

区分所有者の皆様へ **( 回覧 )**

管理組合

理事長

**内容:マンション管理費適正化の説明会 内容報告(概要)**

居住者の皆様におかれましては、益々ご清祥の事とお慶び申し上げます。

さて、9/4(日)、標記、マンション管理費適正化に関する説明会を実施致しました。多数の方のご参加を賜り誠に有難うございました。以下、実施内容についてご参加頂けなかった方を含め概要をここにご報告申し上げます。(回覧配布としますので、読み終わった方は次の方へ迅速に回してください)

**回覧順** 4系統別 (読み終わったら室番に と日付サインをして)次の方に回してください。不在と思われる場合や、賃貸契約されている方はその次の方に回してください。非居住所有者には郵送します。)

<b>1号棟</b>									
1-101	1-201	1-301	1-302	1-303	1-401	1-402	1-403	1-404	1-202
1-704	1-705	1-603	1-604	1-605	1-502	1-503	1-504	1-505	1-202
<b>2号棟</b>									
2-101	2-102	2-201	2-202	2-203	2-204	2-205	2-302	2-103	
2-501	2-503	2-401	2-402	2-403	2-404	2-304	2-303	2-103	

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 階段特設会場に移動

主催： 管理組合理事会

説明： (有) 関東代理店

マンション管理士： 川合氏 コンサルタント事務所

マンション管理士： 瀬下氏(有) コーポレーション代表

参加 (約 18 名)

理事長：本説明会開催の背景と、今回説明をして頂くマンション管理士の紹介

川合氏：マンション管理業界は競争の時代になり、売り手市場から買い手市場になっている。関東地区での最近の実績を踏まえ、管理費の 1/4 は質を落とさず削減可能です。

瀬下氏：管理費をただ削減するという考え方であれば幾らでも削減する事は可能だが、長期的視点に立って考えると、ただ費用削減というだけでは、結局割高になってしまう事もある。

また見積を依頼する業者は、業界でもランキング上位の会社に絞って依頼するので安心。

適正化を図るという観点で実行します。今まで行った実績では、削減予想金額より、実際の提案業者の見積価格は、それ以上低いのが実態。また管理費だけでなく修繕費の適正化も新しい管理会社によって可能となると思われる。

今まで直接管理組合さんが単独で管理会社と交渉して削減を図る取組みを何例も見ております

が、失敗したケースも多い。理由は、知識不足で妥当な価格の比較ができないという事が大半。当方の報酬は、管理組合さん側から支払うこととなりますので管理会社側ではなく、管理組合側に立って提案と交渉を行います。報酬は、削減された管理費（新旧の差額）の50%を初年度だけ頂くという方法ですので完全成功報酬です。（交通費などの諸経費を含む）予想の削減率は25%（180万円）です。削減された金額は、修繕積立金に計上する計画です。

**実施手順**は以下の通り。

- 1.現在の管理会社に対して、現状のままでは契約更新しない旨の書面での申入れ。
- 2.管理委託の仕様をまとめる
- 3.見積に参加させる業者の選定（管理組合理事会で決定）数社  
(9/13 19:00～ 自治会館にて実施予定：参加自由)
- 4.見積依頼
- 5.参加業者の現場下見会の実施
- 6.見積書提出 各業者からの見積を比較できるように比較一覧表を作成
- 7.業者による管理の内容や金額詳細のプレゼンテーション
- 8.臨時総会にて新管理会社の決定(投票形式)
- 9.管理費の口座引落事務の変更（最低1ヶ月必要）
- 10.新管理会社による管理開始(2006.1/1)

#### 質疑応答

1. 見積に参加させる業者に現在の管理会社 を含めるか？  
管理組合で業者選定するので含めても構いません。
2. 仮に管理業者が決まらなかった場合、また に戻すことは可能か？  
もちろん可能です。現管理会社との関係は良好に維持したまま推進します。
3. 新会社への引継ぎは、業者間で行えるものか？また引継ぎの期間が短すぎないか？  
はい問題ありません。重要書類については、一部理事長経由のものもあります。期間的に間に合わない場合には、現管理会社との間で暫定契約を結び、条件が整い次第変更という方法もあります。
4. 水道の貯水槽をやめて水道管から直接供給する方法を前回の大規模修繕の際に検討したが、変更することによってもコストが削減できるのではないか？  
横浜市では認めているとは認識しているが、ここの水道管と接続が可能かは水道局と細かい打合せが必要。他の方法として各棟屋上に設置されている高架水槽をなくす方法もある。

#### 参加者の感想

- 質が落ちないのであれば、変更することには賛成。
- 是非推進して欲しい。
- これから年もとってくるので積立金等の値上げは出来るだけ避けたいので徹底的に無駄をなくして進めて欲しい。
- 毎回出席出来ないが関心はあるので、どういう内容が討議されているか書面でも配布して欲しい。
- 値上げを考える前にこういった取組みは絶対必要なのでは是非進めて欲しい。
- 暫定版ではあるが、当マンションのホームページ（HP）を作成したので、当HPからも内容を閲覧可能です。掲示板にご意見も入れられますので、積極的にご利用下さい。（一部伏字としております）

ホームページアドレス <http://citypal.fc2web.com>

理事長より、今日ご参加の皆さんのご意見、ご感想を集約すると、基本的に本内容についてご賛同いただいたということで、理事会として進めて行きたいと考えます。最終的な決議は、臨時総会を開催して費用発生を含めて新管理会社の選定は総会決議で実行されるものとしますので宜しくお願いします。

以上