

マンション管理適正化・再生推進事業 成果報告会

外部第三者管理を行っているマンション
への外部専門家監事導入支援事例
(平成18年1月竣工、RC6階・1棟・29戸)

令和5年10月26日(木) 13:30～

(一社)日本マンション管理士会連合会 (一社)東京都マンション管理士会所属

藤江 俊之(マンション管理士)

1. 支援マンションの課題

(1)管理組合運営を監視する体制の確保

区分所有者が外部居住であることから、管理組合役員を受け取る者がおらず監事を置くことができていない。そのため管理組合運営、会計を監視する体制が管理組合内に存在しない。

(2)利益相反取引の疑義の解消

管理会社が管理者となっているため、発注者と受注者が同一となることが多々発生する状況にある。

(3)管理費、修繕積立金消失のリスク

管理業務を委託している管理会社が管理者にも就任していることから、銀行印と通帳を同一法人が管理している。この管理会社が、発注から出納までを行っているが、管理組合に損害が発生した際に確実に保証される保険等がなく資産が保全されていない状況である。

2. 課題解決に向けた取り組み

(1) 外部専門家の活用による監査体制の構築

外部専門家であるマンション管理士を監事として活用することにより、管理組合の業務監査及び会計監査を確実に進められるようにする。

<管理規約の改正>

現状の管理規約では、外部専門家を監事に選任することができないこととなっているため、外部専門家を監事に選任できるように規定を整備。

改正後	改正前
第35条(役員) 2 <u>管理者および監事は、総会の決議によって、選任し、又は解任する。</u> 3 <u>組合員以外の者から管理者又は監事を選任する場合の選任方法については細則で定める。</u>	第35条(役員) 2 理事3名(理事長、副理事長、会計担当理事を含む。以下同じ。)及び監事1名は、総会で選任する。 (規定なし)
第36条(役員の任期) 4 <u>選任(再任を除く。)の時に組合員であった役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。</u>	第36条(役員の任期) 4 役員が組合員でなくなった場合には、その役員はその地位を失う。

2. 課題解決に向けた取り組み

<管理規約の改正>

外部専門家の監事就任に伴い、監事の業務を強化・明確化。

改正後	改正前
<p>第39条(監事) 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。</p> <p>2 <u>監事は、いつでも、管理者及び第38条第1項第二号に規定する職員に対して業務の報告を求め、又は業務及び財産の状況の調査をすることができる。</u></p> <p>3 <u>監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があると認めるときは、臨時総会を招集することができる。</u></p>	<p>第41条(監事) 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告しなければならない。</p> <p>(規定なし)</p> <p>(規定なし)</p>

2. 課題解決に向けた取り組み

監事のみならず、監事以外の区分所有者にとっても監査状況・結果を把握しやすいよう、監査主要項目チェックリストを作成し、管理組合業務の透明性を確保。

監査主要項目チェックリスト(会計監査項目)

項目	確認内容	確認
1 収入	管理費、修繕積立金等は総会で承認された予算に基づき徴収が行われており、未達成の科目は妥当な理由がある	☑
2 支出	① 管理費等は総会で承認された予算に基づき支出が行われており、超過の科目は妥当な理由がある	☑
	② 修繕積立金は総会で承認された予算に基づき支出が行われており、超過がない	☑
3 運用	修繕積立金等は総会の承認に基づき運用されている	☑
4 貸借対照表	① 会計期末における現預金の残高は貸借対照表の計上額と金融機関が発行する残高証明書との額と一致している	☑
	② 会計期末における貸借対照表に他会計からの借り入れ若しくは立替がない	☑
5 帳票	管理に要する費用の支払は請求書等に基づき処理されており、領収書が発行された場合は当該領収書が保管されている 現金収入がある場合、当該領収書控などが保管されている	☑
6 預金口座関係	① 銀行預金等の名義変更が適切に行われている	☑
	② 保管口座又は収納・保管口座の印鑑(キャッシュカードその他これらに類するものを含む)と通帳は別人が管理している	☑
7 滞納	管理費等の滞納がある場合は、滞納者に督促等の請求が行われている。滞納が長期となった場合、所定の手続きにより回収を行っている	☑ 4

