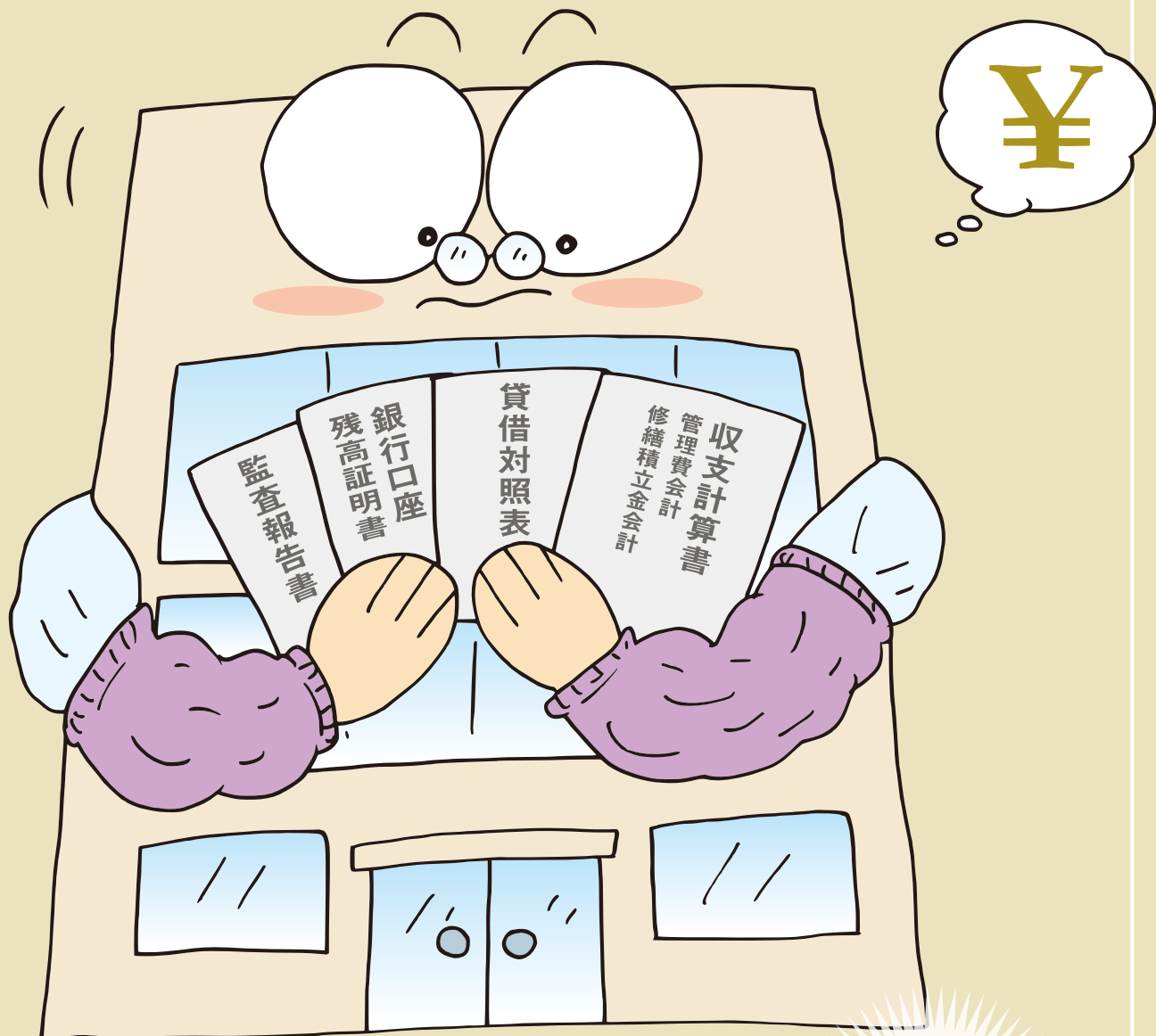


素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第29号

マンションライフ

lineup ●「分譲マンション管理相談」のご案内 ●分譲マンション管理組合交流会の活動報告 ●分譲マンション管理組合交流会

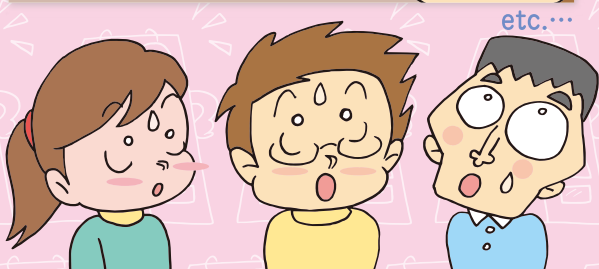
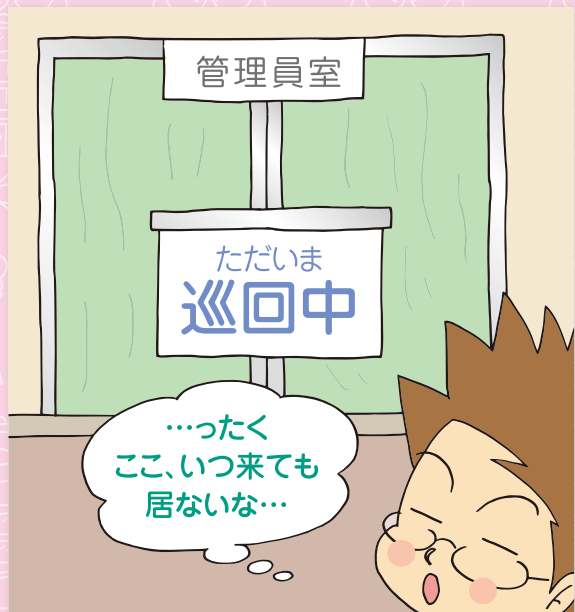


決算報告の **特集** 見方のポイント

平成24年度—第1回

中央区分譲マンション管理セミナー

例えば…



私のマンションに相應しい
管理業務委託を考える

管理会社への管理業務委託 不満はありませんか？ 疑問はありませんか？

管理会社との管理業務依頼経緯の問題点

- 1 管理の形態と管理業務の内容
- 2 管理業務内容の把握と対応
- 3 これからの管理業務委託とは 他

日 時 平成24年**5月27日**(日) 午後2時～4時
会 場 中央区役所 8階 大会議室
講 師 長尾マンション管理事務所代表・マンション管理士 長尾英俊
対 象 中央区内の分譲マンションにお住まいの
区分所有者および管理組合の役員
定 員 100名(先着順)
費 用 無料
申込期間 5月11日(金)から5月25日(金)まで
申込方法 電話またはファクス
(①マンション名 ②所在地 ③氏名 ④電話番号を記入)
電話は平日の午前8時30分から午後5時まで、
ファクスは5月25日の午後5時までにお申込みください。

申込(問合せ)先
〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階
一般財団法人 中央区都市整備公社
TEL 3561-5191 FAX 3561-5192



決算報告の見方のポイント



マンションの適正な管理を行い、資産価値を維持向上させていくうえで重要なことは何でしょう。

建物や設備の管理と並んで重要なこと、それは「会計」です。管理費や修繕積立金などマンションに関する資金の動きを知り、財産状況や収支状況をきちんと把握することでマンション管理の現状や課題が見えてきます。

この「会計」を区分所有者に教えてくれるのが、総会の時の「決算報告」です。毎年開催される総会では1年間の「決算報告」が行われます。今回はこの「決算報告」で確認すべきポイントをチェックしていきましょう。

