

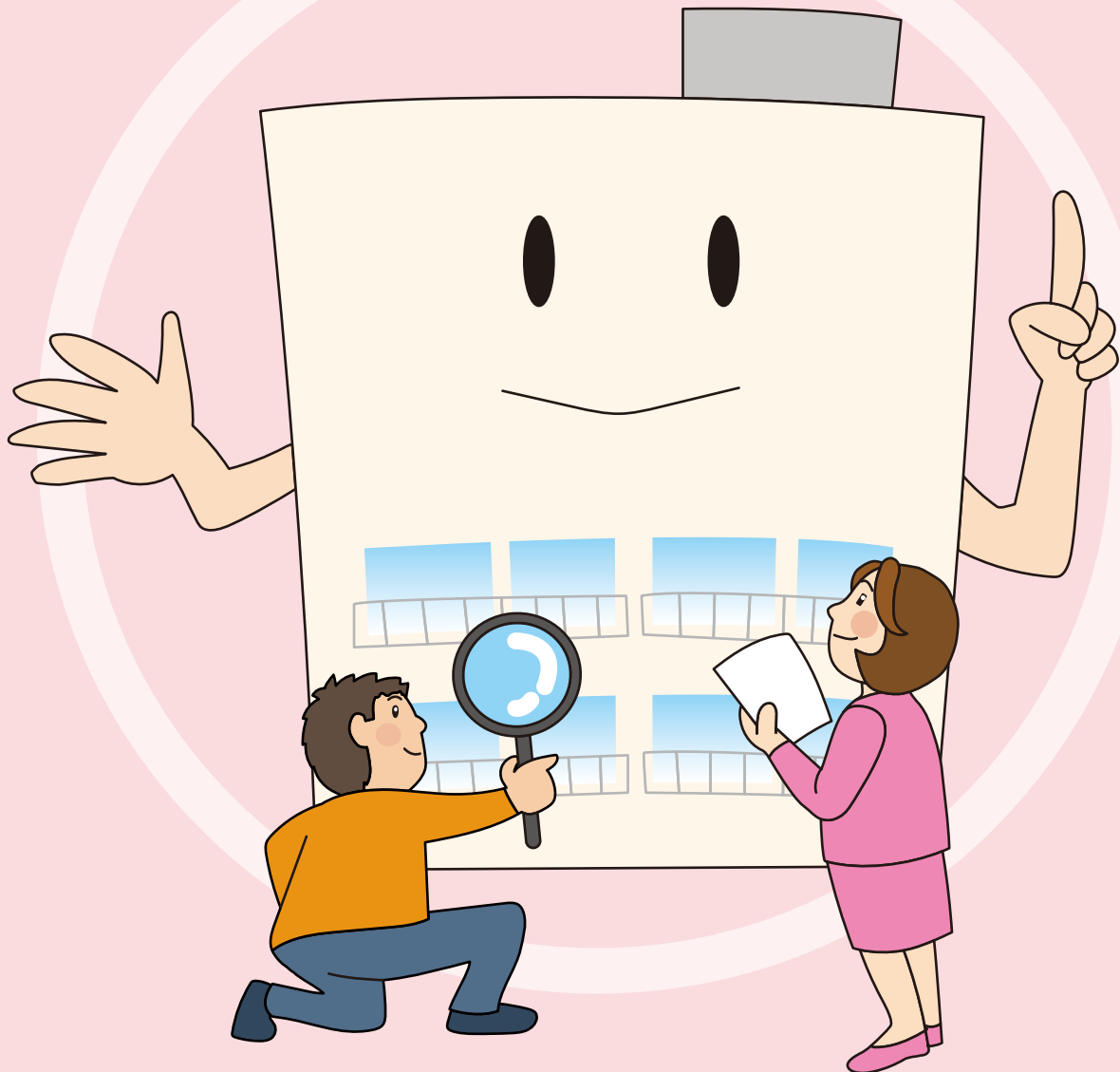
素敵に

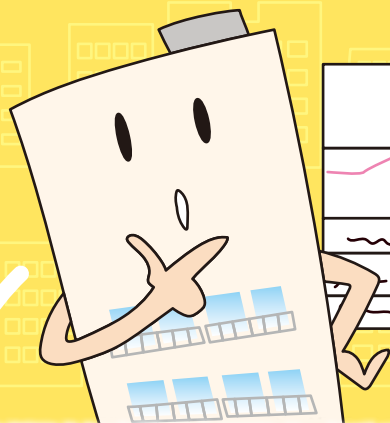
中央区分譲マンション管理情報誌 第71号

マンションライフ

特集

監査 していますか?





