

管理業務の委託方法を考える

<管理組合を取巻く環境>

最近、管理会社から委託費の値上げを要求され、断ると契約更新を拒否されるケースが相次いでいることは、会員の皆様にも情報は入っていると思います。人件費が高騰する中、委託費の値上げ交渉で折り合いのつかないケースが目立っております。

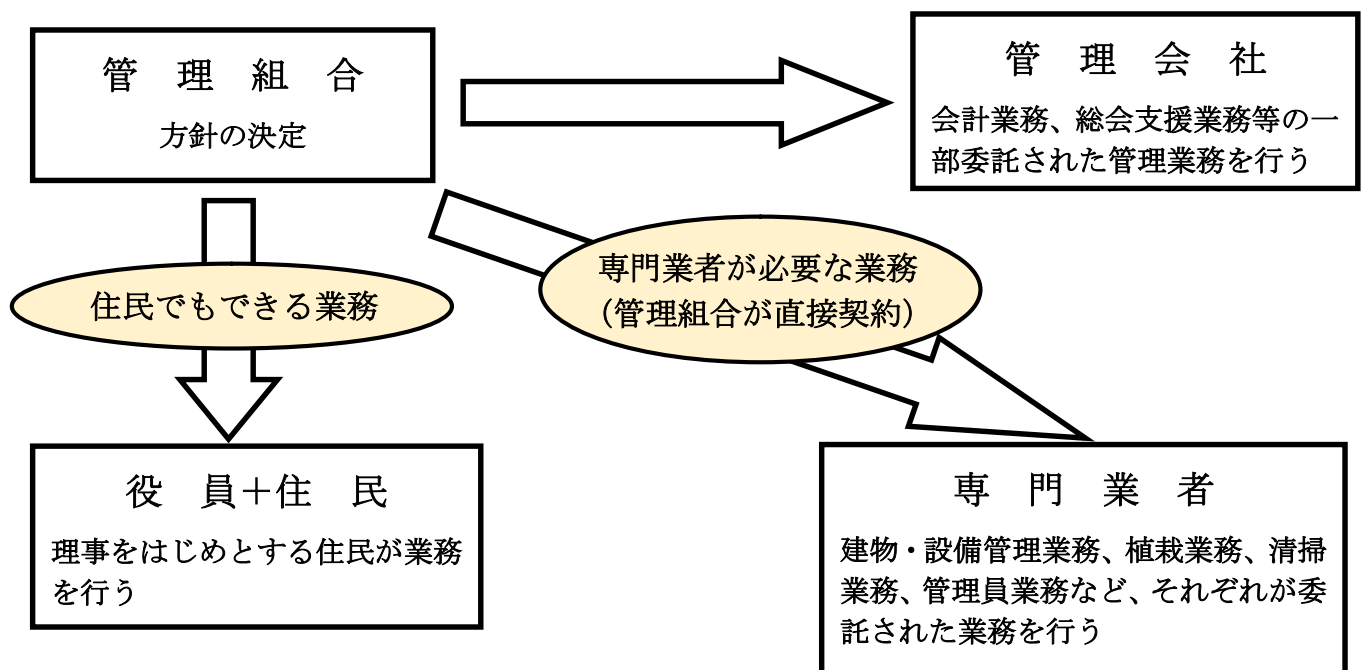
管理組合も管理費の値上げにより対応しようとはしますが、入居者の多くが高齢となった高経年マンションでは、総会承認を得ることが難しく、住民の意見がまとまらないうちに更新を拒否されるといったことも現実的に発生しております。

<何か対策はないのか>

方法として考えられるのは、「全面委託から管理業務の一部を委託する方法への転換」ではないでしょうか。本来、マンションの管理業務は管理組合の仕事ですが、業務が多岐にわたり専門的な知識が求められることも多く、管理組合として管理会社に全面委託している場合が殆どと思われます。しかし、「10月からの保険料の大幅値上げ」や今後の「管理委託費の値上げ」を考えた場合に、全面委託に拘らず一部委託方法（例えば会計業務等）に転換するのも一つの方法と思います。

