

▶ みんなで快適なマンション生活をおくりましょう。

管理組合 エステート大通ニュース

2024年3月5日(火) No.42 発行者: エステート大通管理組合

ホームページ <https://est18s.kei1.org/>

預金口座振替依頼書のご提出を(お願い) 大変恐縮ですが3月10日までにお願ひします。

4月から新管理会社に替わります

エステート大通管理組合は本年4月からマンション管理委託替えにより現在の(株)東急コミュニティーから曲掘 幸和産業株式会社(白石区菊水7条3丁目7-16)に変更になります。管理会社の変更は、今年に入って1月20日第45期定期総会、2月17日臨時総会に諮り、皆様のご承認をいただいております。いまその委託替えの事務作業を進めています。

管理費等の口座振替のご依頼

管理費、修繕積立金はマンション管理にとって清掃などを日々続けていくために大事な費用となります。そこで大事な費用の徴収方法の変更について、管理会社の変更に伴い一歩にお願いすることになります。このたび本当に急で申し訳ありませんが、管理会社の変更による集金代行会社が北洋システム開発株式会社になることで、今後の収納事務処理のため「預金口座振替依頼書」の提出について、区分所有者皆様にお願ひいたします。今月分から適用させるため同依頼書を大変恐縮ですが、3月10日までに必着のほどよろしくお願ひ申し上げます。

なお、現行の管理費等の支払いは、現在利用している銀行等の振込口座はそのままご利用いただけます。

→管理会社の変更

に伴い集金代行会社が北洋システム開発(株)に変わります。預金口座振替依頼書のご提出をお願ひします。

よろしく
お願ひします。



「預金口座振替依頼書」の記載方法は、別添の記入見本と取扱についてのお願ひを参照して提出してください。

業務効率化のため集金代行利用

当マンションが集金代行会社を利用するのは、区分所有者等が個々に契約するのでなく、複数の金融機関で口座振替が可能になり、業務の効率化、安定した代金の回収になります。これにより作業コストが削減され、マンション管理委託費にも影響することになりますので、ご提出のほどよろしくお願ひします。

4月から地元のマンション管理会社に替わります

これからのマンション管理のパートナーは、かねあさり 曲掘 幸和産業株式会社です。

日常的にマンションに向き合ってきた管理会社を変更するのは、一般的に管理会社に対する不満や不信感が多いようですが、当マンションではそのようなことはありません。築45年たった当マンションはふだんの点検を欠かさず実施していますが老朽化は止められません。またマンション役員においても高齢化が進んでおり、こうした出来事は当マンションだけでなく全国どのマンション管理においても共通しています。

先々のマンション管理維持を考えると建物の修繕積立金を着実に積み増しすることになります。現在約2300万円の積立金がありますが、昨秋実施した長期修繕計画(長計)によるとここ数年でもし非常階段などの塗装や電気設備修繕などを実施すれば約1000万円の支出になります。さらに6年先の築51年となる2030年には大規模改修をすれば約7000万円が必要とのこと。長計は築73年まで描いています。いずれも大きな金額が伴います。

今回管理会社をあらたにしたのは今後、予算面から大規模な改修を実行することが難しいので、その都度問題箇所の修繕等を実施していく、そのことが修繕費の大口持ち出しを抑えることにつながります。そのためには、まず各種支出の見直し、そして建物の問題箇所の即対応できる小回りのきく体制が必要です。

その結果、理事会は地元企業を基本に管理会社の変更を行ったところです。

どの管理会社になってもマンションの管理を二人三脚で行う、いわば大切なパートナーといえます。色々と勝手がわかっている管理会社の変更は、慎重でなければなりません。前述したとおり、4月からは新管理会社との契約を開始します。その前にやるべき課題が多くありますが、すべては快適なマンション生活を送っていただくためのものです。これからもいろいろお願いすることがありますが、引き続きよろしくお願ひします。

DATA

マンション管理会社変更の調査／国土交通省

国土交通省「2018年度マンション総合調査」によると、分譲時に分譲会社から提示された管理会社に業務委託しているマンションは73.1%、分譲時から業務委託していた管理会社から変更したマンションは20.9%、といった結果がでています。

管理会社を変更していないマンションのほうが多いですが、5組合のうち1組合以上が管理会社を変更しているため、管理会社の変更はそうめずらしいことではないようです。

しかし国土交通省は、管理会社

変更によるメリットとデメリットをよく理解して、本当に最適な判断なのかを問うています。

国は管理会社変更により得られるメリットについてこう解説しています。

- 管理委託費を見直せる
- 管理業務の質を向上できる
- 新たな提案をしてもらえるなど。

■その理由は、

(1) 管理委託費を見直せる
管理会社を変更することで、管理委託費を見直せるのは大きなメリットといえるでしょう。毎月の固定費である管理委託費を減額できれば、大幅なコストダウンが可能です。

(2) 管理業務の質向上できる
管理会社変更により、前の管理会社の管理業務をさらに新鮮な

目で発覚するケースもあります。その結果、管理組合と管理会社は緊張感をもって対応することになります。

(3) 新たな提案をしてもらえる
提案力が高い管理会社に委託できれば、これまで解決できなかったマンションの課題を解決できるかもしれません。また気がついていなかった新たな課題を見つけられるチャンスにもなります。