- 長期修繕計画を活用した大規模修繕工事の進め方とは
- 長期修繕計画を作るにはどうすればよいか
- 長期修繕計画のチェックポイントは何か
- 長期修繕計画の活用法とは
- “談合”問題の恐るべき実態と管理組合にできる防御策
- これから管理組合が注意すべきこと

日 時 令和7年 **6月8日(日)** 午後1時30分～3時30分
セミナー終了後に中央区分譲マンション管理組合交流会員との座談会を行います(午後5時終了予定)。

会 場 中央区役所 8階 大会議室

講 師 マンション管理士 飯田 勝啓

対 象 区内の分譲マンション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15日(木)から6月5日(木)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 ⑤ファクス番号を記入)

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6月5日の午後5時までにお申し込みください。

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

長期修繕計画の実践的活用＋談合被害にあわないために

長期修繕計画を活用した
大規模修繕工事の進め方

特集

監査 していますか？

マンション管理組合を舞台とした横領事件が後を絶ちません。

加害者となっているのは、管理会社社員や管理員そして理事長、理事と様々です。

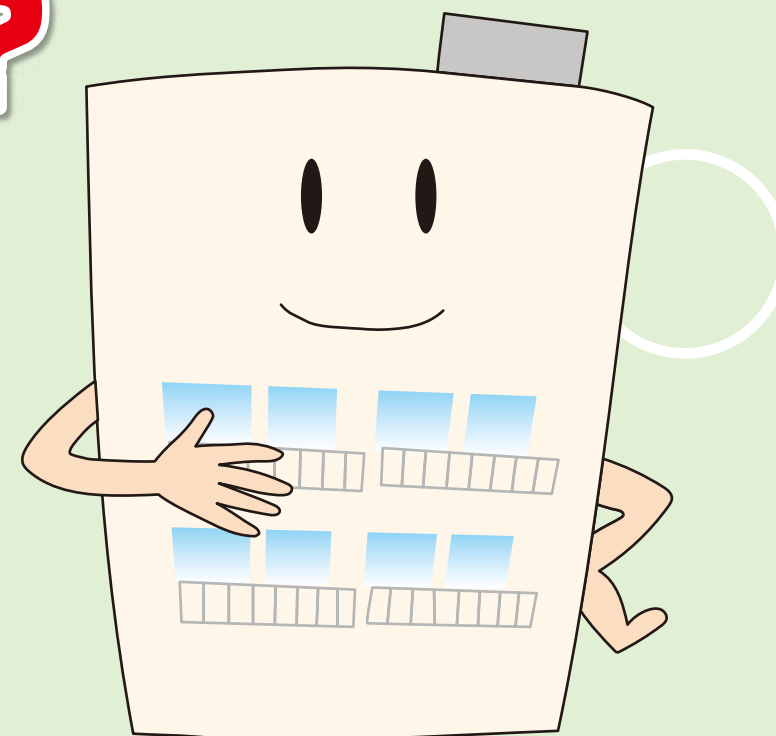
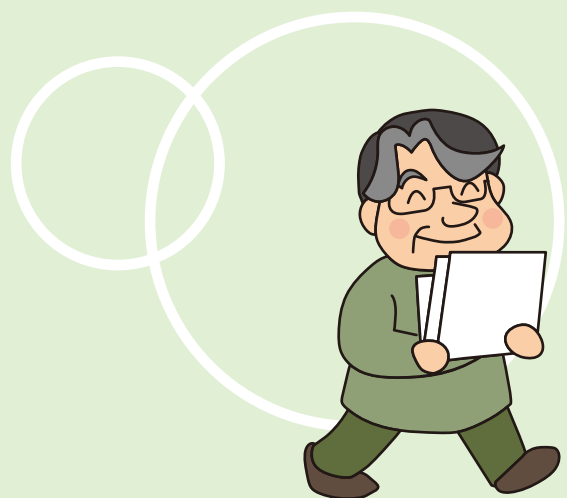
今年に入ってから、大阪の管理会社の元社員が業務上横領容疑で逮捕されたという報道がありました。複数のマンション管理組合口座から着服を行い、総額9億円もの被害が発生していたとのことです。

こうした不正を防止するために有効なのが、監事が実施する「監査」ですが、おざなりになってしまっていることが少なくないといわれております。

皆様のマンションの「監査」はいかがでしょうか？



監査していますか？



1 監事のいまむかし

「お忙しくて理事会に出席できない方には監事に就任してもらいましょう」
 これが一昔前の役職決めの常套句だった管理組合も少なくないと思います。
 しかしながら、現在では、監事の重要性が再認識され、国土交通省が公表している
 マンション標準管理規約（以下「標準規約」という。）では監事の義務や権限が強化
 されています。



