

「委託管理の落とし穴・管理内容と費用のバランス」

NPO 増管ネット
会長 佐々木 一

・ 国交省は、「マンション管理の適正化の推進に関する法律」を改正しました。

管理組合財産を守る為で、管理組合の大切な財産を管理会社によって毀損されないように、不正支出の防止が目的にあると言つてよいでしょう。

「月次決算のすすめ」

・ マンション管理組合は、管理会社に任せているのだから良いということではなく、毎月の会計報告を厳密に行わなければなりません。管理費等の不正支出・悪事を働こうとする者のいることを管理組合も強い意志を持って対応すべきです。

その為には、月次決算を行いお金が動く度に通帳の収支をしっかりと確認しておくことが必要です。

管理会社としてもその都度確認してもらえる訳ですから双方とも安心です。

会計システムを考える上で大切なのは、関与者全てが、

其々不正が働けないように索制機能を持たせることです。

「管理会社の倫理」

・ 管理会社による不正支出は、後を絶たず、大手管理会社でもフロントによる不正が起きています。これは、管理会社として顧客である管理組合から預かっているお金の会計システム不備があるからです。管理会社は、大いに反省し、どのような抜け道があり、どのような不正をしたかを明らかにし、今後はどうすべきか明確にすべきです。

大切な管理組合財産を監視しているという倫理感やポリシーが欠如しているとしか考えられず、沢山の不正を聞く度に管理会社は、不正を隠すことなく積極的に明らかにし、顧客の財産を預かっているという責任ある自覚と認識で、管理をすることが大切です。

「管理内容に不満がある」

・ 管理会社による簡単な目視点検で月掛五万円とか十万円を支払うのはおかしいと疑問を持つ管理組合も多いようです、それは、管理の目的とその費用がとて曖昧なのがこ

の業界にもあり、おとなしい管理組合からは、取れるだけ取り、うるさい管理組合に対しては、それなりの対応をするといった管理会社のずる賢さが見えています。

・ 委託管理業務等の見積金額は、「何をどのようにして、どの調査をどの位するので、これだけの費用が必要」と仕様書（作業内容）を添付するのが一般的対応ですので、提出のない管理会社には、委託契約書を結ぶ前に提出を求めべきでしょう。

「管理会社とフロントマン」

・ フロントマンは、委託契約書に基づいて業務を推進する役割を担っています。受け持っている管理組合の数において、理事会に出席することなどを考えると結構多忙であるうと推測することもできますが、だからと言って手を抜いて良い訳ではありません。

管理組合としても、フロント管理員の勤務形態や管理内容についてしっかりと理解し、自分の住むマンションをどのようにしたいのか？ その為

いかをまとめ、それを管理会社と話し合うことが求められます。管理の仕事は大変ですが、「やりがいがある」と思ってもらうことが管理組合の管理がうまくいく基本です。

「的確管理の為に人材育成」

・ その為には管理委託内容と委託管理費が適正・明確な物なのかということを見直すことが必要です。フロント等に適切な確かな仕事をしてもらうため、その人が人並な生活ができるだけのペイをする事は当然です。管理費は、安ければよいと叩くのではなく、膝詰めのさちつとした話し合が求められます。管理会社もラフな管理委託費を請求するのではなく、管理組合が納得する仕事と費用を明確にすべきです。

「共通の認識として」

・ 管理組合と管理会社は、共通の認識として、質の高い管理を求めフロント等の人材の育成に努め、安からう悪からうの管理から、脱皮する必要があります。委託管理に落とし穴があつてよい訳はなくそれを埋めるにはお互いの信頼と理解が一番です。

マンション大規模修繕工事なら
専門会社ラクシーにお任せください！

専門会社ならではの
ノウハウがあります ☺

工事進捗情報サービス

- ホームページで工事の進捗状況を、リアルタイム配信！！
- ★IDとパスワードによる個人情報保護
- ★インターネットのつながる環境であれば全国どこでも24時間確認可能
- ★足場内の施工写真や工程表、お知らせを随時更新

<http://www.ruxy.co.jp/>

国土交通大臣許可（特-16）第20636号
本社：千葉県松戸紙敷1009
東京営業所：東京都港区新橋4-25-6鈴仙ビル2階
神奈川営業所：神奈川県横浜市西区楠町10-8

0120-552-028

検索サイトで
「ラクシー」と
検索してください

