

横浜市マンション管理組合サポートセンター事業

横浜市マンション管理組合基礎セミナー（ソフト編）

管理組合運営のコツ ～管理会社との上手な付き合い方～

相談員 宮崎 栄治（みやざき えいじ）

1. はじめに

講師プロフィール



宮崎 栄治 (みやざきえいじ)

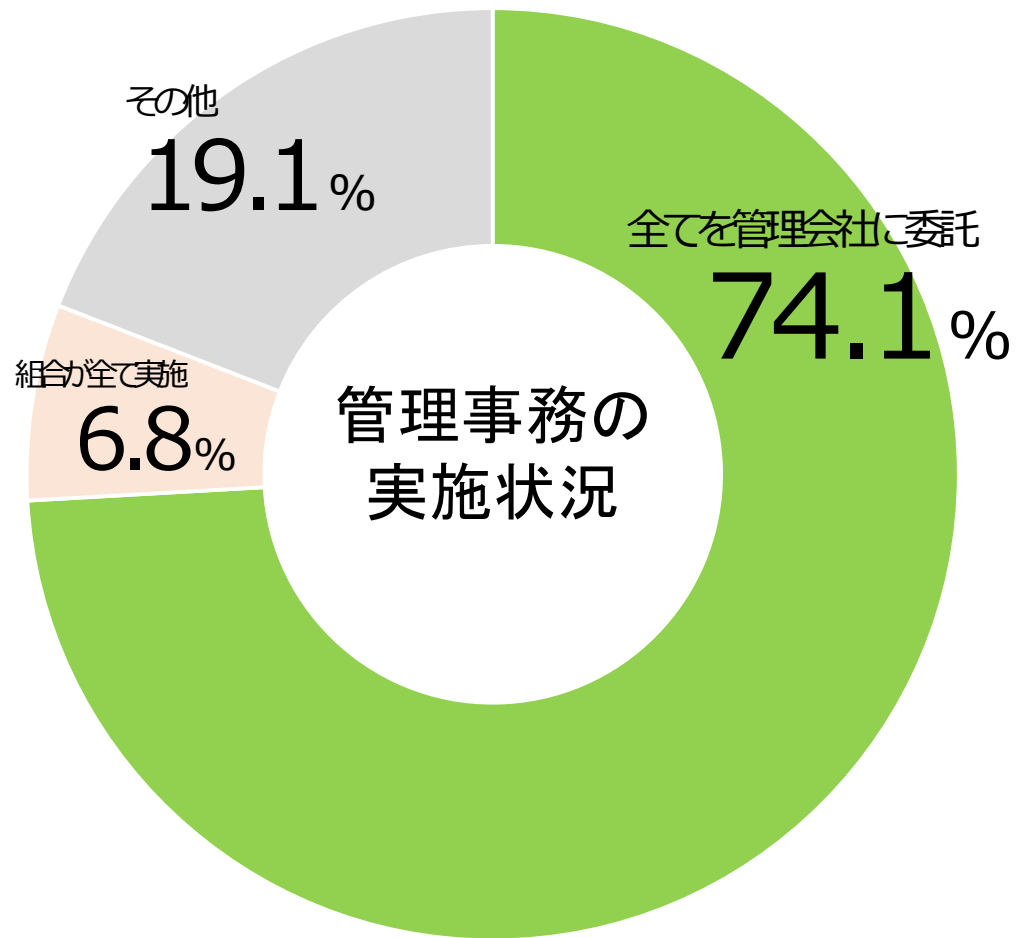
平成8年 マンション管理会社に入社
現在も社員として勤務
マンション管理業界で25年

