

「管理組合・管理会社・銀行が情報共有する安全な出納システム」
～スマート認証サービスについて～

講師：日本ハウズイング株式会社

建物管理部 マンション企画グループ グループ長	東 典和氏
建物管理部 マンション企画グループ 係長	石田俊輔氏
建物管理部 マンション企画グループ 係長	望月奈美氏
事務センター マンション会計グループ グループ長	岩田篤志氏

株式会社三井住友銀行
トランザクション・ビジネス部 決算業務部 課長代理 中島 智氏

第 50 回勉強会は、管理会社（日本ハウズイング）と銀行（三井住友銀行）が共同で開発した管理組合向けの出納システムをテーマに取り上げました。廣田代表がブログで「[管理組合、管理会社、銀行の情報共有で作る安全](#)」としてこのこのサービスに触れたところ、もっと知りたいとの問い合わせが幾つかあったそうです。ブログで追加の説明をするより、提供元に直接説明して戴く方が良さだろうと考えて、コミ研勉強会として企画しました。

来場者は 50 名近くに達したため、今回は恒例の来場者自己紹介を行いませんでした。

はじめに、東氏から日本ハウズイングの会社概要説明がありました。

管理戸数約 43 万戸、約 8 千管理組合から管理を受託する日本最大級の管理会社です。マンションデベロッパーの子会社ではない「独立系」で、リプレースによって毎年 1 万戸ずつ受託戸数を増やしているとのことでした。

次に、岩田氏からサービス概要の説明がありました。

このサービスは「スマート認証サービス」と言い、概ね次のような仕組みです。

1. 日本ハウズイングの社内システム（支払いデータ作成）から三井住友銀行の支払承認システム（e 認証サービス）へ支払明細情報を送信する
2. e 認証サービスが、管理組合役員（支払承認者）へ支払明細情報が登録されたことをメールで通知する
3. 支払承認者がパソコン等から e 認証サービス（ID、パスワード入力）に接続して支払明細情報を確認して支払の承認または否認を行う
4. 承認した場合は、月 2 回（毎月 6 日と 23 日）管理組合口座から支払金額が引落され、その 4 営業日後に支払先の口座に振り込まれる。
否認した場合は、管理会社に通知され、その支払明細の扱いを管理組合と管理会社で協議する
5. 承認した明細は支払履歴として保存され（2 年間）、支払承認者の ID、パスワード入力を持つ管理組合役員は随時閲覧できる

次のような特徴を持っています。

- ・ ID、パスワードは銀行の管理下にあり、管理会社は知り得ないので、管理会社が支払（決済）に関与することができない
- ・ 支払項目（支払明細）単位に支払いの承認/否認ができる

- ・ 伝票への銀行印押印や管理会社への引渡し・郵送の手間が不要となり、管理会社が銀行へ支払伝票等を引き渡す必要がなく、管理組合・管理会社双方の支払事務処理負担が軽減される
- ・ パソコンやスマートフォン等でいつでもどこでも支払承認/否認が可能
ただし、支払を決定した証拠となる理事会議事録や支払金額の正しさを確認する見積書など、承認/否認を判断するための資料提供は、「スマート認証サービス」の範囲外
- ・ 管理組合の支払口座は三井住友銀行の口座に限らず、他の金融機関に開設した口座（現有口座等）をそのまま継続利用できる
- ・ 役員交代による承認者が替わるときも、パソコンやスマートフォンからの操作で変更できる

引き続き、本サービス開発元の中島氏より画面イメージや操作についての説明がありました。操作は次のとおりで、ネット慣れした人にとっては難しいことはありません。

1. 支払明細登録を通知するメールに記載された URL リンクを利用して、スマート認証サービスサイトに接続
2. ID、パスワードを入力
3. 個々の支払明細について承認するか判断して、承認/否認の操作を実施

一般的に銀行のシステムはカタカナ文字しか扱わないため、従来の支払決裁システムでは支払内容や支払先をカタカタでしか表記しないのですが、日本ハウズイングの要望で、本システムでは漢字表記に対応したとのことでした。

