

まず相談 困った時の交流会
平成27年11月17日

マンション交流会通信(NO.7)

世田谷区マンション交流会

平成27年度 第2回交流会の報告
【管理委託業務費を適切に削減しよう】

会員の皆様におかれましては常日頃、交流会の運営にご支援、ご協力を賜り、誠に有難うございます。
第2回の交流会のご報告をさせていただきます。

記

日時：平成27年10月18日(日)13:00～16:10

場所：三軒茶屋分庁舎5階 三茶しゃれなあとホール オリオン

参加人員：48名

内容：管理業務委託と委託費の適正化

1. 主催者挨拶：世田谷区マンション交流会 会長 村井 盛彦

- 1) 最近では事務管理・設備点検業務だけでも受けます。とか、管理委託項目を自由に選択し、合理的な管理体制を構築し、管理費用を適切に削減できる事を、売り込みの手段とする管理会社が増えてきた。どうすれば適切にしていけるのか、情報提供の講演です。
- 2) 今年の交流会は、管理組合の財政の健全化に寄与することを主眼にし、コストの削減につながるテーマを設定している。
- 3) 管理委託費・保守業務費を調査・収集しデータ化を行い、分析、検証した上で管理会社との協力関係を改善しながら折衝に生かす。是非ともご協力の程お願いしたい。

2. 共催者挨拶：世田谷区都市整備部住宅課 課長 佐々木 康史

- 1) 第3次住宅整備後期方針の策定を進める中で、マンションに関する意見、特に支援についての要望・アドバイスをたくさんいただいた。来年度以降の施策に反映させ、分譲マンションの維持管理、再生支援を掲げていく。
- 2) 区議会の特別委員会で、『マンションの管理条例を制定せよ』という意見が出ている。マンションの管理組合に、修繕計画等の管理状況の報告を義務化する条例で、豊島区では既に制定している。それを精査する事により、管理不全に陥りそうなマンションに対して適切な支援をして行こうというのが狙いです。
- 3) 交流会で自主的に勉強していただき適切な管理を引き続き皆様自身でやっていただくのが基本です。皆様の知恵を出し合い、自主管理がうまくいくよう願います。

【第1部】管理業務委託費を適切にしよう！

講演：株式会社 長谷工コミュニティ 支店統括部部長 高木 丈彦 氏

<講演内容>

1. 管理業務委託とは

1) 業務委託

区分所有法に管理組合の業務が国交省で定められている標準規約の中で、17項目定められている。全ての業務を、役員、組合員が自らの手で行うことは大変な労力を要するためマンション管理業者に業務の一部を委託して、円滑な運営を図っていく。

2) マンション管理業者

- ・マンション管理適正化法の遵守
- ・フロント担当者への支援体制
- ・管理員への教育体制(研修施設、職業訓練校認定)
- ・緊急対応(24時間コールセンター)
- ・コミュニティ形成等の提案ができる体制

7.最近のマンション管理業者の取り組み

- ・管理組合への提案力・説明力アップ、フロント担当者への業務支援体制として、タブレット端末の利用推進。
- ・高齢者対策として、見守り・家事代行サービスの開発と紹介できる体制の確立。
- ・コミュニティ形成の企画・提案の実施。

<Q&A>

Q：管理組合のサービス向上を目的とした取り組みの中に、プレゼンテーションの向上というのがあるが、あまりやたらお金の掛かる賛否両論のあるものに、管理会社の方が力を入れなくてもいい。

Q：国交省から、コミュニティ形成は別の組織でやるようにという事が出ているらしいですが。

A：標準管理規約の中に、前回の改訂時にコミュニティを入れる事が言われた。今回、次に改定しようというパブリックコメントの中に、外そうという動きがある事は事実です。お金の使い方自治会と混同されているケースがあって、自治会費を強制的に取ることはいけないのではないかと、しかしコミュニティ形成は重要だという意見もあり、最終的には出てきていない。今後も何らかの支援ができればと思う。

Q：管理員とフロント担当との連携が難しい。フロントから見ると管理員が気がつかない所がある。管理員からすると、フロントの対応が遅い。研修会や他所のマンションでも、フロントの対応が遅く、何かお願いしても忘れられたり、一年もかかってやっと解決したつまらない問題も多い。他社ではどうやっているのか。

A：当社では、フロントに週に1回はマンションに行くように指示をしている。管理の委託を受けている以上、管理組合の役員の方が気づく前にいろいろなことに気づいて、それを管理組合に提案していくというのが私共の仕事だと考えている。