(1) 監事は理事と分けて選任しましょう。

監事は理事会の業務執行も監督する立場なので理事会の一員ではありません。総会
 では理事と監事はきちんと分けて選任しましょう。（標準規約第35条(役員)第2項）

(2) 監事は理事会に出席する義務があります。

また、必要に応じて意見を述べなければなりません。

（標準規約第41条(監事)第4項）

(3) 監事の権限が強化されています。

- ・ 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。（標準規約第41条(監事)第3項）
- ・ 監事は、理事が不正の行為をし、若しくは当該行為をするおそれがあると認めるとき、
 （中略）不当な事実があると認めるときは、遅滞なく、その旨を理事会に報告しなけ
 ればならない。（標準規約第41条(監事)第5項）

(4) 理事も不正等防止のため、監事に協力しなければなりません。

- ・ 理事は、管理組合に著しい損害を及ぼすおそれのある事実があることを発見したとき
 は、直ちに、当該事実を監事に報告しなければならない。（標準規約第40条(理事)第2項）

2 監査の種類と方法

監事は監査を実施し総会に報告をしなければなりません。その監査には管理組合の業務執行に関する「業務監査」と財産の状況に関する「会計監査」があります。

(1)業務監査の主な内容

- ①事業報告書や各種点検等報告書、工事完了報告書を確認して、事業計画書に則って適切に管理組合の業務が実施されているか確認します。
- ②理事会議事録を確認して、理事会が規約に定められた事項や総会から付託された事項を超えて決議を行っていないか確認します。
- ③管理規約原本や議事録の原本等、管理組合（理事長）が保管すべき書類がきちんと保管されているか確認します。

(2)会計監査の主な内容

- ①決算報告書と領収書や請求書等の証憑書類を突合し、適切に支払いがなされているか確認します。
- ②「組合員別管理費等負担額一覧表」と入金結果を確認します。
- ③駐車場等の契約状況と各種使用料の入金結果を確認します。
※未請求等が発見される場合があります。
- ④通帳や残高証明書は必ず原本を確認しましょう。

皆様のマンションでも、きちんと監査が実施されてきたか、一度確認をしておくといいでしょう。



特集記事監修：一般社団法人 東京都マンション管理士会 都心区支部

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-3-8JP-BESE KANDA5階 TEL (3527)9514

「応援しますマンションライフ」 を発行しました。



当公社が行っている分譲マンション支援事業等をまとめた冊子「応援しますマンションライフ」の令和7年度版を作成しました。管理相談、計画修繕の調査に要する費用や共用部分の修繕工事に要する費用の助成など、分譲マンション管理組合の皆さまを支援するさまざまな施策等を掲載しております。各分譲マンション管理組合あて発送いたしましたのでご活用ください。

中央区分譲マンション管理組合交流会の活動報告

3月8日(土)に第22期定期総会が中央区役所大会議室で開催され、議案が全会一致で承認されました。総会終了後に第59回交流会が開催され、3グループに分かれて「マンション管理の問題点」について、マンション管理士の方にアドバイスをもらいながら活発な意見交換会を行う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

令和7年度の 交流会開催予定



第60回交流会 令和7年 **9月13日(土)**
第61回交流会 令和7年 **12月20日(土)**
第62回交流会 令和8年 **3月14日(土)**
第23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。

費用は? ● 無料です。



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



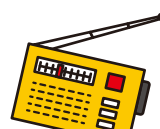
防災士資格取得費用助成事業のご案内

地域の防災活動や避難所での活動などでリーダーシップを発揮する人材の育成を推進するため、「防災士」の資格取得に係る費用を助成します。

◎詳しくは区ホームページをご覧ください。

●問合せ先

中央区防災危機管理課防災危機管理担当



☎(3546)5510

エンジョイ♪マンションライフ! その63

先日、わが家の郵便受けに「居住確認のハガキ」というものが入っていました。郵便局が、宛先の住所と名前が一致しないと思われる郵便物をそのまま届けていいか、名宛人なしとして返送を希望するかを確認するものでした。誤配のトラブルも多いのか、そのハガキには「郵便受箱へのお名前の掲出にご理解とご協力をお願いいたします」とも書かれていました。

私のマンションの郵便受は郵便類の投入口が取出し口の反対側にあるタイプで、人目にはつかない奥まった所にあるのですが、数えてみるとネームプレートが出ている割合はわずか3%でした。

投入口と取出し口が同じ側にある郵便受だと他人の目にとまりやすいため、プライバシーの確保や防犯の観点から名前を公にしたい気持ちも分かりますが、せめて奥まった所にあって、反対側に投入口があるタイプではネームプレートを出して誤配防止に協力したいと思いました。



編集・発行

一般財団法人 中央区都市整備公社

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL (3561) 5191 FAX (3561) 5192

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

URL <https://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、祝日、年末年始