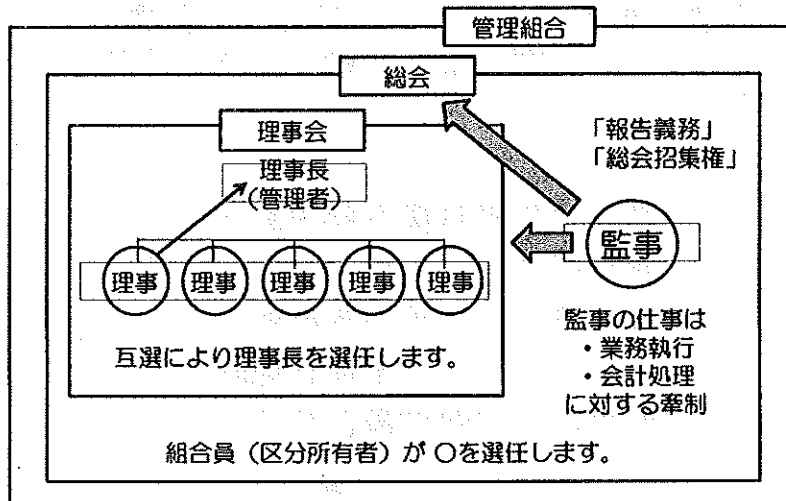


監事の立ち位置を理解しましょう。
優秀な監事はマンションを良くします。



監事の仕事のゴールはここです。

平成25年3月10日
第〇〇期監査報告書
監事 あなたの名前 印

〇〇マンション管理組合第〇〇期の業務及び会計の監査を行った結果、
下記のとおりでありましたので報告します。

記

1. 業務監査 (事業期間 平成24年2月1日から平成25年1月31日)
昨年第〇〇期定期総会で決議された事業計画は概ね順調に執行され、
かつ、理事の業務執行に関し、総会決議並びに管理規約及び付属規定
に従い誠実にその業務が執行されました。

2. 会計監査 (事業期間 平成24年2月1日から平成25年1月31日)
第〇〇期の会計決算につき、会計帳簿及び関係証憑を監査した結果、
適正であり、かつ第〇〇期会計報告のとおり相違なしと認め、収入・
支出及び決算処理が総会決議並びに管理規約及び付属規程に従い、
公正に行われました。以上

マンションの監査機能が衰えた途端に、
 いろいろな問題が生じることがあります。

監査品質を落とさないためにも、監事になる人は「?調べる、!動く」が大切です。

【先ずはここから】

- ? 業務委託契約書を読み直す。
- ? 管理規約、使用細則を読み直す。
- ! 最近修繕した箇所を点検する。
- ! 躯体、共用部分全体を見回る。
- ! 管理員室で管理員と会話する。

? - 調べる ! - 動く

・監事同士の「引継ぎ」が大切
 ・管理会社から教わるのはダメ

【監事必携】マンションのリスク項目例

リスクマップ	法令 順守	規約 違反	契約 違反	防犯 防災	資産 管理	会計 監査	風評	
積立金残高に疑問			○		○	○		3
残高証明が不添付						○		1
雑収入があったはず						○		1
修繕の履歴が不明			○		○	○		3
寝たきり老人がいる							○	1
複数の人が出入りする	○	○					○	3
割れたガラス窓がある				○			○	2
台車が見当たらない					○			1
消防訓練やってない	○			○				2
集合ポストが汚い				○			○	2
1F店舗の客層が悪い		○					○	2
	2	2	2	2	3	4	5	20

人が住まいに対して感じるニーズには、
 こんなものがあるのだそうです。(注)

マンションに同居している「異なる価値観」
 として把握しておくことをおすすめします。

- ・安全と安心
- ・癒し
- ・家庭円満
- ・プライベート
- ・お付き合い
- ・ナチュラル
- ・環境配慮
- ・利便と品質
- ・手作り
- ・自己実現

