

マンション 管理会社変更 ガイドブック



管理会社の変更ってどうすればいいの？
マンション理事の皆様の疑問を

徹底解説！

はじめに

「マンション管理会社の見直しを検討して欲しい」

「管理会社を見直したほうがいいのではないか」

という要望や意見が、総会や理事会に提出されたことはないでしょうか？

もしくはそう考えたことはありませんか？

しかし管理会社を変更するといっても、

管理会社の変更は具体的にどう進めればいいのか？

他の組合はどう対応しているのだろうか？

管理会社の変更にはどんなメリットやデメリットがあるのだろうか？

など様々な疑問があると思います。

そのためこのブックでは、

1. 管理会社の変更事例
2. ルールに沿った管理会社を変更するための具体的な手順
3. 管理会社を変更するメリットとデメリット
4. 管理会社を変更した他のマンションの事例
5. 管理会社変更の注意点

についてご紹介します。

目次

1. 管理会社変更された組合様の削減実績
 1. 神奈川県 of 組合様の削減事例
 2. 鹿児島県 of 組合様の削減事例
 3. 大阪府 of 組合様の削減事例
 4. 愛知県 of 組合様の削減事例
 5. 東京都 of 組合様の削減事例
2. 管理会社を変更するための具体的な手順
 1. 問題点の洗い出し
 2. 管理会社の募集と見積もり取得のための現地調査
 3. 提案書・見積もりの取得と管理会社の選考
 4. 内定管理会社との仕様詳細の確認・契約内容の確認
 5. 重要事項説明・臨時総会の実施
 6. 解約通知
 7. 新旧管理会社との引継ぎ
3. 管理会社を変更するメリット
 1. 管理会社の変更によって管理の質が上がる
 2. 管理会社の変更で管理費が下がる
 3. 管理組合運営が向上する
 4. 区分所有者の管理の意識が高まる
4. 管理会社を変更するデメリット
 1. 業務の継続性が失われる
 2. 管理会社を変更することへの心理的な不安
5. マンション管理会社を変更した組合の声
6. 管理会社の変更で失敗しないための2つの注意点
 1. 管理会社を金額だけで選ばない
 2. 管理の質を落とす変更はしない
7. まとめ

管理会社を変更された組合様の事例

神奈川県の実績

項目	見直し前	見直し後	削減額
事務管理業務費	¥ 2,460,000	¥ 792,000	¥ 1,668,000
管理人業務費	¥ 2,568,000	¥ 1,980,000	¥ 588,000
清掃業務費	¥ 348,000	¥ 252,000	¥ 96,000
設備管理業務費	¥ 2,412,000	¥ 2,031,444	¥ 380,556
合計	¥ 7,788,000	¥ 5,055,444	¥ 2,732,556



こちらは神奈川県の53管理組合様の削減事例です。

この組合様は管理費が赤字になり、それを修繕積立金が補填している状況でした。それに対する管理会社の説明に納得ができず、管理会社の見直しに踏み切りました。

その結果、同一仕様で年間280万円の削減をすることができました

鹿児島県の管理組合様の削減事例

項目	見直し前		見直し後		削減額
事務管理業務費	¥	1,720,800	¥	756,000	¥ 964,800
管理人業務費	¥	2,811,600	¥	2,340,000	¥ 471,600
清掃業務費	¥	480,000	¥	408,000	¥ 72,000
設備管理業務費	¥	1,360,200	¥	1,176,000	¥ 184,200
合計	¥	6,372,600	¥	4,680,000	¥ 1,692,600



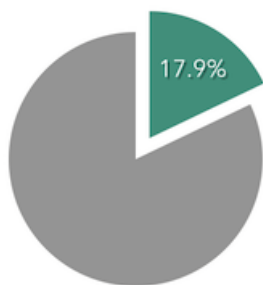
こちらは九州、鹿児島県の76管理組合様の削減事例です。

こちらの管理組合様では、以前から管理費が高いのではないかと疑問を感じておられました。

しかし、リプレイスで管理の質を下げないように、設備のメンテナンスは独立系に切り替えずメーカー系との契約継続でしたが、それでも3割近い管理費の削減ができました。

大阪府の管理組合様の削減事例

項目	見直し前	見直し後	削減額
事務管理業務費	¥ 7,128,012	¥ 2,203,200	-
管理人業務費		¥ 2,820,000	¥ 2,104,812
清掃業務費	¥ 5,926,200	¥ 5,658,000	¥ 268,200
設備管理業務費	¥ 1,698,612	¥ 1,427,400	¥ 271,212
合計	¥ 14,752,824	¥ 12,108,600	¥ 2,644,224



