

区分所有者の皆様へ

XXXXXXXXXX 管理組合
理事長**内容:管理委託費用の見直し・修繕積立金の値上げの検討・管理会社の再検討について**

当マンションにおきましては、東急コミュニティより提出された長期修繕計画に基づき、修繕積立金の値上げについての打診が当管理組合に来ています。前期においても同様の討議をしておりましたが、なかなか結論が出ず、管理費の値下げ要求にも応じない状況で推移しています。今期理事会におきましても、いろいろ情報収集と検討を重ねておりますが、管理の質を落とさず管理費を減額し、その分を修繕積立金に充当するという方法を検討しております。

つきましては、下記日程で説明会を開催しますので、是非皆様のご参加をお待ちしております。

日時： 平成 17 年 9 月 4 日 (日) AM10:30-11:30

場所： 1号棟 B1F 駐輪場内特設会場

(1号棟駐輪場をご利用の方は、前日に2号棟側駐輪スペースに移動して頂きます様ご協力お願いいたします。当日残っている自転車は一時的に移動させていただきますのでご了承下さい。)

当マンションの現状

この数年計画予算が赤字で推移しています。2回目大規模修繕の準備及び給水管改修などを確実に計画しなければならない時期に来ています。一般的にも築20年～30年(当マンションは20年経過)が高額な修繕が集中するため、今後の計画修繕を鑑み、長期修繕計画では修繕積立金の段階的値上げや一時徴収金などの措置を実施しない限り、修繕計画の資金調達は成り立たない内容となっております。

東急の長期修繕計画から抜粋

現在～築30年までに約7,000万円 (前期末修繕積立金累計残高:1,954万)

30年～40年までに1億2,000万円 (現在の年間積立額:480万)

a) 現管理会社との管理委託契約について

管理委託契約はメンテナンス部分を除くと「委任契約」にあたりますが、これは弁護士や税理士と結ぶ顧問契約と同様で、代理人になりえる契約であり、基盤に“信頼関係”が存在して初めて成り立つ契約です。現行管理会社においては、管理業界の中心的企業ではありますが、費用が高額である事、最近の管理組合への対応、レスポンスにおいて、今のままで良いとは断言しかねる状況です。(現在の管理委託費=年間625万円)

b) 新管理会社選定について

ムダ・ムリ・ムラを削除し、今後の当マンションの将来も見据えて、管理会社への変更を視野に入れた改革を実施したいと考えます。管理費の見直し(低減)見積りを理事会としては下記理由により、管理費削減コンサルタントの「管理費削減センター・(有)リーン」へ依頼し、理事会及び管理費削減センターのマンション管理士にて当管理組合にふさわしいと思われる大手管理会社数社に見積依頼し、2～3社によるプレゼンテーション(提案管理説明会)を聞いた後に、臨時総会決議にて新管理体制を決定したいと考えております。

「管理費削減センター・(有)リーン」にコンサル契約をお願いする理由

<管理費削減センター/リーン: <http://www.lean-management.com/>>

国家資格であるマンション管理士により構成されており、元大手マンション管理会社の本部に在籍

していた経験者がいる事、管理会社の管理費の見積り状況などの現状を熟知している事、首都圏にも数多くの実績を有している事、管理組合側に立った視点で立案実行できる会社である事、マンション管理会社にて利潤を得ている管理項目が何で、幾ら位得ているか等の実態を認識できる知識を有している点、管理組合自ら直接大手マンション管理会社へ依頼した場合の見積り金額より、格安の(利潤が妥当な)管理費にての折衝・契約が可能である等の観点から、ふさわしい会社であると判断致しました。(8/16に事前説明聴取 一応の削減目安： 平均で20%~30%)

但し、コンサルティング会社であるため、成功報酬として初年度年間管理費低減額の50%を支払う必要があります。(1回のみでの支払いであり、2年目以降は管理費低減費用をそのまま修繕積立金として上積みになります。)特筆すべき点は、新管理体制後の1年間を、適正な管理状況で推移しているか確認をし、万一、管理状況が良好でない場合には、1年後に再度無償で管理会社変更を実施するアフター保証をつけている点です。

追記)日本政府においても、管理会社の独壇場であった管理費についてのトラブルの増加を受けて、「標準管理委託契約書」を平成15年に改定し、マンション管理士という国家資格も制定しています。当マンションにおいては、管理委託契約書について改定等の記録もなく覚書のみで対処しており、従来の契約内容で推移していますので、今後は改定が必要な点も申し添えておきます。

当内容についてご不明な点、ご質問がありましたら、管理組合理事 (XXX-XXXX)までご連絡下さい。

皆様のご意見、ご要望も随時お待ちしております。(自由用紙に記述し、理事長ポストまで)

以上