

# 西神ニュータウン研究会 会報

第210号 2021年6月

## ■ 第210回例会 記録

- ・日時 2021年5月22日(土) 14:00~15:30
- ・場所 ユニティ 2階セミナー室4 ・参加者 23名
- ・テーマ **マンション管理組合奮戦中!!**

### ～管理費値上げに直結する管理組合と管理委託会社の関係～

- ・発表者 田淵 靖弘 氏 (西神ニュータウン研究会 会員)



## ■ 突然、起こった管理委託会社変更騒ぎ!

○発端は何でしょう、原因は?

❖良くある原因は ～

日常業務運営に対する不平、不満が要因か

※ 日常管理委託業務チェックとは、

1. 管理人業務 → 常駐する管理人の信頼性
2. 建物管理業務 → EV・タワーパーキング・自動ドアなど保守点検実施状況
3. 環境整備業務 → マンション敷地内・共用部の清掃など美観維持実施状況
4. 巡視監視業務 → 共用部廊下の放置物、敷地内の不審放置物の撤去など

○理事会へ組合員より日常業務に関する不平、不満の提起があったのか?

## ■ 組合員有志により、本件に関する公開質問状を理事長宛て提出した

※ 質問状に対する回答は変更理由を記した明解な記載もなく、理事会議事録には委託会社に対する不平・不満の記載もなく議題に挙げた痕跡もなかった

○管理委託会社変更に関する全組合員へのアンケート実施を理事長へ要望

※ 理事長より実施は予定していないとの回答あり

## ■ 組合員有志により一般的な管理委託会社変更手順の検証を行った

- 1、管理委託会社変更の見直しを理事会で決議(理事全員の賛成が望ましい)する
- 2、理事会決議後、全組合員に対し変更に関するアンケートの実施(反対多数の場合は否決)
- 3、アンケート実施にあたり、候補委託会社へ見積もりを依頼アンケートに内容を簡記する
- 4、アンケート調査の結果、改めて理事会にて決議し、変更に向け準備する
- 5、委託会社変更実施する旨定期総会開催6ヶ月前には組合員に対し通知する

※ 資料など可能な限り、組合員に対し情報公開する

## ■ 管理委託会社変更にあたり事業分析を行った

管理組合の規模

地域	1組合あたり平均棟数	1組合あたり平均戸数	単棟あたり平均戸数
近畿	1. 29棟	77. 93戸	60. 23戸
首都圏	1. 25棟	61. 76戸	49. 4戸
東海	1. 18棟	46. 12戸	39. 09戸

マンション管理受託件数ランキング・上位4社

1位 日本ハウジング 2位 大京アステージ 3位 長谷工コミュニティ 4位 東急コミュニティ

## ■ マンション管理費

※ 区分所有者の義務です

- ・負担義務者 → 組合員(区分所有者)です
- ・使用目的 → 日常管理に用いられる(最大支出は管理委託費です)

・管理費と修繕積立金の違い → 修繕積立金は原則計画的な修繕を行うためのもの

## ■ マンション管理費の相場

※ 管理費単価 (㎡) 月額「200円前後/㎡」

⑨ 1993年以降販売マンション管理費平均 70㎡ 14,420円

※ 収入の主な科目 → 管理費 駐車場使用料 その他雑収入(施設利用料など)

※ 支出の主な科目 → 管理委託費 固定経費(各種保守・メンテ・公共料金) 流動経費(修繕費など)

## ■ マンション管理委託費の相場 (国土交通省 H25年マンション実態調査より)

※ 月額 1戸当たり15,000円 約200円/㎡

※ 駐車場使用料の相場 月額4,000円～月額5,000円

## ■ 事業分析との当マンションとの比較

※ 各種数値の照合結果として、他のマンションと比し遜色なしと判断した

## ■ 管理委託会社変更阻止に向けて

※ 突然開催される、臨時定期総会の対応

・組合員有志8名で変更阻止に取組み

・理事長宛て臨時定期総会開催主旨について、質問書提出【独断で開催決定されたようで回答なし】

・各戸組合員へ反対決議の依頼書配布(有志8名自費経費にて)

(注) 委任状と議決権行使について詳細な説明を行った

※ 阻止取組での課題

・管理委託会社変更の意味が理解されていなかった

・出資組合員の大半が無関心であり、情報提供に工夫を行った

## ■ 臨時定期総会開催結果

内 訳	賛 成	反 対	保 留	計
総会出席者	0	38	11	49
委任状提出	29	0	0	29
議決権行使	3	71	0	74
	32	109	11	152

※ 71.7%の反対にて否決されました (全戸数192)

## ■ 管理委託会社変更騒動を顧みて

※ 理事会議事録作成のルール規定がない → 早急に規定作成

・理事の職務分掌規定が制定されていない → 理事必携書の作成

・組合員の関心がない → ブランディング

※ 理事就任の課題

・理事長 → 組織運営経験者が望ましい

・副理事長 → 視野が広く組織運営が上手な人

・会計理事 → 金融機関在籍者若しくは経験者

・設備保全理事 → 建築関係在籍者若しくは経験者

## ■ まとめ

※ マンションの管理及び運営の主体は組合員〔区分所有者〕であることの認識を確認する

・マンションの資産価値を維持するためにも組合員が関心をもつことが大事です

## □質疑応答、意見交換

※ 管理組合理事会の活動を組合員へどのようにPRしているのですか? →「マンション guidebook」を作成配付した

※ 変更阻止活動資金は誰の負担でしたのか? →総会でも質問がありました ◆有志8人で負担しました