リプレイスにより**17.9%**
年間約**265万円削減!!**

こちらは大阪府の302戸の管理組合様の削減事例です。

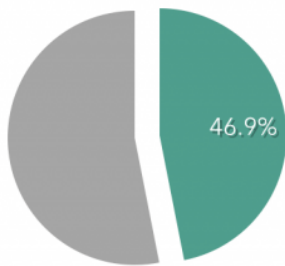
こちら管理組合様からの問い合わせのきっかけは、旧管理会社が国土交通省から業務停止命令を受けたことでした。

こちらのマンションは築30年を超えており、今後も修繕費用がかかる事が想定されていました。

削減した管理費は修繕積立金に回し、将来発生する一時金や値上げの抑制につなげていくとのことでした。

愛知県の管理組合様の削減事例

項目	見直し前	見直し後	削減額
事務管理業務費	¥ 2,047,680	¥ 1,244,160	¥ 803,520
管理人業務費	¥ 4,017,600	¥ 2,974,320	¥ 1,043,280
清掃業務費	¥ 1,740,000	¥ 1,568,160	¥ 171,840
設備管理業務費	¥ 3,696,000	¥ 1,372,800	¥ 2,323,200
その他	¥ 2,472,000	¥ 259,200	¥ 2,212,800
合計	¥ 13,973,280	¥ 7,418,640	¥ 6,554,640



管理費の削減比率**46.9%**

年間約**655万円削減!!**

こちらは愛知県の106戸の管理組合様の削減事例です。

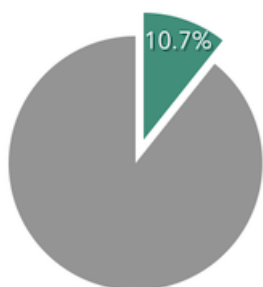
こちらの管理組合様では、新築分譲からの管理会社に管理を任せきりにしていました。修繕工事や夜間警備、清掃など管理会社に言われるがままであり、不要な支出が膨らんでいると感じておられました。

管理委託費の削減だけでなく、無駄な契約の見直しを同時に行われたため、管理費の削減比は47%近くなりました

なお、こちらはこれまでで過去1番の削減幅となっております。

東京都の管理組合様の削減事例

項目	見直し前	見直し後	削減額
事務管理業務費	¥ 1,152,000	¥ 1,200,000	¥ (48,000)
管理人業務費	¥ 4,104,000	¥ 3,720,000	¥ 384,000
清掃業務費	¥ 852,000	¥ 408,000	¥ 444,000
設備管理業務費	¥ 1,034,400	¥ 1,044,000	¥ (9,600)
合計	¥ 7,142,400	¥ 6,372,000	¥ 770,400