2. 課題解決に向けた取り組み

監査主要項目チェックリスト(業務監査項目)

項目	確認内容	確認
1 管理規約関係	最新の標準管理規約に準拠させて管理規約の見直しが行われている	<input type="checkbox"/>
2 管理会社との管理委託契約関係	① 適正化法第77条で定められている管理事務報告を受けている	<input checked="" type="checkbox"/>
	② 適正化法第72条で定められている重要事項説明を受けている	<input checked="" type="checkbox"/>
3 総会関係	① 総会の開催期日及び招集通知は管理規約に基づいた期間内に発信されている	<input checked="" type="checkbox"/>
	② 署名された総会の議事録が保管されている	<input checked="" type="checkbox"/>
4 建物・設備等の維持管理関係	総会で承認された事業計画に基づき共用施設等の維持管理が行われている(建物・設備などの点検、法定の届出等)	
	① 定期床清掃(6月・12月)	<input checked="" type="checkbox"/>
	② エレベーター設備点検(5月・8月・11月・2月) 指摘事項 なし <input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> ()	<input checked="" type="checkbox"/>
	③ 増圧給水ポンプ点検(12月) 指摘事項 なし <input checked="" type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> ()	<input checked="" type="checkbox"/>
	④ 汚水槽清掃(1月・7月)	<input checked="" type="checkbox"/>
	⑤ 雑排水管清掃(6月)	<input checked="" type="checkbox"/>
	⑥ 消防用設備点検(7月・1月) 要是正の指摘事項 なし <input type="checkbox"/> あり <input checked="" type="checkbox"/> 改修予定等(改修済み)	<input checked="" type="checkbox"/>
	⑦ 修繕工事は管理組合総会で承認された事業計画に基づき実施され、報告書等履歴が保管、管理されている	<input checked="" type="checkbox"/>
5 長期修繕計画	長期修繕計画が作成されており、計画期間は30年以上で7年以内に見直しが行われ総会で承認されている	<input checked="" type="checkbox"/>
6 防災関係	居住者員名簿等が適切に作成・保管され1年毎程度に内容の確認がされている	<input type="checkbox"/>
7 損害保険の付保	総会で承認された予算に基づき共用部分等に火災保険、損害保険等が付保されている(満期に伴い更新されている)	<input checked="" type="checkbox"/>

2. 課題解決に向けた取り組み

(2)利益相反取引の防止

利益相反取引の疑義の解消のため、管理規約に利益相反取引の防止に関する規定を追加。

改正後	改正前
<p><u>第37条の2(利益相反取引の防止)</u> <u>管理者は、次に掲げる場合には、当該取引につき重要な事実を監事に開示し、その承諾を受けなければならない。</u></p> <p>一 <u>管理者が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。</u></p> <p>二 <u>管理組合が役員以外の者との間において管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき。</u></p>	<p>(規定なし)</p>

2. 課題解決に向けた取り組み

(3)銀行印と通帳の分別管理

外部専門家の監事が銀行印を管理することで、同時保管を解消。さらに、保管口座からの出金に関する運用規定を制定した。

保管口座からの出金に関する運用規程

第1条（事業計画に基づく事業実施による出金）

管理者である管理会社は、以下の書面を監事に提出しなければならない。

- ① 事業を実施するための見積書
- ② 事業が完了したことを証する書面
- ③ 当期予算書を含む直近の月次収支報告書
- ④ 請求書
- ⑤ 保管口座の金融機関指定の払戻請求書

2 監事は前項の書面により出金の妥当性について確認できた場合は、前項③、④及び⑤の書面を日管連へ郵送（持参）する。

2. 課題解決に向けた取り組み

保管口座からの出金に関する運用規程(続き)

第2条 (事業計画にない緊急工事等の実施による出金)

管理者である管理会社は、以下の書面を事前に監事に提出しなければならない。

- ① 緊急に実施しなければならない工事等である事の根拠となる点検報告書等の書面
- ② 事業を実施するための見積書
- ③ 当期予算書を含む直近の月次収支報告書

