

中央の森式番街

管理組合ニュース

第32期第2号(通算第26号)

発行日:2013/8/14



新収納支払システム特集

新収納支払システムへの移行について

去る5月26日に開催されました第31期定期総会の第4号議案^(注1)として提案いたしました「新収納支払システムの導入」は、反対ゼロの圧倒的多数の賛成で可決承認されましたが、その後の新システムへの移行作業の進み具合と総会における新システムの紹介で一部不明確な点がありましたので、この度、よりクリアな情報をこの管理組合ニュースでお伝えいたします。

(注1) 総会議案のタイトルは、「管理委託契約一部変更の件」でありましたが、これは「新収納支払システム」を導入すると東急コミュニティに委託する管理業務中の管理費・修繕積立金の収納と支払いの代行業務内容が大幅に変わり、管理委託契約に示されている委託業務の契約内容が、変更されるところからです。

収納支払システムへの移行作業の進み具合

1 1月1日からの新システム導入に向けて、次の事務手続きを進めています。

1. 全組合員の管理費等の振替口座・名義・銀行名付き合わせデータ確認作業。
[7月末完了]
2. 三菱東京UFJ銀行に対する管理組合名義口座開設の諸手続き実施。
[8月上旬完了予定]
3. 組合員の管理費等の振替口座利用銀行別に今後の組合員の対応を案内。
[8月上旬から開始予定]
 - ① 三菱東京UFJ銀行
 - ② 三井住友銀行(指定銀行)
 - ③ みずほ銀行(指定銀行)^(注2)
 - ④ 西日本シティ銀行(指定銀行)
 - ⑤ 北洋銀行(指定銀行)

以上の5行の場合は、一切の手続きが不要であることを案内します。

その他の銀行を利用されている場合は、振替口座手続きがあらためて必要になります。この場合も案内状と共に必要書類を準備し、各戸別に案内いたします。提出用紙に口座内容の記入と、銀行印を押印していただくことになります。

4. 理事会担当役員によるオンライン承認システム操作等の習熟。
[10月末までに完了予定]

(注2) 新システムに対応する指定銀行として「みずほ銀行」が、追加されました。(8月3日、全戸へ案内状配布済)

新収納支払システムは当初の狙い通りの効果が期待できるか？

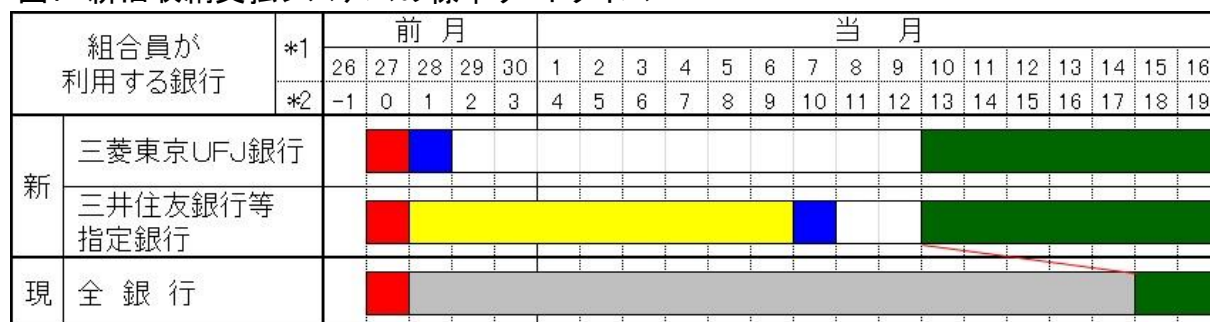
5月の定期総会では、現行収納支払に用いられている手法には多々問題があると申しましたが、もう一度おさらいすると；

1. 私達の管理費等の毎月のお金は、各銀行口座から引き落とされた後、東急コミュニティの銀行口座へ振り込まれて、毎月の管理組合の支払い分が差引かれた残金が管理組合名義口座に入金するようになっています。この間約17日間は、管理組合の口座外で眠っています。この間の金利は？
2. 私達のお金が管理会社（東急コミュニ