これを理解するのが
 「監事の仕事術」

(注) 住みこころ心理テスト

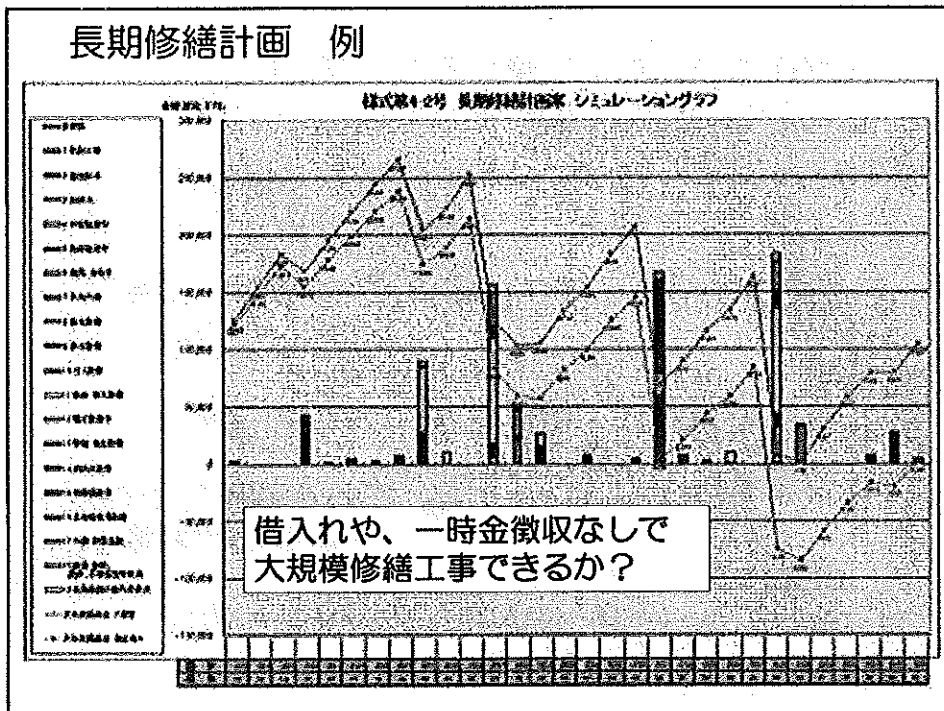
リクルート社が、1万人のデータから科学的に開発した
 プログラムです。 <http://www.sumicoco.jp/>

当マンションレベル
 管理会社の仕事振り。

【監事必携】総会資料チェックリスト

予算案と 事業計画案との整合	必要な工事・必要な備品購入が予定されているか？ 長期修繕計画と整合しているか？
会計報告と 事業活動報告との 整合	管理会社は委託業務を予定通り履行したのか？
	理事会はその業務執行状況をモニタリングしたのか？
	中止・先送りの事業計画がある場合、その理由は？
	改修工事は理事会役員によって完了確認がされたか？
	改修工事はその後、不具合はないか
貸借対照表	内容は理事長・会計担当理事に把握されているか？
収支報告書	不可解な注釈・内容補記は無いのか？
	内容説明が管理業者任せになっていないか？
管理費滞納者が 居る場合	支払督促の意図が滞納者本人に伝わっているか？
	滞納者本人からの支払意思確認はできているのか？
通帳残高の確認	金融機関による残高証明が発行されているか？
	各通帳印字が月次報告と整合しているか？
会計帳簿と証憑類	単価、数量、支払先、適用欄に間違いはないか？

長期修繕計画 例



これからの注意点 (高齢者)

死 因	総数	0-14歳	65歳以上
総 数	14,249	224	11,429
転倒・転落	2,656	85	2,112
スリップ、つまづき及びよるめ割による同一平面上での転倒	1,432	2	1,278
階段及びステップからの転落及びその上での転倒	426	0	317
建物又は軽乗物からの転落	398	27	177
不慮の溺死及び溺水	4,340	69	3,961
浴槽内での溺死及び溺水	3,977	37	3,540
浴槽への転倒による溺死及び溺水	82	0	20
その他の不慮の窒息	4,143	111	3,497
胃内容物の誤えん	674	35	514
気道閉塞を生じた食物の誤えん	2,842	21	2,513
気道閉塞を生じたその他の物体の誤えん	230	6	194
煙、火及び火炎への曝露	1,159	43	730
建物又は乗物の落下物からの曝露	1,049	43	651

65歳以上ではクルマより浴槽内の溺死が怖い。

転口からの熱湯との接触	81	0	75
有害物質による不慮の中毒及び有害物質への曝露	473	0	114
その他のガス及び蒸気による不慮の中毒及び曝露	109	0	23
農薬による不慮の中毒及び曝露	70	0	57
その他	1,951	0	1,229

出典：厚生労働省 2010年 人口動態調査 死亡 第18表より

注：総数には年齢不詳を含む。

死因の内訳は主な項目で、たしあげても総数とは一致しない。

「2010年に全国の交通事故で死亡した65歳以上の高齢者は2450人(速報値)で全体の50.4%を占め、統計を取り始めた1966年以降初めて半数を上回る見通しとなったことが分かった。」 2011/1/2 20:30 日本経済新聞WEB版