リプレイスにより**10.7%**
年間約**70万円削減!!**

こちらは東京都の44戸の組合様の事例となります。

今回は2回目のリプレイスであったため、管理費は大きくは削減できませんでした。

「管理費よりも質を重視」され、フロントマンの担当組合数や経歴、管理会社の管理のスタンスから管理会社様を選定いただきました。

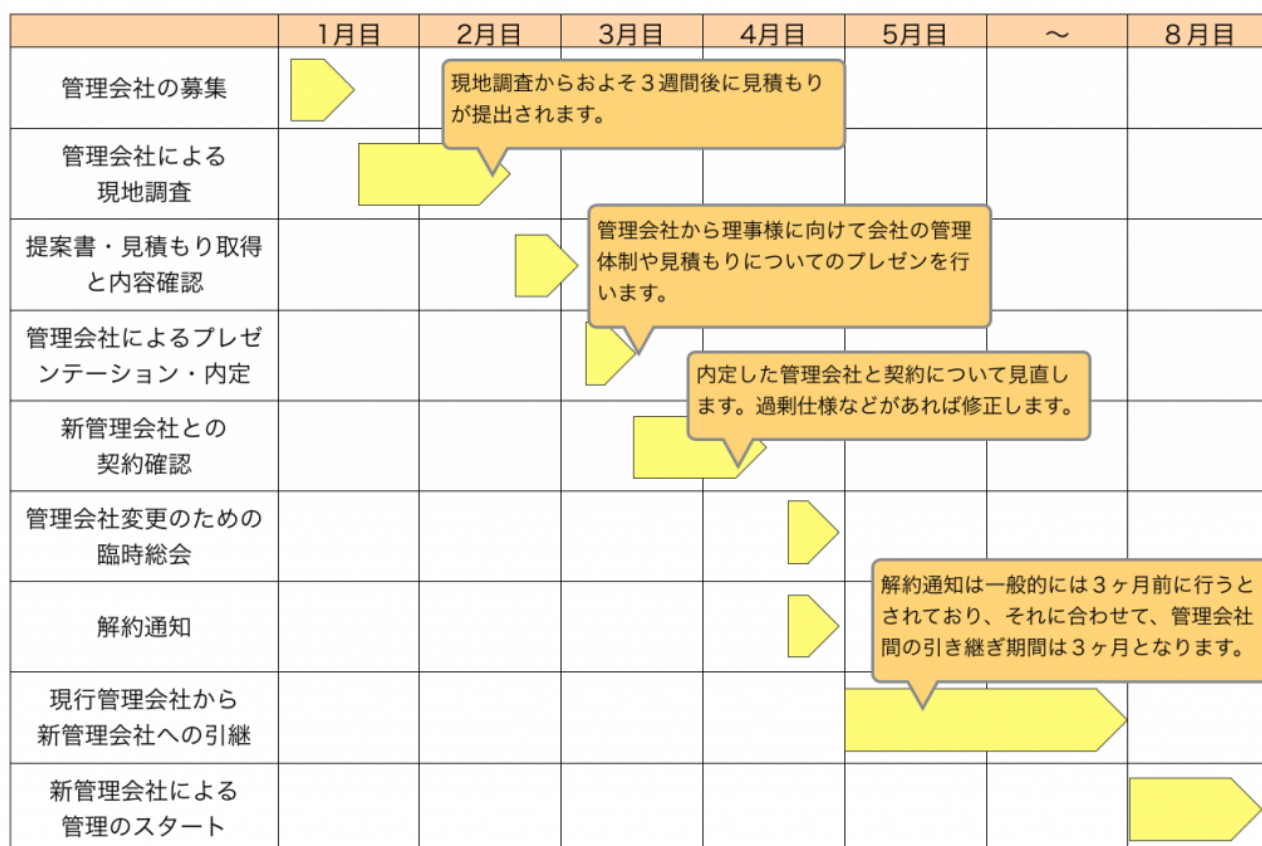
管理会社を変更の具体的な手順

それでは、ここからは具体的な変更手順についてご紹介していきます。

マンション管理会社の変更については体系化された手順が存在しています。

組合との合意形成の方法やタイミング、マンション適正化法や管理規約に則った手続きなど、マンション管理会社を変更するにあたり遵守しなければならない法律やルールがあるのです。

その流れをグラフにしたのが以下の図になります。



上記のフローと合わせてルールに沿った管理会社を変更するための変更手順について説明します。

1. 問題点の洗い出し

まず前段階として「なぜマンション管理会社を変更したいのか」「マンション管理会社の変更を検討するのか」変更理由を明確にする必要があります。

この理由が居住者への説明や臨時総会での議案の元になっていくからです。また最終1社を選定する上での選定基準となります。

理由付けにあたってはぜひマンション理事長インタビュー、管理会社を変更して思うことを参考にしてみてください。

2. 管理会社の募集と見積もり取得のための現地調査

目的が明確になったら、次のアクションは管理会社への声かけです。問題を改善してくれる複数の管理会社に声を掛け見積作成を依頼します。

見積作成にあたっては現地調査が必ず必要になります。契約書の内容だけではマンションの状況や設備の状態が把握できないため、正確な見積が算出できないためです。

また現地調査時に管理会社へ直接要望を伝えることで、お互いに正確に状況を理解することにもつながります。

なお作成された見積りは現地調査から2～3週間後に、マンションの状況を加味した提案書と共に手元へ届きます。

3. 提案書・見積もりの取得と管理会社の選考

現地調査を行った管理会社より提案書、見積もりが届きます。

これらの資料をもとに、管理会社からのプレゼンテーションが実施します。このプレゼンテーションでどのような管理・サービスを提供する管理会社なのかを見極めていくことになります。

