

## 相談事例 & アドバイス

### ● タイトル

「管理会社の切り替え」

### ● 相談内容

1. 管理経費が2年連続して赤字になり、対策が求められている。
2. 管理費会計を分析してみたが、50%以上は管理会社経費が占めており、優先対策を行おうとしているがどのようにしたらよいのか分からない。
3. 管理会社が専門業務も業者に出して中間マージンを取っていることが判明した。
4. 中間マージンを取れない電気料金や水道料金には手を出していない。
5. 管理組合が直接発注をしている専門業務もある。これら業務もコストダウンが図れるであろうか。

- ・ 総戸数：39戸
- ・ 築年数：23年
- ・ 管理形態：管理会社へ全部委託
- ・ 相談を受けた年：2023年

### ● アドバイス

1. 管理会社を変更している管理組合は全体の1/3はあるが、住民に与える影響も大きいので、切り替えコンペをするのであれば、事前に総会決議又は広報の発行をしておく方が組合員の理解を得やすい。

具体的な推進手順は次の通りである。

- 1) 現在の管理会社の問題点を整理する。コストだけでなく委託契約の遵守、フロントの対応等も総合的に取り上げてみる。
- 2) 見積仕様書の検討を行う（問題とする業務の改定又は追加等）
- 3) 見積依頼管理会社の選考と見積依頼（現行管理会社も参画してもらう）
- 4) 見積依頼会社に現地説明会の開催とQ&A
- 5) 見積内容の比較検討
- 6) 管理会社のプレゼンテーションの開催（全組合員が対象）
- 7) 管理会社変更の理事会内定
- 8) 管理会社変更の総会開催と決議
- 9) 業務委託契約の解約と新規管理会社との契約締結

## 10) 新規管理会社への業務引継ぎ

2. 駐車場利用料を全額管理費会計に組み入れているが、駐車場の補修費は相当大きく、利用料のある程度は修繕積立金に回すべきである。結果として管理費会計の収入は増加しているが、実質はかなりの赤字増加となっており対策を必要とする。
3. マンションに取り大きな課題は「管理規約」が現状に即しているか、「長期修繕計画」の策定及び見直しの実施と内容の適正にある。計画的に補修を推進しているかも確認が必要となる。提示された長期修繕計画は集約版であり、各種工事の内訳が分からず、現状に沿ったものになっているかどうか分からない。
4. 2022年4月からスタートした「マンション管理計画認定制度」の認証を受けて、認証のインセンティブを得ようとする管理計画を見直すチャンスにもなる。現行修繕積立金は国交省のガイドライン最低額はクリアしている。