平成15年 マンション管理士登録

マンション管理士としても活動中

1. はじめに

平成30年度マンション総合調査



管理組合と管理会社の関係性

大きく変化



2. 管理組合と管理会社の関係 認識のギャップ

管理組合と管理会社

相互理解が重要



関係性が悪くなる
のはなぜか？

2. 管理組合と管理会社の関係 認識のギャップ

管理委託契約書

甲：〇〇マンション管理組合

乙：〇〇〇〇〇〇〇株式会社

【管理会社】

契約に従って役務を提供

国交省

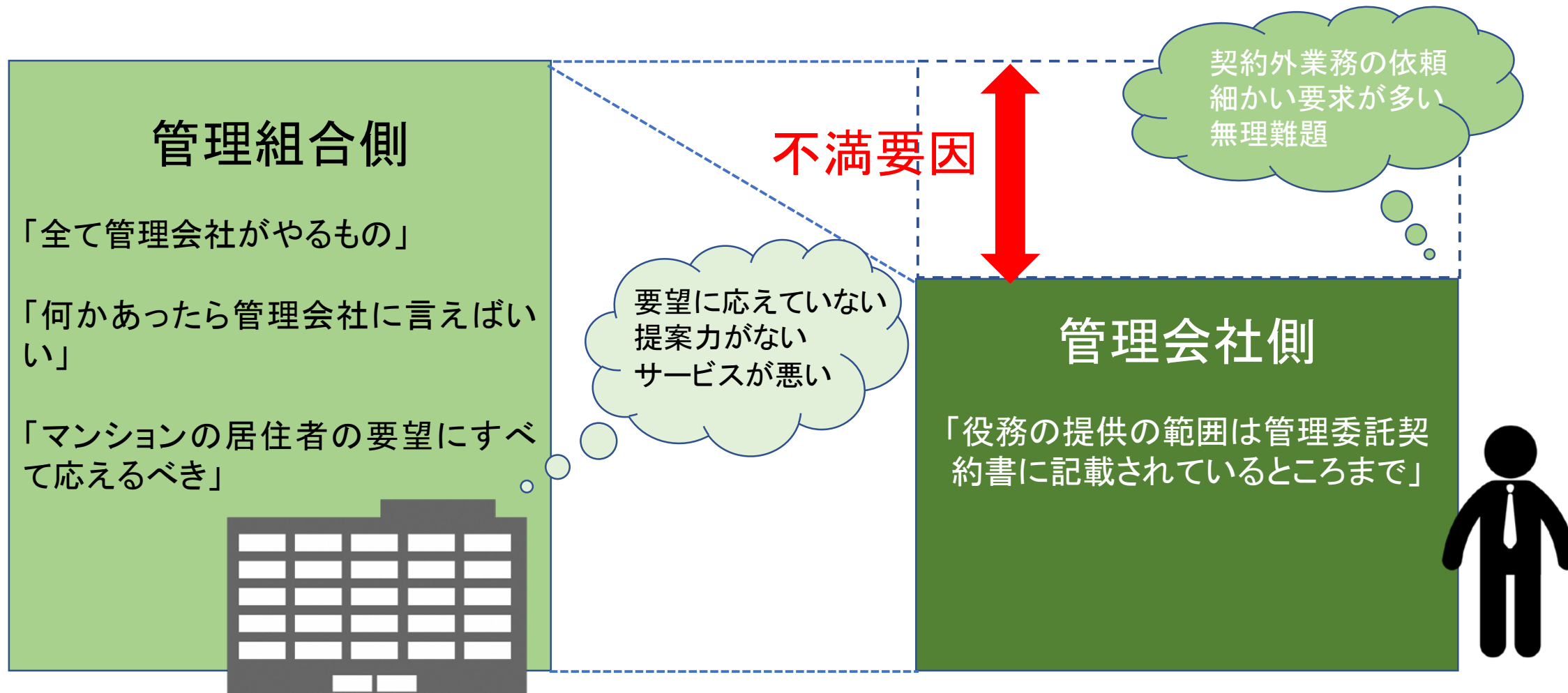
「マンション標準管理委託契約書」

基本は1年契約(複数年契約の場合あり)

