2023. 12更新

（様式例1）　管理組合監査　主要項目チェックリスト

監査実施日：〇〇年〇〇月〇〇日

監事

	項目			着眼点	確認	監事所見
業務監査	1	管理規約関係	①	管理規約の改正が行われている場合、最新の管理規約が保管されている	☐	
			②	管理規約の保管場所が建物の見やすい場所に掲示されている	☐	
	2	管理会社との管理委託契約関係	①	管理会社との委託契約及び適正化法上提出される書類等が管理されている	☐	
			②	管理費、修繕積立金等1ヶ月相当分の保証に関する記載がある(管理会社へ委託していて保証が必要な場合)	☐	
	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	☐	
			②	総会の議事録は議長及び出席した2名の区分所有者が署名している	☐	
			③	総会の議事録の保管場所が建物の見やすい場所に掲示されている	☐	
	4	理事会関係	①	業務の執行は適切に行われている	☐	
			②	理事会の議事録は議長及び出席した2名の理事が署名している	☐	
	5	建物・設備等の維持管理関係	①	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)	☐	
			②	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、報告書等履歴は担当理事等で保管、管理されている	☐	
	6	長期修繕計画関係		長期修繕計画が作成されており、適宜見直しがされている（計画期間は30年以上でかつ大規模修繕工事が2回含まれている）	☐	
	7	図書の保管状況		適正化法第103条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書(竣工図面等)が担当理事又は管理事務室等で管理されている	☐	
	8	帳票類の作成・保管		会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿等が適切に作成・保管・更新されている	☐	
	9	損害保険の付保関係		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)	☐	
	10	防災関係	①	防火管理者の選任届及び消防計画が所轄の消防署に届出されている （消防法関係の指摘事項が改善されている） 災害対策マニュアルを作成している	☐	
			②	消防計画に基づき消防避難訓練等を実施している	☐	
	11	その他		防犯、安全、コミュニティ形成などにかかる業務を適切に実施している	☐	
会計監査	12	会計関係	①	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及び支出が行われており、予算に対して超過・不足した科目に対して妥当な理由がある	☐	
			②	修繕積立金等は総会の承認に基づき運用されている	☐	
			③	預貯金について、口座の入出金が記録されており、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の額と一致している	☐	
			④	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	☐	
			⑤	理事長が改選された場合は、銀行預金等の名義変更が行われている	☐	
			⑥	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）は管理組合が保管している	☐	
			⑦	管理組合が管理している通帳・有価証券がある場合、それらと印鑑は理事等で別々に保管している	☐	
			⑧	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	☐	

2023. 12更新

管理組合監査　主要項目チェックリスト コメント

【留意事項】

① 本チェックリストは、法人化していない管理組合の監査報告書作成に向けた手元資料、次期監事への引き継ぎの参考資料を想定しています。

② 本チェックリストのチェック項目は主要とされる項目としています。各マンションの特性や使用する時期にあわせて加除・変更の上、使用して下さい。

③ 会計監査の実施時期は、通常総会に向けて管理組合の決算月後から総会の開催通知発信までが一般的です。
業務監査は、会計監査と同時に実施するのが一般的ですが、臨時に行う場合は適宜必要な項目をチェックして下さい。

④ 会計監査及び業務監査は、第三者による公正な検証の実施の観点から、公認会計士又はマンション管理士等一定の能力を有する専門家を
活用する方法もあります。

⑤ 区分所有法等の関連法令やマンション標準管理規約に記載されている関連条文は以下の通りです。
法：区分所有法=区、マンション管理適正化法=適、消防法=消、規約：マンション標準管理規約(単棟型)

