

タイトル：現行の委託契約の費用が適正かチェックしたい

< 質問 >

初めまして。東京港区のタワー型マンション（32階建て、総戸数178戸）で管理組合の理事をしています。

管理委託契約の費用が適正かを第三者にチェックしてもらえ、とうるさい区分所有者がいるのですが、どんな方法がありますか。

3年前に一度別の営利の団体にチェックはしてもらっているのですが、納得いかないらしいです。必要な（揃えるべき）資料、費用など教えていただけますか

< 回答 >

現行の委託契約書と仕様書を提示して、数社から見積りを取ると比較しやすいと思います。見積りは無料でしてくれます。

< 説明 >

委託費用は何をもって適正かということです。同じ仕様であっても、サービスの内容によって、金額は変わります。管理委託業務内容が満足出来るものであれば、少々高くても文句が出なかったり、安くてもサービスが悪ければ、苦情が出ます。フロントマンの質・能力は仕様書では分かりませんが、サービス内容に大いに関係するところです。

ただ、管理会社の当初の委託費用が、競争なしに決定されている場合は、利益率を高くとっている場合が多く見受けられます。他社から見積りを取ると通告したら2～3割値引きしてきたというような話は良く聞きます。

他の管理会社の金額を参考にしたい場合は、現行の管理委託契約書に仕様書が添付されていると思いますので、それを提示すれば、ある程度の見積もりを出してくると思います。

しっかりした管理会社ならば、現地の設備等を見にきますので、トラブルを避けるため、見積もり依頼は、オーソライズしておく必要があります。

ご質問では、過去に一度チェックしてもらったようですが、現在の委託契約書に沿った相見積りを2～3社取ると比較し易くなると思います。又、管理会社から見積りをとる場合は、費用はかからないはずですが。

ある程度目安が出来た後に、現行の管理会社に見解を求めてはどうでしょう。

管理というサービスは、値段比較だけでは判断できないところがありますので、慎重に検討してください。

* この文書の著作権はNPO集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。