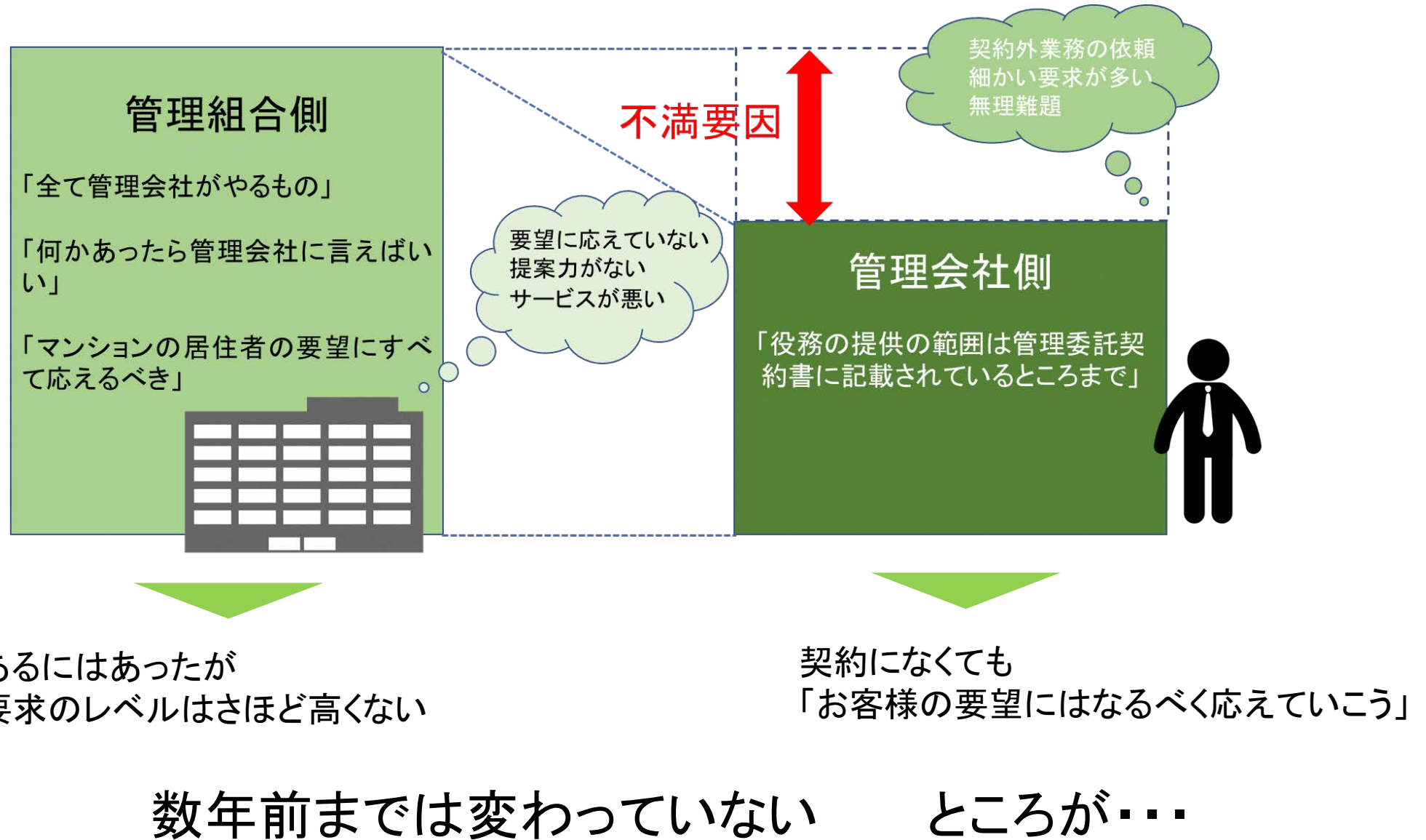
通常は毎年、契約更新

2. 管理組合と管理会社の関係 認識のギャップ

関係悪化の要因＝認識のギャップ



3. 管理組合と管理会社の関係性 今起きている大きな変化とは



3. 管理組合と管理会社の関係性 今起きている大きな変化とは

状況が一変

人材の採用難・急激な人件費の高騰



3. 管理組合と管理会社の関係性 今起きている大きな変化とは

採算割れのマンション

要求が多い、手がかかるマンション

管理委託費「値上げ」提案が増加



管理会社による

「管理組合の選別」がはじまった

【事例：管理会社Nの場合】

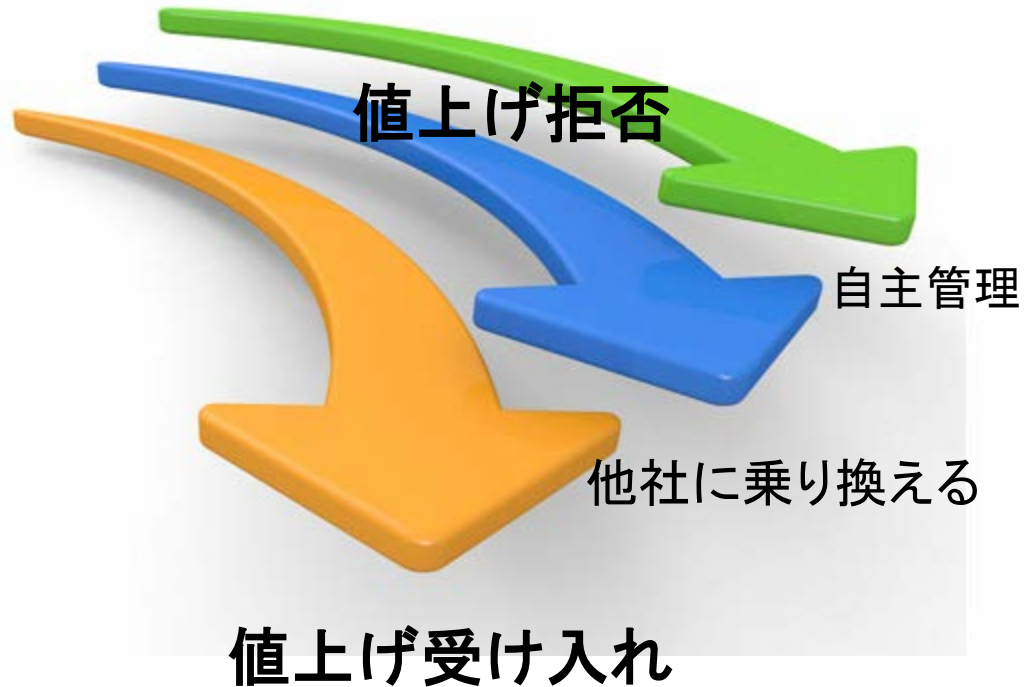
値上げ提案を拒絶→次年度に再度値上げ提案→**拒絶**→**解約通知**

管理委託費が値上げできなければ

解約もやむなしとの姿勢



3. 管理組合と管理会社の関係性 今起きている大きな変化とは



自主管理を選択しないのであれば

他社に変更するしかない

「管理会社はたくさんある、解約されても次を探せばいい」

実はそう簡単でもない

5年前 それなりの数の見積書が集められた **今は違う**

【事例】300～400戸という大規模マンション

10社に依頼したが全部断られた

4. 管理会社との上手な付き合い方とは



管理会社はパートナー
対等で協力し合う関係性が重要

ある管理組合の副理事長のお話



理事会と管理会社の関係がおかしくなるのは
どんな時だと思う

・・・どんな時ですか？



理事長が**管理会社より俺の方が偉い**って
勘違いしたときだよ

