

素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第**38**号

マンションライフ

管理委託費の **特集** 見直しのコツ

～管理会社の管理委託契約見直しの進め方について～

管理員、清掃員
の person 費

設備保守点検費

管理委託費を少しでも
見直しできないか、
皆さんで確認して
みましょう！

事務費



平成26年度—第2回

中央区分譲マンション管理セミナー

- 滞納管理費等の回収・トラブル回避のポイント
- 義務違反者への対応のポイント
- 適法な総会運営のポイント



トラブル解決への管理組合の
対応と裁判事例

マンション管理 における法律問題

- [日 時] 平成26年 **8月31日(日)** 午後1時30分～3時30分
セミナー終了後に中央区分譲マンション管理組合交流会員との座談会を行います。
- [会 場] 中央区役所8階大会議室
- [講 師] 弁護士・マンション管理士 藤堂 武久
- [対 象] 区内の分譲マンションにお住まいの区分所有者および管理組合の役員
- [定 員] 100名(先着順)
- [費 用] 無 料
- [申込期間] 8月15日(金)から8月29日(金)午後5時まで
- [申込方法] 電話またはファクス
(①マンション名②所在地③氏名④電話番号を記入)
電話は平日の午前8時30分から午後5時まで
ファクスは8月29日の午後5時までに申し込みたい。
- [申込(問合せ)先]
〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階
一般財団法人中央区都市整備公社
電話 3561-5191 FAX 3561-5192

管理委託費の 特集 見直しのコツ

～管理会社の管理委託契約見直しの進め方について～

消費税率の引き上げの影響や修繕費の高騰などにより、マンションの維持管理に関する負担は、年々増加傾向にあります。一方でマンションの維持管理費の中で大きな割合を占めている管理会社へ支払う管理委託費については、見直しを検討する機会が少なく、当初から変更していないマンションも多いのではないのでしょうか。そこで今回は、管理委託契約の見直しのポイントについてご紹介します。

管理委託契約の見直しの進め方

1 資料の収集

必要な資料を揃えましょう。

- 予算書、決算書（直近のもの）
- 管理委託契約書

2 管理会社との契約内容の確認

管理組合は、管理会社と管理委託契約を締結しています。まず契約内容を確認しましょう。

例：標準的な契約内容（国土交通省の「マンション標準管理委託契約書」より一部抜粋）

1	事務管理業務	基幹事務業務	(1) 会計の収入及び支出の調停 ・ 予算・決算素案の作成・・・等 (2) 出納 ・ 管理費等の督促 ・ 経費の支払い・・・等 (3) 維持又は修繕に関する企画又は実施の調整 ・ 長期修繕計画の見直しの助言 ・ 外注した場合の見積書の受理・発注補助・・・等
		理事会・総会等 支援業務	(1) 組合員等の名簿の整理 (2) 理事会・総会の開催および運営補助 (3) 理事会・総会の議事録素案作成 (4) 各種契約の補助・・・等
2	管理員業務		受付・点検・立合い・報告連絡等の業務・日常清掃・・・等
3	各種点検業務		エレベーター点検／消防点検／排水管清掃・・・等

管理委託費の見直しのコツ

3 管理業務（仕様）の見直し

管理委託契約書をよく確認し、サービス低下にならないよう留意したうえで不要な業務や過剰な内容がないかを、理事会などで検討してみてはいかがでしょうか。管理組合が委託する業務内容の精査、人員配置・勤務時間の見直しなどにより、管理委託費を削減できる場合があります。

例1：管理員勤務時間、定期清掃・点検回数などを見直し

例2：エレベーター点検契約先を、管理会社から保守点検業者との直接契約に切り替える。



4 委託契約している管理会社へ見積依頼

- ① 検討の結果、業務内容の見直しが必要と判断された場合や、管理委託契約の内容に疑問が生じたときは、契約している管理会社に再度見積を依頼しましょう。
- ② その際、管理会社に仕様（変更点）や金額の疑問点などをしっかり伝えましょう。また、見積を依頼するときは口頭ではなく、具体的な見積額の提出方法や提出期限を記載した文書で依頼するのがよいでしょう。

5 他の管理会社へ見積依頼

- ① 契約している管理会社から誠意のない回答や納得できない回答であった場合は、別の複数社から見積をとる方法があります。
- ② その場合、委託契約している管理会社と同じ仕様（管理業務内容）で見積書を提出してもらい、簡単に比較できるようにしましょう。
- ③ 管理会社とヒアリングを実施し、見積書ではわかりづらい質に関する情報も収集しましょう。
※理事会だけでなく管理組合員を対象に、公開によるヒアリングで実施する場合があります。



