

3回にも及ぶ奮戦記のいよいよ最終回を迎えまして。マンション管理の押さえ

# マンション改革の経緯

新米理事長の奮戦記

舟本 統 (理事)

マンション管理費は濡れ雑巾、いくらでも絞れます

実業の世界でコストダウンを繰り返してきた経験からすれば、マンション管理費は濡れ雑巾そのもの、ムダの塊だといえます。わたしもそうでしたが、一般に、管理費を銀行からの自動振替にすると、それからは疑問なく支払ってしま

設定するのが通常。そして、予測以下で実行できた管理費を修正するのが普通だが、それに類被りしているのが一般的な管理会社である。詳細にみると、一般管理費が個別業務と全体とにダブって計上されている。下請けされている個別業務を名の通った専門業者に発注するのであれば、なにも管理会社を仲介させる必要はない。それだけで10%程度の管理会社の手数料分が不要となる。

仕様も過剰。エレベーターをなぜ月1回点検しなければならぬのか。なぜ非常階段を毎日清掃しなければならぬのか。このように個別にチェックしていけば無駄だらけが分かってきます。

## 新築2年が勝負どころだ

新築マンションを購入した方は、2年経ったら管理費を必ず見直すことをアドバイスしたい。この時期は2年瑕疵問題を扱う時期にも相当する。瑕疵による手直し費用はマンション価格に折り込まれており、手直しさせても建築主は赤字にはなりません。遠慮せずに

徹底的に要求することだ。そのために、初期の理事長は、修理記録や住民の苦情をこまめに文書で残しておかねばならない。管理会社は、瑕疵問題で親会社が不利になるようなデータは残そうとしない。特に、4〜5年経ってから問題が発生した場合、当初の記録が残されていないばかりに管理組合側は泣き寝入りする破目になります。

## 金融印という曲者に注意!

費用以外で驚いたことがある。事故防止のため、そもそも通帳と印鑑は別個に保管することになっている。行政もそのように指導している。当マンションでは、印鑑は理事長、通帳は管理会社が保管していた。名義は途中で管理会社から理事長に書き換えたので、分離保管されていると安心していただけ。ところが、管理会社の本社で別件の打ち合わせをした際、保管されている通帳をチェックし、目が点になった。通帳の印影は理事長印とは異なる金融印という物であった。結局、両方共に管理会社が保管していたわけである。

月々の支払いのために一々理事長の印鑑を持ち出さねばならない煩雑さを避けるために、当初に用意されたものである。しかし、通常では動きのない積立定期預金の通帳まで金融印にすることはしない。積立金は既に数億の大きさに到っている。これでは管理会社は積立金を自由にできるではないか。早速、変更手続きをとった。

## 管理会社はイコールパートナーか

現在、ストック性の預金通帳は全て管理組合側が保管している。印鑑は理事長、通帳は副理事長が貸金庫に保管している。残高証明を3ヶ月毎に各銀行から発行させ、その都度、役員全員に確認していただくようにしている。

Beautiful Forever  
マンションの総合リニューアル

**TOHO 東方工業株式会社**  
TOHO INDUSTRY

本社 / 〒101-0041 東京都千代田区神田岩田町1-5 TEL03(3255)1876 FAX03(3257)9192  
事業所 / 新潟・札幌・前・秋田・盛代・酒田・女川・仙台・原町・鹿島・東京・川崎・長野・名古屋・大阪・神戸・広島・九州  
URL: <http://www.toho-kogyo.co.jp>

ISO-9002・14001全支店認証取得



