

タイトル：管理会社を変更して大規模修繕

< 質問 >

現在 10 年目を迎え大規模修繕を計画しています。当マンションは購入時から管理会社は事業主の系列会社となっており、その後、継続的に管理委託契約（18 年度：年間 2,898 千円）を締結してきました。

大規模修繕に当たり、前期に建物現況調査を同社に委託（210 千円）しました。今期は、設計企画・工事監理（所謂コンサルタント業務）を同社に委託することを管理組合で協議しています。同社との随意契約を前提としているため、見積金額の約 1,800 千円の妥当性や値引き交渉ができない状況です。

この際、当マンションの年間管理の委託契約も含め、これまでの随意契約ではなく、競争性を有する業者選定を検討すべきかとも考慮しています。ただし、当マンションは 18 戸数という小規模ながら空間性に配慮したマンションの設計内容や構造を熟知している同社の組織的な技術力や情報力は重要であるとの認識もあります。

他のマンションで、貴センターの関与により、大手の分譲マンションの大規模修繕コンサルタント契約に当たり、管理委託契約を含め、系列の管理会社から他社に変更し、質を担保しつつ、価格を大幅に下げたとの事例を伺いました。

以上の現状を踏まえ、適切なアドバイスを頂ければ大変幸甚に存じます。

よろしくお願い申し上げます。

< 回答 >

大規模修繕や管理委託契約の内容が適正か、コストが妥当か、などについて管理組合が検討されるのは当然の活動です。管理組合が主体性を持ち、公正なガラス張りの運営を行うことは管理組合にとって重要なことです。

< 説明 >

大規模修繕を実施する場合の、事前の建物調査、設計監理などは、管理会社に依頼する方法、建築士や設計事務所などの専門家に依頼する方法、などが考えられます。いずれにしても、1 社からの見積りでは妥当性の評価が出来にくいですから、複数以上の相見積りを取られることをお勧めします。

の管理会社に依頼する場合は、管理会社はマンションの状況をよく把握しているというメリットで安く引き受けてくれる期待がありますが、相見積りなどで比較することは必要でしょう。

の専門家は、マンション分譲へのかかわりが無いため、一から仕事を始めることになりませんが、客観性が保たれます。つまり分譲主、建設会社、管理会社などのしがらみが
*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。

無いので、管理組合側のスタンスで仕事をしてくれるという期待に応えてくれます。

委託契約の内容を見直す方法には、無駄や必要度の低い業務を止める、回数を減らす、要求レベルを下げるなどで費用削減をはかる方法、同じ内容で他の管理会社から見積りを取り、値段比較して現行が高ければ値引き交渉をする方法、場合によっては管理会社を変更する方法、などが考えられます。

管理会社を変更する場合は、どの管理会社が適切か判定する、契約切り替えの手続き、事務の引継ぎ、新管理会社とのパートナーシップと評価、など相当なエネルギーと、ある程度の知識が必要です。

数社から相見積りを取る方法がコストダウンには効果がありますが、安かろう悪かろうでは意味がありませんので経験のある専門家をコンサルタントとして活用するのも有効です。また、マンションの規模（18戸、3階建て）から考えますと、自主管理にして、出来ないところだけの一部を委託するという思い切った考え方もできます。不安があれば信頼できるマンション管理士などと顧問契約してサポートしてもらう方法もあります。

いずれにしても、費用は安く、しかも良い仕事をしてもらうためには、最低限の相見積りは必要です。また、安くするだけの考えで万事を進めるのも問題が多いと思います。管理組合が主体となって公平でガラス張りの運営に心がけましょう。

* 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。