【第2部】分科会

1.『管理組合・管理会社 Aグループ』参加者 16名

ファシリテーター	原 副会長	交流会
講師	高木 部長	(株)長谷工コミュニティ
アドバイザー	丸山 部長	大和ライフネクスト(株)
書記	毛塚 理事	交流会

Q：いろいろな記録があるが、きちんと記録が整理されていない。漏水事故がどの位あったか、どういうものがあったか分からない。

A：25年以上前だと、管理会社の実態から見て作っていない。過去の履歴がないのであれば、これからの漏水等の問題に対処していく方がよい。

Q：築9年目の1036戸のマンションで、マンション管理士に10万円/月 支払ってお願いしているが、これは普通でしょうか。

A：マンション管理士の報酬規定はないが、最低ラインは5万円/月 位で、それに戸数とかいろいろ課題が多い所は10~15万円/月 位で、10万円/月 では安いくらいだ。報酬はマンション管理士のレベルにもよるし、何の業務を委託するかにもよる。

Q：ずっとマンション管理士を雇っている所は多いか。何か問題のあった時に、弁護士と同じよ

うに管理士の所に行って相談をするやり方のほうが、安上がりではないか。

- A： 毎期理事が変わるその教育も含めてマンション管理士の役目だ。そういう事を考えていくと継続契約というのはある程度必要だし、個別相談で契約をする方法もある。管理組合の考え次第だ。
- Q： 過去の管理会社ではガードマンを着けていなかったのに、この2～3年でガードマンを付けるようになった。
- Q： 交通指導員をつけていないのに、4日分の請求が来た。
- A： それはおかしい。道路交通法が変わって、作業車が敷地内に置けないで駐車しながら作業をしなくてはならないマンションの場合は、安全の為に警備員を置きなさいと通達が出ている。
- Q： 前の管理人は良かったが、現在の管理人はきちんと仕事が出来ていない。その為、管理会社とマンション居住者と板挟みに成ってしまった。
- A： フロントマンを交えて話合ったらどうか。管理人にも適正があり、適性がなければ変えるのも致し方ないと思う。
- Q： 理事会の傍聴は難しいか。
- A： 理事会の判断だが、理事以外の人が大勢入ってきて、理事会が機能しなくなったケースがあった。

2. 『管理組合・管理会社 Bグループ』 参加者 16名

ファシリテーター	辻 部長	日本ハウズイング(株)
アドバイザー	坪内 氏	マンション管理士
アドバイザー	田中 代表取締役	ティアンドピー建築デザイン(株)
書記	久保木 氏	シャンボール三軒茶屋

- Q： 最上階で漏水があり、その修理を検討している。修理費は所有者個人で負担するのか、管理組合で負担すべきか。
- A： 屋上からの漏水であれば、共有部からの漏水となり管理組合での負担となるが、室内配管等の漏水は専有部となり、個人での負担となる。尚、個人賠償保険にて対応するのが一般的。
- Q： 3年程前に管理会社を変更したが、漏水事故の対応を管理組合で見積りを取得する必要は無いといわれた。
- A： 総合保険が適用される場合は、必ず管理組合を通して入出金を行う必要がある。管理組合として事故発生の管理はする必要がある。
- A： 管理組合として、漏水事故が発生した際の手順を定めておくのも有効である。
- Q： 管理組合を通して実施した点検や修繕などについて、一切周知されていないが、管理会社はそこまで管理しないか。
- A： 普通は管理会社からきちんと報告が入っているはず。
- Q： 築後37年理事長が変わっておらず、基本的に書類の保管も不明。
- A： 管理組合自体で書類等の保管方法を見直し、今後の運用方法を検討しては。
- A： 報告書は必ず提出されているはずであり、それを定期理事会で周知徹底させてはどうか。また、理事長就任にも定年を設けてはどうか。
- Q： 37年間理事長が変わっておらず、独裁的な組合運営となっている。健全化するには。
- A： 組合の規定から変更する必要があるが、基本的に単年での改選は難しい。
- Q： 増圧ポンプ直結化した後の受水層については、どのように対処すべきか。
- A： 使用していれば年次の清掃は法律で定められているが、使用していなければ清掃は不要。
- Q： 理事の改選方法はどうか。