2 管理者である管理会社は、前項の書面により監事による工事等の妥当性について確認を得た場合は、工事等を実施し、工事等完了後に以下の書面を監事に提出しなければならない。

- ① 事業が完了したことを証する書面
- ② 請求書
- ③ 保管口座の金融機関指定の払戻請求書

3 監事は前項の書面により出金の妥当性について確認できた場合は、第1項③及び前項②、③の書面を日管連へ郵送(持参)する。

第3条 (規程の改廃等)

本規程の改廃は、管理者である管理会社と監事の合意を経なければならない。

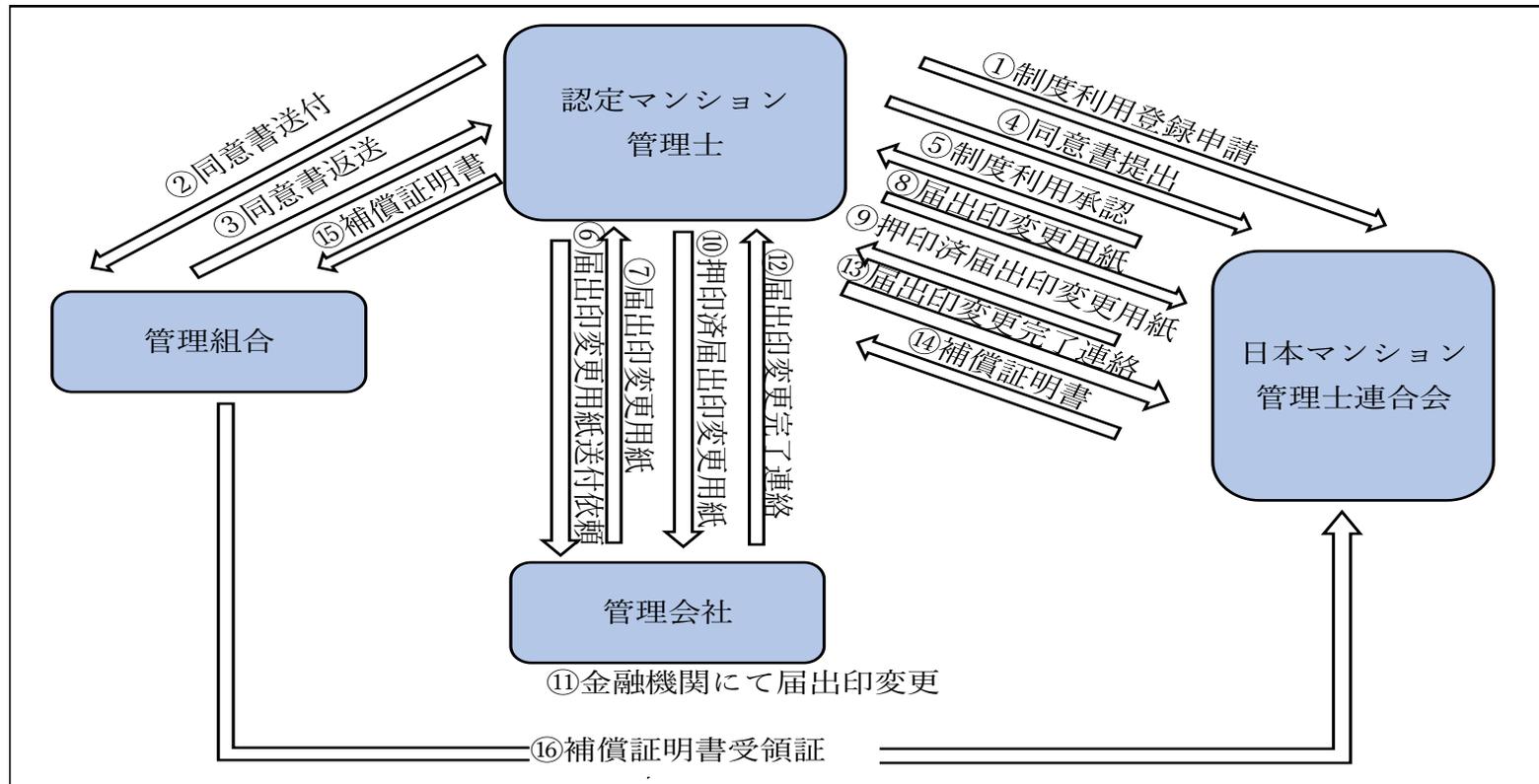
2 本規程に定めのない事項が生じたときは、管理者である管理会社と監事で協議をして決定するものとする。