スマート認証サービス導入のメリットや手続きは、岩田氏より説明がありました。

まず、銀行印を押した伝票や通帳を管理会社へ渡す必要がなくなるとともに、渡した物の紛失リスクがなくなります。また、記入漏れや陰影が不鮮明だったりなど、伝票類の不備による差し戻となる心配もなくなります。

不正防止のため複数の役員の承認で支払いをしているというケースにも対応可能とのことでした。

セキュリティに関しては、銀行システムおよびそれに接続するネットワークの安全性についての説明がありました。

心配なのは、管理会社や管理組合のパソコンがウィルスメールに感染して ID・パスワードを外部に漏らすことなどです。それに関しては、管理会社と三井住友銀行間は I P - V P N（インターネット・プロトコル・バーチャル・プライベート・ネットワーク）回線による準専用回線でセキュリティを確保し、管理組合役員のパソコンからは支払可・不可しか入力できないため、問題は少ないものと思われます。

サービス導入に向けた流れ（手続き）は、理事会での導入検討→総会での導入決議→利用申込書類の記入・提出→利用開始とのことでした。

総会決議から利用開始までは概ね3か月程度だそうです。新たな口座を開いて資金を移動する必要があるわけでもなく、元々理事会の通常業務に過ぎない支払事務の方法を変えるだけ（理事会の事務細則変更程度のこと）であれば理事会決議で申し込んでもよさそうですが、総会承認を得た方が確実ですね。

すでに利用している管理組合へのアンケート結果の後、最後に望月氏より利用手引き DVD について説明がありました。

紙のマニュアルを配布しても今一つ読んでもらえないので、DVD を作成したそうです。

【Q&A】

① Q : スマート認証サービスの利用料金は？

A : e 承認サービス利用料金や管理組合口座から支払先口座への振込手数料など三井住友銀行に支払う費用は日本ハウズイングが負担し、管理組合に無料で提供している。人手に頼っている支払事務処理の合理化により人件費削減が期待できるほか、将来懸念される労働力不足を見据えて普及させたい。

② Q : 今までに起こったトラブルはないか？

A : e 承認サービスは始めてから1年経過したが、トラブルは起こっていない。

③ Q : 1千万円以上は3人、それ以下は2人というように支払金額に応じて承認者の人数を変えることは出来るか？

A : いまのところその機能はない。

④ Q : 支払の承認/否認の投入は何日以内にしなければならないのか？

A : 承認期限は2週間になっている。未処理のままだと、期限2日前に処理を促すメールを送信する。

⑤ Q : 口座の入出金は見られないか？

A : 履歴は支払のみで、管理組合口座の入出金が表示されるものではない。

⑥ Q : 現在の普及状況は？

A : 総会承認まで至った管理組合数の数は、約4千（受託管理組合のほぼ半数）。

⑦ Q : アンケートで否定的な意見は？

A : 支払根拠の確認もネットで同時にできないこと。

⑧ Q : 管理組合の口座を三井住友銀行に変更しなければならないのか？

A : 他行（A銀行）でも可能。その場合、管理組合からA銀行に、A銀行から組合の信託口座宛の「口座振替依頼書」を提出しておいて戴く。それにより、組合から支払承認があった場合、A銀行組合口座から組合の信託口座宛に振り込まれ、SMB Cファイナンスサービスから支払先に送金される。

⑨ Q : 信託銀行を間に入れる理由。SMB Cファイナンスサービスを間に入れる理由

A : 管理組合財産の倒産隔離機能による。なお三井住友銀行は信託業務を実施できないため三井住友信託銀行を間に入れる必要があった。また、SMB Cファイナンスサービスは、約3百行に送金できることから入れた。

⑩ Q : 信託銀行の委託者は？受益者は組合？

A : 委託者は日本ハウズイング、受益者は組合です。

⑩ Q : 三井住友銀行が倒産した場合どうなる？

A : 信託財産の運用先としての三井住友銀行のリスクは遮断できない為、信託財産の元本が欠損する可能性があります。

以上