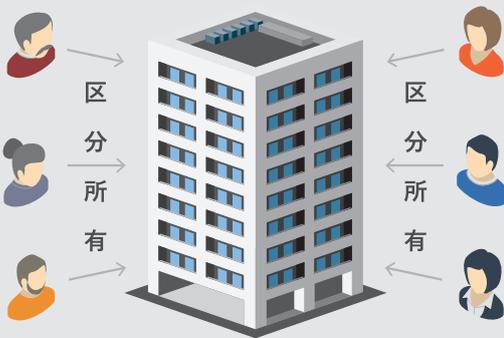




## 組合決算書へ公認会計士による

## 監査証明書を付与して、

## マンションの資産価値を保全しませんか？



分譲マンション

+

組合決算書

### 公認会計士による監査を受けていないと ...

#### 会計監査を受けないことによるデメリット

- 実効性のある監査を受けていないので、組合決算書が合っているか間違っているかわからない
- 仮に組合財産の不正流用があっても監査されていないため発見・予防ができない
- 修繕積立金が十分かつ適切に計上されているかわからない※

※例えば、大規模修繕が近いはずなのに、積立金残高が不自然に小さい決算書を提示しても、第三者が金融機関から融資を受けにくく、出口が取りづらい

### 公認会計士による監査を受けていると ...

### 公認会計士による監査証明を受けている組合決算書

## 外部の会計監査を受けることによる3つのメリット

### MERIT



1 組合決算書へ、信頼性を付与することができる



独立した第三者である公認会計士(外部の監査人)が会計監査を行うことにより、管理組合の決算書の信頼性を向上することができます。これは、下記の「資産価値の向上」に直結します。



2 組合財産の不正流用など、不正の防止効果が期待できる



外部の会計監査人による会計監査を受けることは、それ自体が不正に対するけん制効果を有します。マンション管理組合における不正の多くは、現金預金の管理者による横領・私的流用ですが、外部の会計監査人が監査をしているという事実は、不正のモチベーションを著しく低下させる効果を期待できます。



3 資産価値の向上を図ることができる



仮に、管理組合の決算書上で会計上の大きな誤りや重大な不正が長期間発見できず、見過ごされていた場合、マンション全体としての資産価値が大きく下落してしまう可能性を否定できません。他方で、公認会計士による会計監査が定期的実施され、決算書に高い信頼性を付与する仕組みを構築することは、管理の品質を高め、金融機関から見た時にマンションの資産価値向上に貢献することが期待できます。例えば、ワンルームマンションのオーナー様にとっては、将来物件を売却するとき、売却価額保全の観点から有利に働く可能性があります。



## 当事務所代表 公認会計士 嶋田 景太

2012年	慶応義塾大学卒業、公認会計士試験合格
2013年	有限責任監査法人トーマツの国内監査事業部に入所。主に日本国内の大手総合商社の会計監査に従事し、住宅や物流施設等の不動産開発事業、不動産流動化事業、不動産運用、建物管理運営事業の会計監査および内部統制監査をメインに実施。
2019年	Deloitte Australiaに駐在し、資源開発系現地法人の会計監査をメインに実施。
2021年	埼玉県にて、嶋田景太公認会計士・税理士事務所を設立。



## 当事務所の概要

## ABOUT

事務所名／社名	嶋田景太公認会計士・税理士事務所 / サンバード会計株式会社
所在地	埼玉県草加市栄町2-11-10松原ツインタワービルアップル館3階
取扱業務	<p>【公認会計士としての業務】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 金融商品取引法に基づく会計監査</li><li>● 会社法に基づく会計監査</li><li>● 医療法人・社会福祉法人の会計監査</li><li>● マンション管理組合の会計監査</li><li>● 学校法人の会計監査</li><li>● ロイヤルティ監査</li><li>● 任意監査</li><li>● 英文監査</li><li>● 合意された手続</li></ul> <p>【税理士としての業務】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 会社設立支援</li><li>● 会計税務顧問、記帳代行、給与計算代行</li><li>● 決算書作成、税務申告</li><li>● 補助金申請支援</li><li>● 融資申請支援、金融機関ご紹介業務</li></ul>
連絡先	✉ shimada@sunbird-kaikei.co.jp ☎ 080-2557-8516
設立	2021年7月
SNS	▶ YouTubeチャンネル「しがない公認会計士」(2024年3月時点の登録者数6,000人)
取引金融機関	埼玉りそな銀行、埼玉縣信用金庫、日本政策金融公庫
対応地域	関東甲信越をはじめ全国対応
所属団体	<ul style="list-style-type: none"><li>● 日本公認会計士協会(登録番号37575号)</li><li>● 日本税理士連合会(登録番号150325号)</li><li>● 認定経営革新等支援機関</li></ul>

全国対応!