2. 課題解決に向けた取り組み

(4) 日管連管理組合損害補償金給付制度への加入

管理組合損害補償金給付制度への加入手続きを行い、外部専門家である役員（監事）の責めに帰する万一の管理組合の損害に対する補償を確保し、管理費、修繕積立金を保全する。

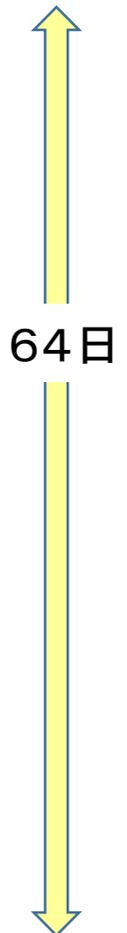
A. 加入手順



2. 課題解決に向けた取り組み

B. 管理組合損害補償金給付制度加入手続きに要する期間

手 続（書面）	送付（受領）日
① 制度利用登録申請	2021/8/2
② 同意書送付	2021/8/5
③ 同意書（②の全書面）返送	2021/8/12
④ 同意書（②の全書面）提出	2021/8/13
⑤ 制度利用承認	2021/8/19
⑥ 届出印変更用紙送付依頼	2021/8/20
⑦ 届出印変更用紙受領	2021/9/8
⑧ 届出印変更用紙日管連へ送付	2021/9/10
⑨ 押印済届出印変更用紙 日管連より受領	2021/9/16
⑩ 押印済届出印変更用紙 管理会社へ返送	2021/9/17
⑪ 金融機関にて届出印変更	2021/9/28
⑫ 届出印変更完了連絡（管理会社より）	2021/9/28
⑬ 届出印変更完了連絡（日管連へ）	2021/9/28
⑭ 補償証明書 日管連より受領	2021/9/21
⑮ 補償証明書 管理会社へ送付	2021/9/28
⑯ 補償証明書受領証 日管連へ送付（全手続き完了）	2021/10/4



2. 課題解決に向けた取り組み

C. 総会での説明

外部専門家を監事として選任する総会議案書の中で、管理組合損害補償金給付制度も含め以下のような説明を行った。

この度、一般社団法人日本マンション管理士会連合会が運営する管理組合損害補償金給付制度※1を利用してマンション管理の専門家であるマンション管理士を監事に選任することで適正なマンション管理を行ってまいります。

※1 管理組合損害補償金給付制度

日本マンション管理士会連合会に登録するマンション管理士に監事等の役員を委託する管理組合で、当該マンション管理士が管理組合口座印を管理する場合、登録するマンション管理士が不正行為を行った結果、管理組合が金銭的損害を被った場合に、連合会が3億円を上限にその損害を補償する制度で、補償料はかかりません。

3. 成果

(1)外部専門家を監事として迎えることにより、監査体制を構築

(2)支払い手続きのルール化を行うことにより、管理組合運営の公正性・透明性を確保

(3)区分所有者ではなく、マンション管理士が監事になることのメリットの享受

- ①専門的知識や豊富な事例・経験を基に適切な業務監査が行われる。
- ②企業会計などとは異なる管理組合会計の特異性を十分理解しているため適切かつ迅速に会計監査が行われる。
 - ア)貸借対照表など会計帳簿を見慣れていないと何処と何処を確認すれば良いかが解らず確認しなければならない箇所が確認されずに監査報告書が作成されてしまうリスクを回避できる。
 - イ)管理組合会計の発生主義についての理解がないと未払金などの貸借対照表への計上の根拠や証憑書類の確認、管理会社への問い合わせなどに多くの時間を費やすことになるが、これを回避できる。