	項目			チェック項目	コメント（注意ポイント）	法	規約
業務監査	1	管理規約関係	①	規約原本の保管・改正更新状況	規約改正は特別決議、改正議案書・議事録の保管	区33条（規約の保管及び閲覧）	72条3項（規約原本等）
			②	保管場所の見やすい場所への掲示	1階ロビーや出入り口、掲示板等への掲示	区33条3項	72条6項
	2	管理会社との管理委託契約関係	①	管理会社との委託契約にて受領・保管する書類等の管理	重要事項説明書、管理委託契約書、5項書面、管理事務報告書、その他管理会社から提出されている書類の管理	適72条(重要事項の説明等)、73条(契約の成立時の書面の交付)、77条(管理事務の報告)、適施行規則87条5項(財産の分別管理)	33条（業務の委託等）
			②	管理費等1ヶ月相当分の保証に関する記載がある(管理会社へ委託していて保証が必要な場合)	管理会社に委託し、かつ、保証契約を締結する必要がある管理方法の場合は、その契約に関する記載を確認	適施行規則87条3項	33条
	3	総会関係	①	総会の開催と招集通知の期間内発信	規約に記載された期日との整合	区35条（招集の通知）	42条3項43条1項（招集手続）
			②	議事録は議長及び出席した2名の区分所有者が署名		区42条3項（議事録）	49条2項 3項　4項（議事録の作成、保管等）
			③	議事録の保管場所を所定の掲示場所に掲示		区42条5項	49条4項
	4	理事会関係	①	業務の適切な執行	総会決議の付託事項の実施、規約規定項目の実施、保存行為、役員の利益相反取引の規制、理事長からの定期報告受理等 総会・理事会等決定事項の適切な広報	区26条（権限）	32条（業務）、37条(役員の誠実義務等)、37条の2（利益相反取引の防止）、38条（理事長）、52条(招集)、53条（理事会の会議及び議事）、54条（議決事項）
			②	議事録は議長及び出席した2名の理事が署名			53条2項
	5	建物・設備等の維持管理関係	①	共用施設の維持管理(諸設備の点検、法定点検届け出等)	結果報告書、届け出書類の提出記録やその写しの確認	区26条1項	32条、34条(専門的知識を有する者の活用)、38条、54条
			②	修繕工事の実施、報告書等履歴の保管、管理	工事実施の都度、結果の確認、報告書・竣工図の受領・保管	区26条1項	32条、34条、38条、54条
	6	長期修繕計画関係		長期修繕計画は作成済み、適宜見直しがされている	5年程度毎に見直し 計画期間は30年以上でかつ大規模修繕工事が2回含まれている		32条、34条、38条、54条
	7	図書の保管状況		設計図書(竣工図面等)の管理	竣工図、構造計算書等	適103条（設計図書の交付等）	32条5号、38条、54条
	8	帳票類等の作成・保管		会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類の作成・保管	会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿等が作成され、適切に保管及び更新しているか確認		64条（帳票類等の作成、保管）
	9	損害保険の付保関係		共用部分等の火災保険、損害保険等の付保 (満期に伴い更新されている)	満期日の確認、事前払い込みの実施、保険対象範囲	区18条4項（共用部分の管理）	24条（損害保険）、32条7号、38条、54条
	10	防災関係	①	防火管理者の選任届、消防計画の届出(消防法関係指摘の改善) 災害対策マニュアルの策定	消防計画、防火管理者の変更、統括防火管理者の届出など消防法関係指摘事項が改善されているかを確認、災害対策マニュアルの策定	消8条	32条12号、38条、54条
			②	消防避難訓練等の実施	実施の確認	消8条	32条12号、38条、54条
	11	その他		防犯、安全、コミュニティ形成などにかかる業務	実施の確認		32条、38条、54条
会計監査	12	会計関係	①	管理費等は予算に基づき徴収・支出され、未達成には理由がある	予算と決算の金額相違の理由を確認、共用施設使用料にも注意	区19条（共用部分の負担及び利益収取）、区43条（事務の報告）	57条（管理組合の収入及び支出） 59条（会計報告）
			②	修繕積立金等は総会承認に基づき運用されている	定期預金、国債等資金運用状況（他会計への充当がされていないか）の確認	区43条	32条10号、48条7号（議決事項）、59条
			③	期末の現預金残高は貸借対照表の計上額と残高証明書の額と一致	金額の整合を残高証明書・預金通帳等の原本で確認（口座の入出金の記録がされており、適正に行われていること）	区43条	59条
			④	費用の支払は請求書等に基づき、当該領収書が保管されている 現金収入がある場合はその領収書控等が保管されている	支払につき領収書のないものについては、請求書と当該支払実績を確認 現金収入については、領収書控、出納帳等を確認	区43条	59条、64条
			⑤	理事長が改選された場合は、銀行預金等の名義変更が行われている	名義変更の漏れがないか通帳、預金証書等を確認		
			⑥	保管口座又は収納・保管口座のキャッシュカード、印鑑等は管理組合が保管している	管理会社に委託している場合は、保管口座又は収納・保管口座のキャッシュカード、印鑑等の保管者は管理組合であることを確認	適施行規則87条4項	
			⑦	管理組合が管理する通帳、有価証券がある場合、それらと印鑑は理事等で別々に保管している	不正予防の観点から通帳等と印鑑を別々に保管する方法として、貸金庫が利用されている例もある		
			⑧	滞納者に督促等請求の実施。長期滞納の場合、所定の手続きにより回収を行っている	滞納理由、督促記録、時効の中断を確認	区7条（先取特権）、区8条（特定承継人の責任）、区26条4項、区57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）、区58条（使用禁止の請求）、区59条（区分所有権の競売の請求）	60条（管理費等の徴収）、66条（義務違反者に対する措置）、67条（理事長の勧告及び指示等）