抱えている問題に対してどのような解決策が提示されるのかを確認し、最適な1社を選定します。1社に絞りきれない場合には2回、3回とプレゼンを行っても問題ありません。

4. 内定管理会社との仕様詳細の確認・契約内容の確認

プレゼンテーションで1社に内定を出してもそれは契約ではありません。管理会社を変更するために臨時総会を開催し、管理組合で変更が承認されなければなりません。

そして、管理会社変更を審議する総会では、新たな管理会社との業務委託の内容が確定している必要があります。

そのため内定段階ではまだ確定していない仕様の確定作業を行います。例えば小学生の下校時間まで管理人は勤務してほしい、マンションの清掃回数を減らしてもう少し管理委託費を下げたいなど、この段階で詰めていきます。

5. 重要事項説明・臨時総会の実施

内定した管理会社より重要事項説明会で契約内容の説明が行われ、臨時総会で管理会社の変更を決議することになります。

管理会社の変更は、総会参加者の過半数の賛成で可決されることになります。必要議決数については普通決議と特別決議-マンションの総会決議の方法で詳細を説明していますので、よければそちらもご確認ください。

なお、管理会社を変更するということは業務委託契約の変更となります。マンション管理適正法にて管理委託契約の変更時には重要事項説明が必要と義務付けられています。

そのため重要事項説明会の後に臨時総会が行われるという流れになります。

6. 解約通知

新しい管理会社との契約締結のため、現行の管理会社に解約通知を行います。業務委託契約の解約は原則として3ヶ月前通知が必要となります。
(※契約書に解約の事前通知期間が明記されているためこれを確認します)

7. 新旧管理会社との引継ぎ

解約通知後、新旧管理会社の引き継ぎが開始されます。この引き継ぎは理事会立会いのもと行われ、管理図面や修繕履歴の書類、共有部の鍵など新管理会社に引き継ぎます。

これが管理会社変更の大きな流れです。変更までの期間は組合によって違い、当社のケースでは管理会社を変更すると決めてから総会で決議されるまでの平均は4ヶ月ほど、最短で2ヶ月、最長で11ヶ月です。

管理会社を変更するメリット



では、長い時間をかけて管理会社を変更するメリットは何なのでしょう
か？

1. 管理会社の変更によって管理の質が上がる

管理会社を変更するメリットの1つは管理の質が上がることです。で
は、管理の質とはなんのでしょうか？

私たちが考える管理の質とは以下の3つです。

1. 管理費が適切であり収支のバランスが取れていること
2. マンションの清掃・設備メンテナンスが行われていること
3. 修繕積立金がしっかりと蓄えられていること

これが実現できているマンションは質の高い管理を実現していると言えます。反対にこれができなければ問題を抱えている管理の質が低いマンションになります。

多くのマンションは修繕積立金が足りないと言われており、特に問題になってくるのは2回目以降の大規模修繕工事です。

日常清掃や定期清掃などの目に見えるものだけではなく、マンションの資金面に関してもしっかりと対応できていることが大事です。

2. 管理会社の変更で管理費が下がる

管理会社を見直すもう一つのメリットは管理費が下がることです。

毎月支払っている管理費の中で最も多くを占めているのは管理会社への「管理委託費」です。多い組合では管理費の7割以上を管理委託費が占めていることもあります。徴収している管理費よりも管理会社への委託費が高いケースもあります。

この管理委託費は管理会社の変更で必ず削減できます。削減できる理由は明確で初期設定の管理委託費が高いからです。

そこに管理会社の変更を通じた競争の原理を持ち込むことで大きく費用は削減できます。

3.管理組合運営が向上する

管理会社変更により、理事会や総会などの管理組合運営にも効果が期待できます。

具体的には、以前の管理会社では足りなかった設備に関する具体的なアドバイスや、理事会支援・総会支援等の運営ノウハウ、長期修繕計画の具体化、さらに決算資料の見やすさ、分かりやすさ等、ソフト面、ハード面双方の新たな改善も見込める可能性があります。