4. 参考資料

〇〇〇〇〇管理組合 第17期通常総会監査報告書

監査報告書

20〇〇年〇月〇〇日

〇〇〇〇〇管理組合
管理者 〇〇〇〇〇株式会社
代表取締役 〇〇〇 〇〇 様

〇〇〇〇〇管理組合
監 事 マンション管理士 〇〇〇 〇〇 印

管理規約第41条に基づき、第17期管理組合の業務の執行及び財産の状況について監査業務を行いましたので、下記の通りご報告致します。

記

次の収支報告書並びに貸借対照表及び管理組合の業務の執行について監査の結果、正確かつ妥当であることを認めます。

- 1、第17期収支報告書（20〇〇年〇月〇〇日から20〇〇年〇月〇〇日）
- 2、第17期末貸借対照表（20〇〇年〇月〇〇日現在）

監査意見

2020年に改正されたマンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度の運用が〇〇区で開始されることに備え、災害時対応及び認定基準を満たすよう居住者名簿の作成及び第17期定期総会での管理規約の改正が承認されることが望まれる。

以上

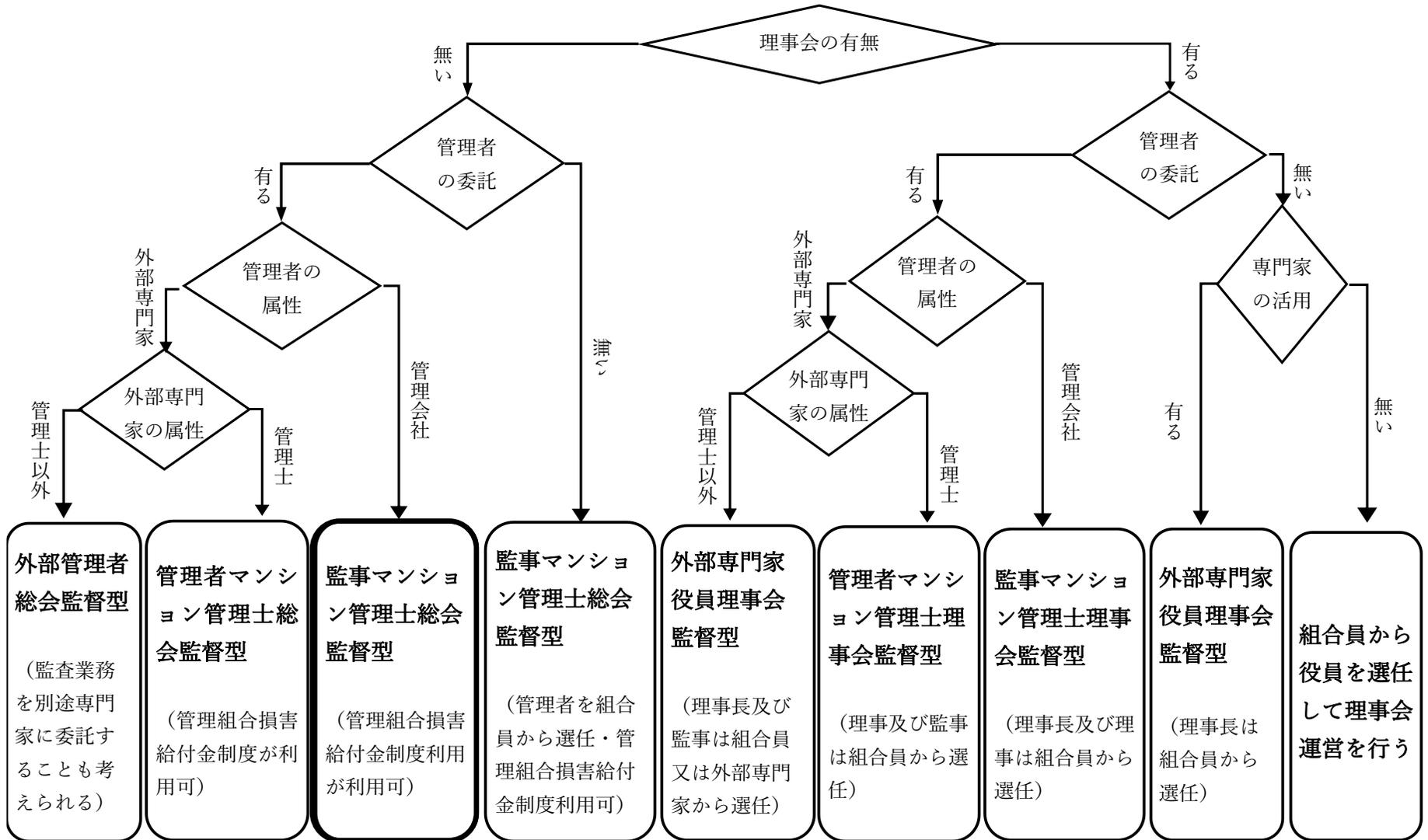
4. 参考資料

外部専門家の活用のパターンと外部管理者・監事外部専門家 (管理者＝管理会社・監事＝マンション管理士) 効能比較表

外部専門家の就任の型	①理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型				②外部管理者 理事会監督型 (理事会あり)	③外部管理者 総会監督型 (理事会なし)	管理組合損害補償金給付制度利用		
	理事長外部専門家型 (理事会あり)	管理者外部専門家型 (理事会なし)	理事・監事外部専門家型 (理事会あり)	監事外部専門家型 (理事会なし)			マンション管理士管理士型 (理事会あり)	マンション管理士管理士型 (理事会なし)	マンション管理士監事型 (管理者＝管理会社)
印鑑の管理	理事長(外部専門家) 又は管理者	管理者(外部専門家)	理事長(組員)	管理者(組員) 又は管理会社	理事長又は副理事長	管理会社又は 外部管理者	日本マンション管理士会 連合会	日本マンション管理士会 連合会	日本マンション管理士会連合 会
