

# 今月のトピックス (2024年11月)

2024. 11. 3 瀬谷区交流会

最近の話題についてウェブ等で調査した内容を提供します。活用する場合は各自、信憑性をお確かめ下さい

## ◆マンション管理組合の会計◆

### 1. 会計基準 (抜粋)

- ・正規簿記の原則: 検証可能な資料に基づき、整然・明瞭に記録した**会計帳簿**と財務諸表を作成要
- ・管理組合の会計処理の基準・手続きを**毎年継続**して、みだりに変更不可
- ・理事会や総会提出等のため、異なる**財務諸表**をする場合は同一の会計簿に基づいて作成要
- ・適切予算を作成しその通り実行する**予算準拠主義**が重視される。予算と決算の差異が少ないほどよい
- ・管理費と修繕積立金は目的が異なるため明瞭に区分する**目的別会計**とする。修繕積立金の流用は不可

### 2. 総会で報告される決算書

(1) 収支報告書 (収支計算書) ⇒ **管理費会計の例、修繕積立金会計は別個に作成されることが必須**

| 項目        | 決算 | 予算 | 差額 | 備考              | コメント                         |
|-----------|----|----|----|-----------------|------------------------------|
| (収入合計)    |    |    |    |                 | 前期繰越金を収入に計上する場合あり            |
| 管理費       |    |    |    | 各戸負担額 X 戸数 X 12 | 未収金を含め各戸月額額の12月分を計上。自動引落     |
| 駐車場使用料    |    |    |    | 1年間の駐車場使用料      | 滞納分は敷金から充当又は解約               |
| 専用庭使用料    |    |    |    |                 | 未収金を含め各戸月額額の12月分を計上。自動引落     |
| 雑収入       |    |    |    | 広告看板使用料、保険料等    | 保険料はどの事故でいくら支出したかをチェック       |
| 取利息       |    |    |    | 銀行預金の利息等        | すまいる債利息は「修繕積立金会計」に計上         |
| (支出合計)    |    |    |    |                 |                              |
| 管理委託費計    |    |    |    |                 |                              |
| (事務管理費)   |    |    |    | 基幹業務            | 契約により年間定額                    |
| (設備保守管理費) |    |    |    | エレベータ、給排水、消防    | 契約により年間定額。修繕は別途計上            |
| (管理員業務)   |    |    |    | 延時間数 X 時間単価     | <b>人件費の高騰に注意。実働時間数の削減に配慮</b> |
| (その他)     |    |    |    | 日常、定期清掃費等       | <b>日常清掃は組合員が行うことにより削減可</b>   |
| 公共料金      |    |    |    | 電気、ガス、水道料       | 電気代の支払い増に注意。節約できないか配慮        |
| 損害保険料     |    |    |    |                 |                              |
| 事務費       |    |    |    |                 |                              |
| 修繕費       |    |    |    | 小規模の修繕費         | 計画修繕金会計に属さない修繕費              |
| 植栽費       |    |    |    |                 |                              |
| 組合運営費     |    |    |    | 会合費             |                              |
| 手数料等      |    |    |    | 銀行取引手数料、他雑費等    |                              |
| 修繕積立金への繰入 |    |    |    | 修繕積立金会計へ繰入れ金額   | 当期に修繕積立金会計へ繰り入れる金額           |
| 予備費       |    |    |    | 各予算値を超過した場合     | 当期し支出計の10%以下。予め定めておく         |
| (当期収支差額)  |    |    |    | 当期収入計 - 当期支出計   |                              |
| (前期繰越金)   |    |    |    |                 | 当期の「収入の部」に計上する場合あり           |
| (次期繰越金)   |    |    |    | 前期繰越金 + 当期収支差額  | <b>数期前より減少傾向であれば要注意</b>      |

(2) 貸借対照表 ⇒ **管理費会計の例、修繕積立金会計は別個に作成されることが必須**

| コメント                 | 資産の部      |    | 負債・正味財産の部 |    | コメント                               |
|----------------------|-----------|----|-----------|----|------------------------------------|
|                      | 項目        | 金額 | 項目        | 金額 |                                    |
|                      | 現金・預貯金    |    | 未払金       |    |                                    |
| 銀行ごとに計上する            | (現金)      |    | 前受金       |    |                                    |
|                      | (普通預金)    |    | (管理費)     |    |                                    |
| 住宅公庫に預けてある定期預金       | (すまいる債)   |    | (管理事務委託費) |    |                                    |
| 管理会社に預けてある金銭         | 預け金       |    | (専用庭使用料)  |    |                                    |
|                      | 未収金       |    |           |    |                                    |
| 滞納分を計上する。消滅時効の5年間に注意 | (管理費)     |    |           |    |                                    |
|                      | (駐車場使用料)  |    |           |    |                                    |
|                      | (専用庭使用料)  |    |           |    |                                    |
|                      | 前払金       |    |           |    |                                    |
|                      | (管理事務委託費) |    | 正味財産      |    | <b>収支報告書の次期繰越額と貸借対照表の正味財産は一致する</b> |
| 積立部と掛捨てに分けて計上        | (損害保険料)   |    | (正味財産増加額) |    |                                    |
|                      | 合計        |    |           |    | 資産と正味財産の合計は一致                      |