ティー）の口座に支払われることで、管理会社の金銭不祥事を招く遠因となっています。

これらの問題を一気に解決するのが新システムであり、私達の支払った管理費等は、直ちに管理組合名義口座に入金することがポイントであったのですが、このシステムを開発した東急コミュニティと三菱東京UFJ銀行に新システム導入に向けての説明を求めて行くと下図のようなパターンが標準的であることが解りました。

図：新旧収納支払システムの標準リードタイム



*1: カレンダー日付 *2: 組合員支払日基準のリードタイム(日)

凡例: ■ 組合員口座から引落し
■ 三菱東京UFJ銀行の管理組合専用ロックアカウント入金
■ 三菱東京UFJ銀行代行の三菱UFJニコスのリードタイム
■ 三菱東京UFJ銀行の管理組合収納口座
■ 東急コミュニティ口座における支払等の事務期間

組合員の口座から振替えられた管理費等は、組合員利用の銀行が三菱東京UFJ銀行の場合は、振替日の翌日には管理組合名義の「ロックアカウント^(注3)」へ入金（図中の三菱東京UFJ銀行の■）されます。しかし、他の銀行の場合は、多くの振替先銀行から、集金する業務を三菱東京UFJ銀行の関係会社である三菱UFJニコスに委託していることで、

管理組合名義の「ロックアカウント」への入金は、10日目（図中の三井住友銀行等の■）となります。後者の10日目に入金される事情は、銀行側は明らかにしませんが、集金業務担当の三菱UFJニコスへの間接的な対価ではないかと推測しています。

ロックアカウント（無金利口座）から最終的に管理組合の収納口座（金利が付

く普通口座にする予定)に収納金額の全額が入金するのは、13日目であり、現行のシステムとリードタイムのみ直接比較すると現行の17日目の入金(収納金から支払後の残金)との差は、5日間短縮されるのみとなります。

たった5日間の短縮を得るために、少なくはない組合員の手数をかけさせるのかとのお叱りを受けるかも知れませんが、次のセクションで示す新収納システムの総合的なメリットを考慮すると、導入以

外の選択は無いとの考えに現理事会役員一同一致した結論に至り、新システム導入に向けて一層邁進いたす覚悟ですので、みなさまのご理解とご協力をこの紙上をお借りしお願いいたします。

(注3) ロックアカウントとは、三菱東京UFJ銀行の商品名で、収納と支払いに用いるために他の口座とは切り離れた安全を第一に考慮した金利なしの口座です。

新収納支払システム導入のメリット

●安全性の確保

- ① 直接現金に触れることなく、収納から支払まで完了する。

➡**安全性は絶大である。**

- ② 管理費等の収納金が、管理委託会社等の第三者名義の口座に一切入金されず、管理組合名義の口座に入金される。

➡**管理委託会社による不測の事態を回避できる。**

●透明性の向上

- ① 管理費等の収納金は、総額が管理組合名義の口座へ入金される。

➡**収納金が第3者の口座に滞留せずに管理組合口座に入金することで、入金全額の掌握が簡単に行なえる。**

- ② 管理組合費用は、管理組合の支払承認権限者が承認したもののみ支払われる。

➡**管理委託会社への「ほぼ丸投げ」からすると、当然管理組合役員の仕事は増**

えるが、本来の姿になる。

- ③ 会計報告資料は、管理委託会社の「支払い代行金清算報告」等の管理委託会社による資料が省略される。

➡**新システムについては、管理組合の口座で収納と支払が発生することで、透明性は増し、会計報告資料は簡素化され、内容は解りやすくなる。**

●利便性の向上

- ① 支払承認は、携帯電話またはパソコンで24時間、都合が良い時にでき、管理委託会社との手続きは省略される。

➡**管理組合内の「権限規定」「支払い手続きの標準化」「システム操作の習熟」が必要になるが、これも本来の姿であると認識する。また、このことが、管理委託費の削減に寄与するものと考えられる。**

なお、組合各位におかれましては、新システムの導入手続き等に不明な点が多々生じることがあろうかと想定されます。

どうぞご遠慮なく、お近くの管理組合役員または東急コミュニティー中央管理センターにお問い合わせください。