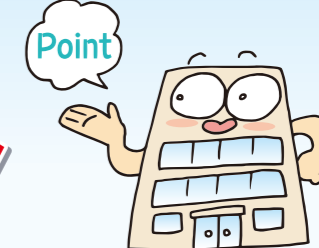
《決算報告には、一般的に次の書類が提出されています》

- ① 収支計算書(管理費会計・修繕積立金会計)
- ② 貸借対照表(管理費会計・修繕積立金会計)
- ③ 管理組合名義の銀行口座残高証明書
- ④ 監査報告書など

※書類名、科目名称などは、管理会社によって異なる場合があります。



決算報告の見方のポイント



マンション会計では、区分所有者が納めたお金を「日常の維持管理のための管理費」と「将来の修繕工事のために積み立てる修繕積立金」に区分して会計処理をします。今回は管理費会計の収支計算書と、貸借対照表を例示します。相互を見て、ポイントを確認しましょう。

◆収支計算書【管理費会計】 (自)平成〇〇年〇月〇日 (至)平成××年×月×日

(単位：円)

勘定科目	予算額(A)	決算額(B)	増減(B-A)	備考
(収入の部)				
管理費収入	10,800,000	10,800,000	0	月額〇〇〇/月×12カ月
雑収入	18,000	19,500	1,500	ペットボトルのリサイクル、自動販売機収入他
当期収入合計	10,818,000	10,819,500	1,500	
(支出の部)				
管理委託費	8,500,000	8,500,000	0	内訳) 事務管理業務、管理員業務、清掃業務、建物・設備管理業務
水道光熱費	860,000	760,000	△100,000	共用部分の電気、水道、ガス料金
損害保険料	100,000	100,000	0	
小修繕費	500,000	500,000	0	保険でカバーされない共用部分修繕費等
雑費	20,000	19,800	△200	振込み手数料など
予備費	500,000	100,000	△400,000	LED電球購入等
当期支出合計	10,480,000	9,979,800	△500,200	
当期収支差額	338,000	839,700	501,700	
前期繰越金	1,000,000	1,000,000	0	
次期繰越金	1,338,000	1,839,700	501,700	

3 特記事項(例)

- ① 節電対策として予備費からLED電球を購入しました。
- ② 節電の効果で水道光熱費が10万円削減されました。

1 管理費会計は、日常の維持管理業務にかかる経費が予算として計上されています。予算と決算(実績)を対比することで業務状況が事業計画に基づき行われているか把握することができます。予算と決算(実績)に大きな差異が生じた場合は、その理由を確認しましょう。

2 当期収支差額と前期繰越金を合計した額は貸借対照表の次期繰越金と一致します。

3 特記事項に注目しましょう。特に報告すべき事項が記載されています。



◆貸借対照表【管理費会計】 (平成××年×月×日現在)

(単位：円)

資産の部		負債・繰越金の部	
科目	金額	科目	金額
普通預金	1,839,700	未払金	250,000
○銀行△支店		○□商会	
前払金(※保険料等)	220,000	前受金(※管理費の翌月分等)	125,000
未収金	155,000	負債合計	375,000
		前期繰越金	1,000,000
		当期繰越金(当期収支差額)	839,700
		次期繰越金	1,839,700
合計	2,214,700	合計	2,214,700

4 貸借対照表上の口座と金額が、預金残高証明書と一致することを確認しましょう。

5 貸借対照表の未収金のうち、特に問題となるものは、管理費等の滞納です。収支計算書では、通常、滞納がないものとして全額(全住戸数月額合計分×12ヶ月分)管理費収入に計上されますが、実際の滞納額は、貸借対照表の未収金欄に計上されますので、確認しましょう。未収金の額が増加すると管理組合の会計に影響を及ぼすなど、結果として管理組合活動に支障が生じますので、注意が必要です。

決算報告書の作成に当たって管理組合は、委託管理会社と協議し、各種委託費が適正な額であるかなどについて、区分所有者が検証できるように努めることが重要です。区分所有者は、管理費や修繕積立金がどのように使われているか、また、資金がどのように運用されているのか、当事者意識を持って総会に参加し、資産の適切な維持管理に努めましょう。

