

管理組合の味方である善の管理会社

「管理会社との契約更新について」②

NPO 埼管ネット 会長 佐々木 一

最近の無料相談で、管理会社の委託管理費が周辺の同規模のマンションに比べて高いのではないかとといった相談が増えていく。それは、同じような規模のマンションでも委託管理の内容が違えば金額も当然違ってくるので適当かどうかとなると、単純に比較はできないと応えている。

管理会社との契約に当たっては、標準管理委託契約書を基にして管理業務項目だけを並べただけでは、充分ではない。管理組合は、自分たちの居住するマンションを管理会社に全面的に頼る体制のままで行くか、管理組合の理事会が主体性を持って管理していく体制でいくかの確立が前提でなければならぬ。大規模修繕工事をはじめとして、各管理業務（何を・何時・どこに、どのようにして・いくらでやらせるか）を決めて実行する権限は、管理組合にあることを重く認識すべきである。管

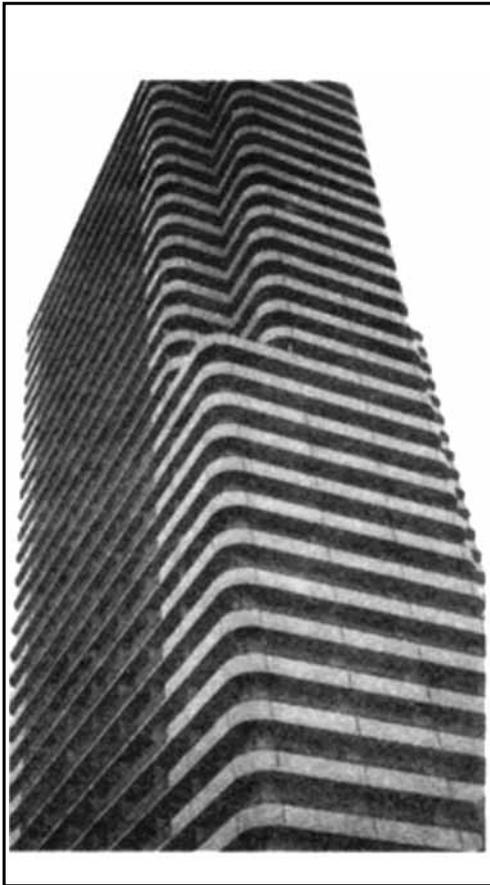
理の主体が、管理組合にあるといっても、それは別の言い方をすれば、管理組合を代表するその年度の理事長を中心とした理事會に委託するのである。

一方、管理会社は委託契約書に基づいて、忠実に業務を遂行しなければならない。管理会社が独自で行えるのは、契約内のことに限られる。そこで管理会社との契約の際には、管理会社の従業員（フロントマン・管理員・清掃員・下請け外注先）の仕事の内容などを立会・検査して、定例報告書と実態とを比較・調査し納付して委託管理契約の更新をしなければならぬことになる。

国交省は、管理の適正化で、一昨年策定された「マンション管理ガイドライン」の普及に加え、ワンルーム・超高層・リゾートなど管理面で一般と異なる対応が必要な物件に対してガイドラインの整備を図るとのことであるが、「新管理委託管理方式」

の中で、今後居住者の高齢化や、不在区分所有者の多いマンションの増加状況等を踏まえ管理組合の業務の負担を軽減する仕組みや支援などの検討も進めるとのことです。具体的には、提示されていませんが、検証内容には、現在高住協が検討している管理会社が、一般的なファミリーマンションの管理者に就任して業務を行うことなども念頭に置かれているようです。

今年2月4日付けの日本経済新聞によりますと、居住者の高齢化などにより役員のなり手がなくなるとマンション管理に支障が出るので管理会社に大幅な権限を与えてマンション管理者として業務を遂行させようとの趣旨ですが、かつて管理会社が種々の問題を起しマンション管理適性化法を制定された経緯から見て、将来に対する課題も多く、管理組合に対しても主体性を奪う危険な制度になる恐れがあり、せつかく作ったマンション管理士制度を活用することやNPO全関連・団体が実施している管理組合の立場に立つ理事長の派遣等が本来のあり方ではないでしょうか。



納得、安心のできる管理

- ☆ 総合管理の受託から自主管理の応援まで
- ☆ 管理組合のニーズに合った管理システム
- ☆ 木目の細かい対応が出来ます

日本高層管財株式会社

本社東京都渋谷区代々木1-19-12新代々木ビル4階 〒151-0053
TEL 03-5388-4471(代) FAX 03-5388-6463