般組合員に提供されるもので、正確性と解り易い方法が必要です。管理組合の会計は以下、七項目の原則で会計処理される必要があります。

① 予算準拠の原則

管理組合特性からの原則で、管理業務遂行に対して管理者の恣意による執行等を防ぐため収入や支出は、予算（総会の決議）に基づき実施されることが必要です。また、予算を上回る支出が

出た時は、予備費の流用や臨時総会の決議によって予算の追加補正を行う必要があります。

② 区分経理の原則

・ 日常の維持管理に関する会計と修繕費用積立金に関する会計を区分処理します。

③ 正規簿記の原則

・ すべての取引について記帳が必要です。検証可能な根拠に基づいて体系的に記録されることが必要です。

④ 真実性の原則

・ 会計書類は真実の内容を示します。

⑤ 明瞭性の原則

・ 貸借対照表・収支計算書などの会計書類は、適切な区分経理と勘定科目に分類して、収支と財務の状態を分りやすく表示します。

⑥ 継続性の原則

・ 会計処理の基準と手続は毎年継続して適用し、みだりに変更しない。

⑦ 発生主義の原則

・ 期末の未集金や未払い金の内容や収支予算と決算の正確な対比をするためには帳簿処理は「発生主義」にすることが必要です。

社団法人 高層住宅管理業協会 正会員

三興管理株式会社

東京都千代田区神田須田町1-7

電話番号 03-3252-7367

FAX番号 03-3255-2287