### 3. 決算書をチェックする場合の重要ポイント(管理組合目線より)

#### (1) 収支報告書(管理費会計)

- 当期収支差額が黒字だからOKという訳にはいかない。前期繰越金より次期繰越が減少していれば問題
- 収入に機械式駐車場の使用料、支出に不定期発生と同保守料(点検、部品交換)が含まれている。別会計にすべき
- 発生主義により収支報告書では管理費の未収金などの位あるか分からない。貸借対照表の未収金で確認する
- 管理委託費は管理委託契約書を精査してどのような作業にいくらかかっているかを確認し削減の可否を検討

#### (2) 収支報告書(管理費会計、修繕積立金会計) 他

- 未収金(管理費の滞納)や未払金(工事代金の未払い)等が要注意
- **各預金通帳(または残高証明書)と会計簿の残高が一致していることを確認する。監査は現物で確認する**

### ◆管理組合における個人情報保護について◆

管理組合は、組合員の個人情報(氏名、住所、電話番号など)を多く取り扱う。2017年6月の個人情報保護法の改正により**管理組合も個人情報保護に関する法律の対象**となり、適切な個人情報の取扱いが求められるようになった。

個人情報とは生存する個人に関する情報を指し、たとえば氏名、生年月日、住所、顔写真など、特定の個人を識別できる情報のこと⇒**監視カメラの映像**、会議出席者や広報誌の顔写真も含む

#### ① 管理組合が守るべきこと

- \* 利用目的の明確化: 個人情報を収集する際には、その**利用目的を明確にし、本人に知らせる**必要がある。⇒次の場合は例外的に特定された利用目的の達成に必要な範囲を超えて個人情報を取り扱うことができる「法令に基づく場合」、「人の生命、身体又は財産の保護のために必要がある場合で本人の同意を得ることが困難なとき」、「公衆衛生の向上又は児童の健全な育成の推進のために特に必要がある場合で本人の同意を得ることが困難なとき」
- \* 適正な取得: 偽りや不正な手段で個人情報を取得することは禁止されている。
- \* 第三者への提供制限: 原則として、**本人の同意を得ずに第三者に個人情報を提供することはできない**。
- \* 安全管理措置: 個人情報への不正アクセスや漏えいを防ぐため適切な**セキュリティ対策**を講じなければならない。⇒個人データが記載された**書類を施錠した金庫**で保管したり、データに**パスワードを設定する**等の措置が必要
- \* 利用目的の範囲内での利用: 名簿は、管理組合の業務遂行に必要な範囲内で利用しなければならない。
- \* 個人情報の最小化: 名簿に記載する個人情報は、必要な範囲に限定する必要がある。⇒
- \* 定期的な見直し: 名簿は定期的に見直し、不要な情報は削除する必要がある⇒管理組合の運営上、**区分所有者名簿(組合員名簿)**を更新し最新版に維持することは必須。**居住者名簿**の常備しておくことが望ましい

#### ③ 管理組合が取り組むべきこと

- \* 個人情報保護方針の策定: 管理組合として、個人情報保護に関する**方針を策定し、周知徹底**させる必要がある。
  - \* 個人情報保護に関する教育: 役員や職員に対して、個人情報保護に関する教育を行う必要がある。
  - \* 外部委託先の管理: 個人情報の取り扱いを**外部委託する場合、委託先との間で適切な契約を締結し、管理監督**を行う必要がある。⇒管理会社に個人データの取扱いを委託する場合、管理会社に対する監督が必要となる。
- #### ④ 情報が漏えいした事案が発生した場合(または発生した可能性が高い場合)、個人の権利や利益を侵害するおそれがあるので速やかに個人情報保護委員会へ報告し本人へ通知しなければならない。例:**区分所有者名簿の盗難**
- #### ⑤ その他

個人情報保護法は専門的な法律であり上記は一般的な説明である。ご自身の管理組合の状況に合わせて、弁護士や専門家にご相談することを勧める。

#### ⑥ 関連情報

- \* マンション管理組合における個人情報の取扱い: <https://mansionbengo.jp/soshiki-unei/kojinjyouthounotoriatsukai>
- \* マンション管理組合に適用される個人情報保護法と管理組合で作成する名簿の取扱いに関する細則モデル: [https://www.mankan.or.jp/O5\\_books\\_arc/77.html](https://www.mankan.or.jp/O5_books_arc/77.html)

以上