管理会社と理事会は**対等な関係**でなきゃいけない

金払っているから何を言ってもいいって
ことにはならない

対等で協力し合う関係性を維持できないと
やっぱりうまくいかない

4. 管理会社との上手な付き合い方とは

ケース1 : 管理委託費の値上げ提案



管理会社から管理委託費の値上げ提案

値上げ理由の確認

拒否

受け入れ

他社を検討

経費の無駄
削減項目の検討

見積を取得

管理費値上げ

4. 管理会社との上手な付き合い方とは



竣工以来、管理費値上げなし ▶ 足りなくて当然？

例) 築30年超のマンションの場合

管理費は少なくとも2割程度は値上げが必要



消費税10% + 物価上昇分

今までなぜ足りていたのか？

管理委託費が上がっていなかったから



4. 管理会社との上手な付き合い方とは

管理委託契約書

理事会運営支援業務 ② 理事会の開催、運営支援

三 甲の求めに応じた理事会議事に係る
助言、資料の作成

甲：〇〇マンション管理組合

乙：〇〇〇〇〇〇〇〇株式会社

ケース2 : トラブルが起きた時
～管理組合と管理会社の役割～

理事会運営支援業務

認識のギャップ

解釈によっては…

- ・理事会の期待する管理のプロとしての助言
- ・理事会が要求した資料を管理のプロとして作成し提供

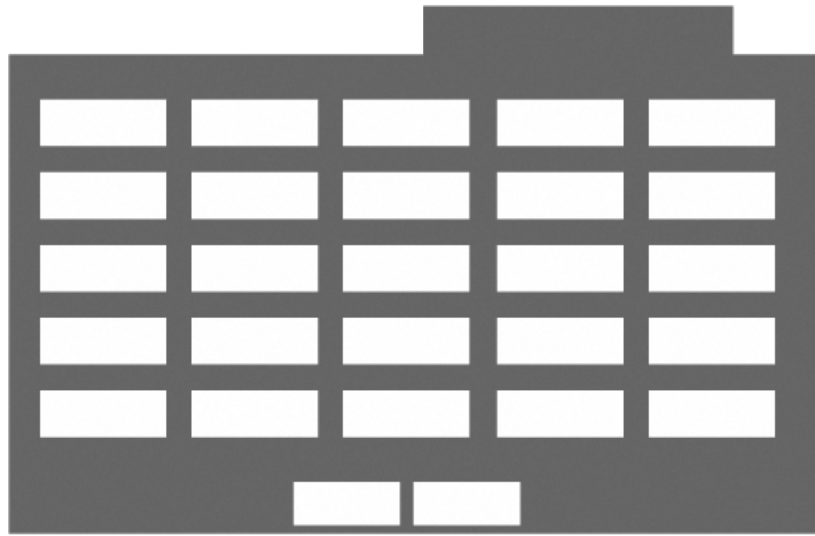


- ・理事会役員もアイデアを出す
- ・役員で手分けして情報を集める

管理会社はパートナー
対等で協力し合う関係性が重要

管理会社との協力関係が生まれる

4. 管理会社との上手な付き合い方とは



現場スタッフ(フロント担当者、管理員、清掃員)に