- A : 既存の組合では、外部オーナーや高齢化によって輪番制の採用は難しい。また、任期2年の半数改選等とし、1年改選は避けるべき。
- 区分所有者の中、で一部の方だけに負担がかかる不平等さを避けるために、役員報酬として支払っている所もある。
 - マンションによっても変わるが、役職・業務に見合った報酬を払う際には不満が出にくいのではないか。
 - 報酬を出しているか、出している時はいくらか、サークル内で確認した。
- 無報酬 2件
 理事 1,000/月 ・ 理事長 30,000円/年、理事 10,000円/年 ・ 理事 5,000円/年
 理事長 15,000円/月、副理事長 10,000円/月、理事 5,000円/月 各1件
- Q : このような議案の決議はどのようにしているのか。
- A : 規約の改正として扱い、3/4 以上の賛成が必須となる。
- Q : 居住者情報を把握する際、個人情報取り扱いにどのようにして組合員の理解を得ているか。
- 緊急連絡先の保持方法を、サークル内で尋ねた。
- 理事長が保持 3件、管理会社が保持 1件、管理員が保持 1件
- 会長: 緊急先が無い場合は、万が一の対応が出来ずに生命の危機にも繋がりがねない為、居住者の提出を義務付けて、鍵付の書庫に保管している。また、規約にも、その旨を明確に記載している。
- Q : 管理会社が管理会社との委託契約書すら提示してこない。もし管理会社を変更した場合、どのように引き継ぎされるのか。
- A : 管理会社を変更する場合、管理会社同士の引継ぎが前提だが、管理組合の関与も必須である。書類上の引継ぎは管理会社同士でも問題ないが、その他業務内容については、管理組合として主導する必要がある。新請負会社で一番困るのは、敷地や建物の図面が無い場合や、会計の引継ぎが出来ないケースである。事前の準備が最も重要となる。
- A : 管理会社を変える上での考え方は、現行の管理会社から管理組合が全ての管理業務を引き取り、新たに管理組合から新規管理会社へ業務を委託する事となる。

3.『大規模改修 グループ』参加者 16名

ファシリテーター	藤木 氏	マンション管理士
アドバイザー	宮崎 執行役員	(株)TDS 一級建築士
アドバイザー	小林 ディレクター	(株)改修設計 一級施工管理士
書記	萬崎 理事	交流会

- Q : コンサルタント会社の費用は、工事費の何%位か。
- A : 目安として、5～10%。改修工事の場合は、調査費用、報告書作成の為の費用のみが掛る。コンサルタントとして設計事務所を入れることは良い事。何社か相見積りを取ると良い。最初に契約したコンサルタント料以外に取らないので、安心して良い。
- Q : マンションの総合診断はした方がいいのか。
- A : 設計事務所をお願いして、全てやって貰うのが良い。大規模修繕工事を築後12年経ったからやるというのではなく、実行の必要性、何処をどうやるのかを把握する事が大切、素人では難しい。コンサルタントを入れる意義がそこにあるし、管理組合も勉強になる。
- Q : 診断の結果、何処を優先するのか判断しにくい。
- A : 理事会は工事の総監督のイメージで、具体的なことは、コンサルタントと良く打合せをしアドバイスを貰う事。
- Q : 外断熱工事をするメリットは。

- A : 居住部の居住性が向上し、居住中の快適性が増し、暖房費が減る。
- Q : 外断熱工事をするデメリットは。
- A : コストが割高。断熱材を何処にどう使っていくか、コストとの公平性のバランスの検討が大事。断熱材だけでなく、ペアガラス、サッシの交換等、トータルで検討すべきで、コンサルタントの意見を聞くといい。
- Q : 20年間大規模修繕工事をしなかった。工事見積りをとったら、実費精算と言われたが意味が分からない。
- A : 20年間も工事をやっていないと、いろいろと問題が出てくるはず。管理会社任せにするのではなく、建物診断をして、工事見積りは相見積りを取るべきだ。
- Q : 大規模修繕工事は12年毎に実施しているが、世田谷区に相談し、耐震アドバイザーを紹介して貰った。耐震診断をやっていく上の注意点は。耐震指標のIS値は、0.6 以上でなければいけないのか。
- A : 旧耐震で、耐震診断をして IS値が 0.6 以下だからといって、すぐに耐震工事をしなくてはいけない訳ではない。あくまで指標、目安である。補修工事の見積りを取って費用対効果を十分に検討しなくてはいけない。

以上