※標準管理規約(単棟型)についてはこちらを参照ください。 http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha04/07/070123_3/03-1.pdf

共用部分リフォームローン保証料助成	管 理 相 談	管理セミナー
マンション管理士派遣	計画修繕調査費助成	共用部分改修費用助成
アドバイザー制度利用助成	すまいるコミュニティ	素敵にマンションライフ

分譲マンション管理相談

分譲マンション管理組合の役員や区分所有者の方が抱える計画修繕・維持管理や日常トラブルなど、さまざまな問題に対する相談を行っています。

●対 象

区内分譲マンション管理組合の役員または区分所有者

●相談内容

- ・管理組合の運営に関すること。
- ・居住者の日常生活に関すること。
- ・管理組合の財務に関すること。
- ・建築・設備に関すること。
- ・委託契約等に関すること。
- その他

●相談日

- ・原則として毎月第2・第4月曜日の午後（相談時間は一時間以内）
- ・1週間前までに予約をいただいたうえで相談時間を設定

●相談場所

京橋プラザ区民館2階(中央区都市整備公社)

●相談費用

無料

●申し込み方法

管理相談を希望する方は、所定の相談カードに相談内容を記入し、相談日の一週間前までにFAX等で公社へ申込みをしてください。詳しくは、中央区都市整備公社へお問い合わせください。

中央区都市整備公社で行っている分譲マンション管理組合支援事業は、毎年各管理組合にお送りしている「**応援しますマンションライフ**」でご紹介しています。



平成23年度は20の管理組合から相談の申し込みがありました。相談ごとがある管理組合の皆様には、早速、中央区都市整備公社にお問い合わせください。



【お問合せ先】一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり事業部 まちづくり支援第一課
TEL 03-3561-5191 受付時間 8:30~17:00(土・日・祝日、年末年始を除く)

第28回分譲マンション管理組合交流会の活動報告

3月10日(土)に第9期定期総会が中央区役所大会議室で開催され、第1号～3号議案が全会一致で承認されました。

総会終了後に第28回交流会が開催され、マンション管理組合の管理・運営に関する諸問題のうち、今回は①マンション生活におけるコミュニケーションの在り方について、②マンション管理規約・細則について、③マンションの防災対策についての3つのテーマを3グループに分かれて活発な意見交換会を行った後、全体会で各グループで討議した内容を発表をするなど大変有意義な内容でした。



中央区分譲マンション管理組合交流会への入会のご案内

平成24年度の
交流会開催予定



第29回交流会 7月14日(土)

第30回交流会 平成25年3月16日(土)
第10期定期総会

交流会とは? ● 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

参加資格は? ● 団体会員:分譲マンション管理組合代表者
● 個人会員:分譲マンションの区分所有者

活動は? ● 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年3回行っています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。今年度は、マンション管理に係わる様々な体験談を募集しています。

費用は? ● 年会費3,000円です。

交流会事務局では、皆さんの様々な体験談を綴った冊子の発行を計画しています。ぜひ声を聞かせていただけませんか。



いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか? 見学もできます。

【申込(問合せ)先】 交流会事務局：中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課
TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192



エンジョイ♪マンションライフ! その21

去年の夏、管理組合の許可(念のために、ね)をもらって、共用部分の植栽の空きスペースに挿し芽した紫陽花がたくさん葉を付けました。ついこの間まで「なんだかひよろひよろして頼りないわねえ…」なんて思っていたのに、すっかり逞しく根付いたようです。朝、登校時に「オハヨッ、元気にニヨキニヨキ!」といつもおまじないを掛けてくれる可愛い小学生の女の子がいます。なに色になるかはまだ解らないけれど、来月にはきっと見事な花を咲かせてくれる事でしょう。おまじないの効果が楽しみです。



編集・発行

一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <http://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)

公社利用のご案内

●受付時間:平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み:土・日曜日、休日、年末年始(12月29日～1月3日)