期待以上の働きをしてもらうための極意

駐輪場アンケートのご意見欄



これまでの担当者はでだめだったが、
今度の担当者は信頼できる

うれしくて震えた

- ・皆様からの評価
- ・感謝やねぎらいの言葉

現場スタッフに元気を与える



5. 終わりに

交流会に参加してみませんか

- マンションでの困り事を話しあい、「どのように解決したらよいか」を考える場です。
- マンションにお住まいの方であれば、役員に限らずどなたでも参加可能です。
- 専門家が適宜アドバイスします。
- 横浜市内18区で開催しています。

注意！

※新型コロナウイルス感染拡大防止のため、会場での開催を当面の間、中止しています。
※一部オンライン形式で開催していますので、各区の開催状況等については、事前にHPにてご確認ください。（令和3年8月時点）



横浜市マンション管理組合サポートセンター

横浜市マンション管理組合サポートセンターは、横浜市建築局と下記の4団体が協働して推進する事業です。

- ・ 一般社団法人神奈川県マンション管理士会
- ・ 特定非営利活動法人横浜マンション管理組合ネットワーク
- ・ 特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会神奈川県支部
- ・ 特定非営利活動法人建物ドクターズ横浜

<http://www.yokohama-ysc.jp/>



連絡先

・〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14
・Tel&Fax 045-663-5459
・メール support@yokohama-ysc.jp