一部委託にすると、管理会社に委託しない業務は、管理組合が自主的に行ったり、専門業者に直接発注することになりますが、マンションの規模により役員や住民の負担も変わってきますので、住民の協力体制が十分に整うことが必要になり、管理組合として居住者の理解をしっかりと得る必要があります。管理会社から「契約更新を断られる管理組合の規模は100戸未満が殆ど」ですので規模的には対応可能と思います。一部委託は全面委託に比べて管理費の負担が少なくなり、住民の自主管理意識の高まりが期待できるというメリットがあります。

<一部委託のイメージ>



2022年度 第4回マンションネットセミナー ご案内

マンション管理問題はいよいよ「二つの老い」に集約して来ました。結果として、理事のなり手不足や値上げできない管理費問題、半スラム化マンションの出現などさまざまな形で問題化しています。「老いの片方」の高経年マンションの修繕方法について、適正化法改正やエネルギー政策の動向、急激な物価上昇などの社会変動などを踏まえ、具体的な改修実例を交えた手法について勉強して行きたいと思います。

今回はマンション改修に詳しい、一級建築士 大橋周二 氏からお話しを伺い、質疑応答をしながら対応力を磨く一助として戴きたいと思います。

- ・と き 10月29日(土) 14時00分～16時00分(受付:13時30分～)
- ・ところ 札幌市資料館(中央区大通西13丁目) 2階 ・定員 **30名以内**
- ・参加費 会員無料 会員外は 500円

<セミナー次第>

■ 挨拶 14:00～ NPO 北海道マンションネット 理事長 狩野 隆

■ 講演 14:05～ **「高経年マンションの未来」**

— 築40年超え高経年マンションの修繕・これからの選択 —

講師: 一級建築士 大橋 周二 氏

■ 休憩 14:50～15:05 (換気タイム)・・・適宜

■ 質疑・交換 15:40～16:00 (流れの中で随時可)

■ 閉会 16:00

<懇親会について> 懇親会は新型コロナウイルス感染対策で開催しません。

令和4年度 第4回セミナー参加申込書

Fax 011-624-6947

所属名 マンション名	管理組合
お名前	
ネット会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員(団体) <input type="checkbox"/> 正会員(個人) <input type="checkbox"/> 一般会員 <input type="checkbox"/> 会員外
連絡先TEL	

*基本的に受付完了通知は省略させていただいております。どうしても確認の必要のある方は電話連絡下さい。

共同購入について

- **LED 照明器具他** 器具取替、管球配送、当 NPO には一切のマージン等はありません
- **灯油共同購入** 価格交渉した割安灯油で、管理組合対象に購入できます。納入業者と直接契約。当 NPO には一切のマージン等はありません
- **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等**による消防法対応が求められていますが対応はお済みでしょうか？ ご相談下さい。
- **消火器共同購入** (令和4年度分ですが情勢不安定のため暫定価格です)

- 粉末ABC 3型 → ¥3,800円 4型 → ¥4,200円
- 粉末ABC 6型 → ¥4,400円 10型 → ¥4,600円
- 粉末ABC 20型 → ¥14,500円

- お支払い方法：現金引き替え払い、10本以上、無料配達(ただし各管理事務室まで)
- ※1) 耐用年数10年
- ※2) 蓄圧式は圧縮空気や窒素を使用しており自在に途中で止めることができ、かつ一般的に低価格。
- ※3) 税・配送料・旧消火器の引取・処理料金を含みます。
但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。処理数が増えた場合は600円/本の費用が掛かります。なお、引き取り本数が少なくなっても減額にはなりません。

● 消火器等の申込書

● Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合				
申込み	<input type="checkbox"/> 消火器	消火器	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> LED	本数	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> 灯油タンク				
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員(団体)	<input type="checkbox"/> 正会員(個人)	<input type="checkbox"/> 一般会員		
担当者お名前					
連絡先TEL・Fax					

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3 (大通ハイム707号)

電話：011-624-6964 Fax：011-624-6947

E-mail：mail@h-mansion-net.conohawing.com

<https://北海道マンションネット.online>