

神戸市すまいとまちの安心支援センター　すまいるネット共催セミナー

平成27年9月5日開催

「あなたのマンションの管理は安心ですか？」

資 料

【第一部】 パネルディスカッション

パネラー

中野 敬偉子

金井 康紘

尾崎 満

須谷 久俊 (当会マンション管理士)

コーディネーター

松山 秀明 (当会マンション管理士)

主催 マンション管理組合支援センター《助っ人会》

西宮のとあるマンション

阪神・阪急今津駅のすぐ近く。お買い物などとても便利なマンション

築年数： 18年

場所： 西宮市

総戸数： 28戸

8階建

①管理会社変更の経緯

【1回目】

- きっかけは電磁弁事件。会社の支店の見学後、管理会社変更の決め手は、意味の分からない管理会社自らのダンピング。

【2回目】

- きっかけは管理組合が直で依頼した小修繕等の支払いが長期にわたり滞ったこと。再三の注意にも関わらず改善がなく、通帳を見ると定期の費用の引き落としが定期でないこと&管理費削減できてしっかり対応してもらえそうな管理会社が見つかったこと。

③最終決定の決め手

【1回目】

- 小規模マンションを相手にしてくれる管理会社はなかなかない。
- 地元企業なら、何かの時に会社に乗り込んで行ける。

【2回目】

- フロントが熱心だったこと。
- 疑問となっていた点（会計）が、改善できそうだったこと。

②管理会社選定の流れ

【1回目】

- 理事たちで手分けして10社程度にあたってみた。
- 理事で知恵を絞りタイムスケジュール作成し、旧管理会社とは暫定契約。

【2回目】

- 最初は、自主管理を検討。
- 1回目と同じように何社かあたってみる。
- 2回目は手慣れたもので、サクサクと〜(´_`)

④変更後の満足度

【1回目】

- 一番最初のフロントマンは熱心でとてもよく、管理人さんもよい方で大満足。その後、フロントマンが変わるたびに質が落ちる。

【2回目】

- 管理費が削減できたことは大満足。
- フロントが管理組合の意思を聞いてくれて細かに対応してもらっているのは満足。
- 管理人さんの質が今一つ。。。。。。

神戸市内のとあるマンション

標準的な中規模マンション

築年数： 30年

場所： 神戸市内

総戸数： 73戸

8階建

①管理会社変更の経緯

- ・長年（29年間）継続してきた管理会社の評判が悪かった。（管理人、フロントマン共に信頼できない。）
- ・自分が理事長になり、この問題に取り組むも、やり方が不明。
- ・すまいるネット主催の講演会で、助っ人会の存在を知る。
- ・役員6名と立候補者10名の合計16名で「専門議案審議理事会」を立ち上げ、臨時総会を開催し以下2件の議事を可決承認した。
（1）管理会社見直しの件 （2）コンサル支援委託契約の締結

③最終決定の決め手

- ・プレゼンの好印象。
- ・フロントマン予定者の積極的な発言と好印象。
- ・各種工事等の元請けは、管理組合の要請がなければやらない。
- ・管理費も2番目に安かった。

②管理会社選定の流れ

- ・専門家（マンション管理士）とコンサル支援委託契約を締結。
- ・要項書、見積仕様書を作成し大手管理会社5社に見積もり依頼。
- ・専門議案審議理事会による第一次選考で、候補を3社に絞る。
- ・第2次選定で専門議案審議理事会メンバー16名に対し3社でプレゼンを行ってもらった。
- ・第3次選考で16名全員で審議の上、2社に絞り込み、最終多数決で1社を選定した。

④変更後の満足度

- ・現状、管理員も清掃員もよくやってくれており、住民からも満足との評価を得ている。
- ・特に清掃は以前に比べて、抜群に丁寧で行き届いている。
- ・「変更してよかった。」が、大多数の住民の評価となっている。

兵庫県内のあるマンション

阪神間の比較的大規模なマンション

築年数： 18年

場所： 阪神間

総戸数： 125戸

15階建

①管理会社変更の経緯

- ・新聞からの情報で2009年当時管理会社の見直しを行う管理組合が増加傾向との情報を得た。
- ・理事会で数回討議し承認を取り付けたのち、臨時総会を開き管理会社選定委員会を立ち上げた。
- ＊現行管理会社の仕事内容や料金チェックをしたいという意見が多く是が非でも管理会社を変更するという考え方は少なかった。
- ＊最初の管理会社は大手のデベロッパー系列で安心との意見も強かった。

③最終決定の決め手

- ・現行管理会社の新規見積価格よりも1割以上安くなった。
- ・共用部の清掃など日常管理業務が、他社と比して優れていた。
- ・大手デベロッパー系列の管理会社で安心できる。

②管理会社選定の流れ

- ・専門家（マンション管理士）の起用。
- ・委員会の開催。（7～10月で4回）
- ・仕様書を作成し見積もり依頼をし、参加会社を募った。
- ・選定委員会による第一次選考で、候補を4社に絞る。
- ・区分所有者も入った臨時総会の中で4社にプレゼンを行ってもらい、区分所有者の意見も参考に委員会で1社を選んだ。

④変更後の満足度

- ・個人的には区分所有者にとって、非常にプラスだったと考えている。
- ・金銭的な面はもちろんだが、細部にわたる（清掃や連絡事項）業務が以前とは違ってきている。

「あなたのマンションの管理は安心ですか？」

～管理会社はしっかりしていますか～

須谷 久俊

1. マンション管理の向上と管理費削減の手法として、管理会社の変更ーリプレイスーが有効であることは認めるが、リプレイスにも種々の問題とデメリットがある。

2. マンション管理士として、多くのマンションに関与してきた中で、管理会社を変えずに 効果を挙げている例をいくつか紹介し、管理組合が努力するべき要点を説明したい。 管理会社は、いずれもデベロッパー系の大手管理会社です。

例 1：築 8 年 195 戸

管理委託料 約 30%減 管理費支出総額 約 20%減

例 2：築 15 年 25 戸

管理委託料 約 21%減 管理費支出総額 約 35%減

例 3：築 14 年 27 戸

管理委託料 約 25%減 管理費支出総額 約 20%減

3. 上記 3 例に共通している特長

- ① 数年以上の長期にわたり、顧問あるいはアドバイザーとしてきめ細かく削減努力を続ける組合員がいること。
- ② 組合側の要求を通す交渉力を持つが、一方的に管理会社を敵対視せずにフロントや管理員の立場を理解し味方につける努力をしている。
- ③ 顧問あるいはアドバイザーが、セミナーや書籍やインターネットなどで常に情報を収集している。組合外に人脈を広げ情報収集をしている。また、組合内でワンマンにならず、理事会によく説明を行い一体感を持って対外交渉に当たっている。
- ④ 短期的に結果を出そうとせずに、粘り強く交渉を続けて段階的に削減している。
- ⑤ 削減した支出分を修繕積立金に繰入れて、長期的に健全な組合会計を目指している。