



小栗キャップの News Letter

税理士法人オグリ 代表社員・税理士 小栗 悟

岐阜本部 〒500-8847 岐阜県岐阜市金宝町1-3 岐阜第一生命ビル 4F

TEL : 058-264-8858 FAX : 058-264-8708

名古屋本部 〒460-0002 名古屋市中区丸の内一丁目16-15 名古屋フコク生命ビル 6F

TEL : 052-222-1600 FAX : 052-222-1611

Email : info@otc-oguri.com <http://www.otc-oguri.com>

2017年8月8日(火)

大手管理会社は「折衷型」が多い マンション管理組合の会計

マンション管理組合の会計

区分所有マンションをお持ちの方から「管理組合の会計はよくわからない」という声をたまに聞きます。

マンション管理組合については、法律等で制定された「会計基準」というものは現在存在しません。その上、駐車場を外部者に貸すなどの収益事業を行わない限りは、管理組合は法人税等を納める必要もないため、税務署など外部の者から会計帳簿のチェックを受けるということもありません。

そのため、各マンションや管理会社が独自のものを勝手に作っていたというルーズな時代が長く続きましたが、修繕積立金の横領や積立不足が社会問題となり、「これではいけない」という機運も出てきました。

非営利ならば、公益法人会計基準だが…

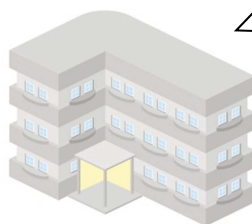
マンション管理組合の会計は、管理組合が非営利組織であることや、①予算準拠・②区分経理（管理費会計と修繕積立金会計の区分）という管理組合特有の会計目的があるため、本来は、公益法人会計基準に近いものが採用されることが望まれますが、当の組合員にとって、公益法人会計基準は馴染深いものではありません。そこで、不動産大手・会計士・学識者が集まり、「マンション管理組合会計の手引き」を公表して

います。H26年版「手引き」では、非営利性をどこまで重視するかにより、3つの報告様式が示されています。大手系列の管理会社は、「折衷型」の採用が多いようです。

タイプ	開示様式
公益法人型	貸借対照表 正味財産増減計算書
企業会計型	収支計算書・貸借対照表 剰余金処分案
折衷型	貸借対照表・収支計算書

「手引き」は大手のやり方の現状追認？

「手引き」は管理組合の実務には有難いものですが、いじわるを言えば、大手のやり方を追認するものという側面もあります。「収支計算書」は、公益法人会計基準自体が「損益」寄りになったこともあり、従来の文字通りの意味での「収支」(キャッシュフロー)ではありません。実際の「折衷型」の収支計算書は「減価償却のない損益計算書」に近いものです。予算はお金の使い途ではなく、この「実質PL」で組まれるので、来期購入予定の「すまい・る債」等は予算に表示されません(注記で開示した方がよいかもしれませんね)。



管理の良し悪しで
マンションの財産価値が変わるかも