6 理事会・総会手続き

- ① 見積書やヒアリング結果をもとに、より多くの組合員の意見を聞きながら理事会で候補を絞るなど、総会に向けた準備を行います。
- ② 最後に総会の普通決議により、委託する管理会社を決定します。

マンション管理適正化法により管理会社や契約条件を変更する場合には、総会決議の前に管理会社から、区分所有者に対して契約内容の重要事項を記載した書面を配布するとともに、区分所有者に対する重要事項説明会の開催が必要となります。



マンション管理委託費の見直しを成功させる3つのポイント！

ポイント ①

総会で承認を得るまで、一定の期間（3ヶ月～6ヶ月程度）が必要です。準備や交渉など計画にゆとりを持って進めていきましょう。

ポイント ②

管理の質を低下させないで管理委託費を見直すためには、組合員の合意形成が重要です。そのため理事は組合員に見直しの目的を広報し、一丸となって取り組んでいきましょう。

ポイント ③

費用の算出には積み上げた計算による根拠があります。以前からの金額を基準としないで、ゼロから見直すつもりで取り組みましょう。

最後に

管理委託費の見直しで、組合員の管理費の軽減や修繕積立金の不足の解消など、会計収支の改善を図ることが可能となります。

組合員の皆様が納得のいく管理委託費用の実現に向けて、検討を開始してみてもいかがでしょうか？

その際に、単に費用を削減することだけを目的とせず、必要なサービスを維持していくために、管理会社とサービス内容を確認しながら進めていきましょう。



特集記事監修：一般社団法人 首都圏マンション管理士会都心区支部

〒101-0021 東京都千代田区外神田1-1-5 昌平橋ビル3階 TEL 03-3453-3563

第33回分譲マンション管理組合交流会の活動報告

7月12日(土)に、第33回の交流会が開催されました。最初に、「災害時要援護者支援について」をテーマに、中央区福祉保健部高齢者福祉課長による講演が行われるとともに、引き続き同じテーマで、交流会会長と副会長も加わってのパネルディスカッションが行われました。

そのあと、2班に分かれて行われた分科会では、マンション管理士も参加し、「防災マニュアルの作成」をテーマに活発な意見交換が行われました。また、各班で話し合った内容を整理し、全体会で発表しました。(参加者30名)

交流会終了後は、銀座キャピタルホテルに場所を移し、懇親会を開催しました。気軽な雰囲気の中で、役員としての体験談や日頃抱えているマンションの維持管理に関する諸問題について、情報交換を行いました。また、マンション管理士から直接意見が聞けるなど、大変有意義な懇親会となりました。

なお、8月31日(日)の「分譲マンション管理セミナー」終了後、交流会主催によるセミナー参加者と交流会員との座談会を開催しますので、ふるってご参加ください。



中央区分譲マンション管理組合交流会への入会のご案内

平成26年度の交流会開催予定

●第34回交流会 10月18日(土)

●第35回交流会 平成27年
3月14日(土)
第12期定期総会

交流会とは? 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

参加資格は? 団体会員：分譲マンション管理組合代表
個人会員：分譲マンションの区分所有者

活動は? 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年2回行っています。また、分譲マンションの管理・運営に関する特定のテーマについての勉強会を随時開催しています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。

会費は? 無料



いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか?見学もできます。

【申込(問合せ)先】交流会事務局：中央区都市整備公社まちづくり支援第一課

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192



エンジョイ♪マンションライフ! その30

マンションの管理員さんに「日頃気を配っていることは何か」とお尋ねすると、不審者の侵入、騒音によるトラブル、ゴミの分別によるトラブルだそうです。いずれもマンションライフでおこりやすいトラブルとっていいでしょう。

これらのトラブルを解消する方法のひとつとして「日頃からのあいさつ」を挙げています。そんなことかと思われがちですが、あいさつは人と人との、もっとも基本的なコミュニケーションなのです。エントランスやエレベーター、廊下などでのあいさつのひと言は、同じコミュニティで暮らしているという意識を高めるはずです。あいさつから始まるコミュニケーションが、防犯意識の高まり、騒音によるトラブルの防止、ゴミ出し時の配慮にもつながっていくのではないのでしょうか。ぜひ「日頃からのあいさつ」始め、コミュニケーションを図ることを居住者の方に勧めてみてはいかがでしょうか。



編集・発行

一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <http://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)

公社利用のご案内

●受付時間:平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み:土・日曜日、休日、年末年始(12月29日～1月3日)