嶋田景太  
公認会計士・税理士事務所  
KEITA SHIMADA CPA & TAX ACCOUNTANT OFFICE

公認会計士・税理士 嶋田 景太  
〒340-0011 埼玉県草加市栄町2-11-10松原ツインタワービルアップル館3階  
✉ shimada@sunbird-kaikei.co.jp



公式HP

## 公認会計士による監査の導入に関する 基本的な考え方

マンション管理組合における管理組合役員の選出に当たっては、輪番制を採用し、「面倒な役員の仕事は区分所有者の全員で公平に分担しよう!」という考えのもと、持ち回り制で役員を選出しているところが多いです(例えば、各階の部屋番号の末尾が1の部屋から順番に、管理組合の役員が交代で回ってくる、という決め方です)。

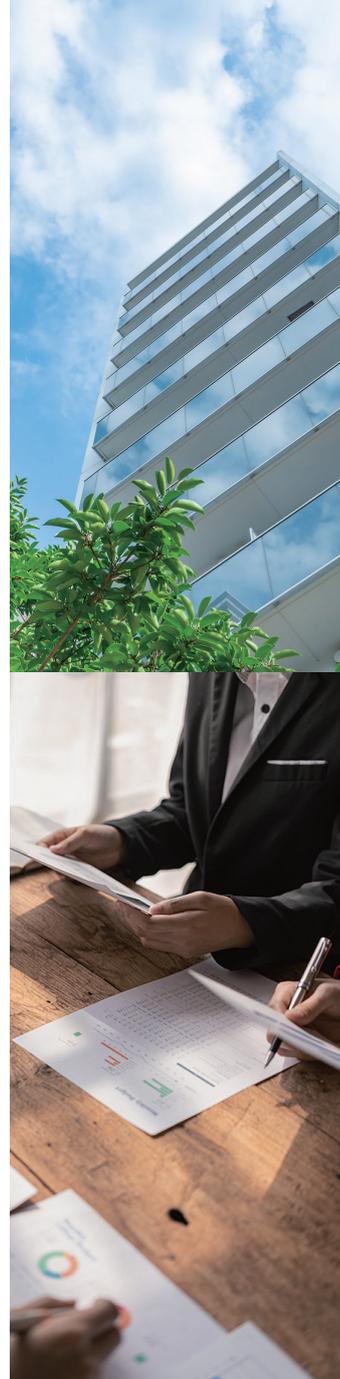
このように、輪番制で組合の役員が決まるケースが多いため、会計や監査に関する専門知識のない一般的な区分所有者が監事に選任されることが一般的です。

ここで問題となるのが、このような決め方で選任された監事には、会計や監査に関する専門知識がないことから、仮に経理上の不正や重大な誤りがあったとしても、それを発見し、是正することが非常に困難であるということです。

そして、経理上の不正や重大な誤りが仮にあった場合には、組合の存続そのものに致命的な影響を与える可能性があります。専門知識が不十分な監事(一般の区分所有者等)が会計監査を行うこととするのは、全ての利害関係者(物件所有者である組合員をはじめ、理事や監事、管理会社、金融機関など)にとって、非常にリスクが高いことであると言わざるを得ません。しかしこの仕組が、現在の一般的なマンション管理組合における監査の実態となっています。

このような実態に加えて、近年では、マンションの高経年化による管理の困難化等の影響で、業務監査と会計監査を担う監事の負担と、期待のギャップ(「監事による監査」という名の信頼の期待値と、あくまで一区分所有者に過ぎない監事の能力値とのギャップ)が年々大きくなっており、これこそが、マンション管理組合の監査実務における現状の課題であるということができます。

この課題を解決する有効な手段の一つが、「外部監査人による会計監査の実施」です。すなわち、監事は業務監査に集中し、専門的な知識を要する会計監査については、会計や監査に関する専門知識を有する外部の公認会計士に頼りてしまおう、というのが、マンション管理組合における公認会計士監査を導入する際の基本的な考え方です。



### 監査証明書発行のご料金 PRICE

総戸数	監査報酬(年間)
~50戸	150,000円
51~100戸	200,000円
101戸以上	個別にお見積もりさせていただきます

(税抜き表記)

全国対応!



嶋田景太  
公認会計士・税理士事務所  
KEITA SHIMADA CPA & TAX ACCOUNTANT OFFICE

公認会計士・税理士 嶋田 景太  
〒340-0011 埼玉県草加市栄町2-11-10松原ツインタワービルアップル館3階  
✉ [shimada@sunbird-kaikei.co.jp](mailto:shimada@sunbird-kaikei.co.jp)



公式HP