通帳の管理	管理会社又は 会計担当理事	管理会社又は管理者	管理会社又は 会計担当理事	管理会社又は監事	管理会社又は 会計担当理事		管理会社又は マンション管理士	管理会社又は マンション管理士	管理会社
会計監査	監査法人や会計士等の専門家に委託することも考えられる		監事又は監査法人 や会計士等の専門家に委託することも 考えられる	監事(外部専門家)	監査法人や会計士等専門家に委託することが考えられる	監査法人や会計士等専門家に委託することが考えられる	日管連による会計検証が行われる	日管連による会計検証が行われる	マンション管理士が行う
業務監査	監査法人や弁護士等専門家に委託することも考えられる				監査法人や弁護士等別途専門家に委託することが考えられる	監査法人や弁護士等別途専門家に委託することが考えられる	監査法人や弁護士等の専門家に委託することが考えられる	監査法人や弁護士等の専門家に委託することが考えられる	
外部専門家の過失による損害	外部専門家へ請求					マンション管理士賠償責任保険で担保			
外部専門家の故意・重過失等による損害						管理組合損害給付金制度で担保			
委託費用	外部専門家費用と管理業務を委託している場合はその委託費					管理業務委託費	外部専門家費用と管理業務を委託している場合はその委託費		外部専門家費用と管理業務委託費
印鑑通帳の同時保管	同時保管なし					外部管理者が管理会社の場合同時保管あり	同時保管なし		
その他	監事(組員)が会計監査及び業務監査を適切に行うことが必要	区分所有者が会計監査及び業務監査を適切に行うことが必要	監事(組員)又は外部監事が会計監査及び業務監査を適切に行うことが必要	外部監事が会計監査及び業務監査を適切に行うことが必要	監事(組員)が会計監査及び業務監査を適切に行うことが必要	区分所有者が会計監査及び業務監査を適切に行うことが必要	監事(組員)が業務監査を適切に行うことが必要	区分所有者が業務監査を適切に行うことが必要	外部監事(マンション管理士)が会計監査及び業務監査を適切に行うことが必要

4. 参考資料

外部専門家の活用パターンと外部管理者・監事 外部専門家判定フローチャート



※太枠が今回の事例