特にマンションの日常管理の質の向上や、費用面といった区分所有者に見えやすい改善だけではなく、管理組合に対するサポート業務は管理会社の重要な業務の一つのため、ここが改善されると、結果的に長期に渡って区分所有者にとってメリットは大きいと考えられます。

4.区分所有者の管理の意識が高まる

「マンションは管理を買え」と言われるほどにマンション管理は大切なものです。

なぜならマンション管理はマンションの資産価値に直結しているからです。しかし、残念ながらマンションの管理は人任せで意識が高い方は決して多くありません。

しかし、管理会社を変更するとなった場合、多かれ少なかれそのプロセスに区分所有者の方は関わることになります。管理の見直しを通じて区分所有者のマンション管理の意識を高めることにつながります。そしてそれはマンションの資産価値向上にも寄与します

管理会社を変更するデメリット



管理会社の変更によって管理の質の向上と管理費の削減が実現できますが、デメリットもあります。

1.業務の継続性が失われる

マンションの管理規約は一般的には国土交通省によって作成されている「マンション標準管理規約」に則って作成されています。そのため、マンションのルールはどの管理会社が管理したとしても基本的に変わることがありません。

しかし、管理組合とマンション管理会社が個別に交わした約束事がある場合、そういった取り決めは引き継いでいかねばなりません。

手順が決まっているものであれば問題ありませんが、そうでない場合はしっかりと引き継いでいく必要があります。

2. 管理会社を変更することへの心理的な不安

一度も管理会社を変更したことがなければ、分譲以降、管理を委託してきた管理会社を変更することになります。

「自分たちのマンションのことをよくわかってきている」「マンションを建てた会社と管理会社は同じ方がよいのではないか？」

管理会社を変更してはいけない、建設会社がグループ会社でないとできない修繕工事がある、ということはありません。

しかし、管理会社を変更することによって問題が生じるかも知れないという不安を感じる方はいらっしゃいます。

マンション管理会社を変更した組合の声



こうしたメリット・デメリットがある中で弊社に問い合わせ頂き、管理会社を変更された組合様の声をご紹介します。

ケース1：京都府の管理組合様からの相談内容

管理会社における業務において、フロントマンの失念・不備が、理事会がある度に発生しその都度お詫びはあるが、一向に改善しません。これまで管理会社の見直しを実施したこともなかったので、一度きっちりと管理会社を見直す方向で当理事会は対応していこうと考えています

—京都府 理事長

こちらの組合様は一度や二度の失敗から見直しを検討されたわけではありません。

何度依頼しても改善しない管理会社の体質に疑問を持ち、そこから管理会社変更の検討が始まりました。

検討を進めていく中で管理会社の書類の管理不備や紛失も見つかり、最終的には新管理会社へとリプレイスをされました。

ケース2：埼玉県管理組合様

20年間にわたって同じ管理会社に管理業務を委託しており、これといった不満はないのですが、これまで管理費面で他の管理会社との比較検討をしたことがないため、組合員から調査希望がでています。御社の推薦する管理会社数社から見積もりを取得いただけないでしょうか？

—埼玉県 理事長

この組合様は現状の管理会社に対して不満があったわけではありません。

しかし、マンション管理に関する意識が高まっている中、管理会社への管理委託費を見直そうという流れがきっかけでした。

基本的に現行仕様と同じまま過剰仕様を整備し、管理会社の変更で管理委託費は下げることができました。

ケース3：東京都の管理組合様

管理費が高いと感じています。また、小規模修繕費について見積額が不透明で高いと感じることが多く、担当者の対応も問題があると思います。数年後に大規模修繕を予定しているので、出来るだけ管理費を抑えたいと思っています。

—東京都 理事長

この組合様はすでに管理会社を変更する前提でした。管理会社を変更すると決めたのは、担当者の対応と管理費や小規模修繕工事の不透明さでした。またその日常の問題が大規模修繕の工事費不足につながると考えられており、早めに手を打ちたいとのことで、管理会社の変更を決定されていました。

ケース4：東京都の管理組合様

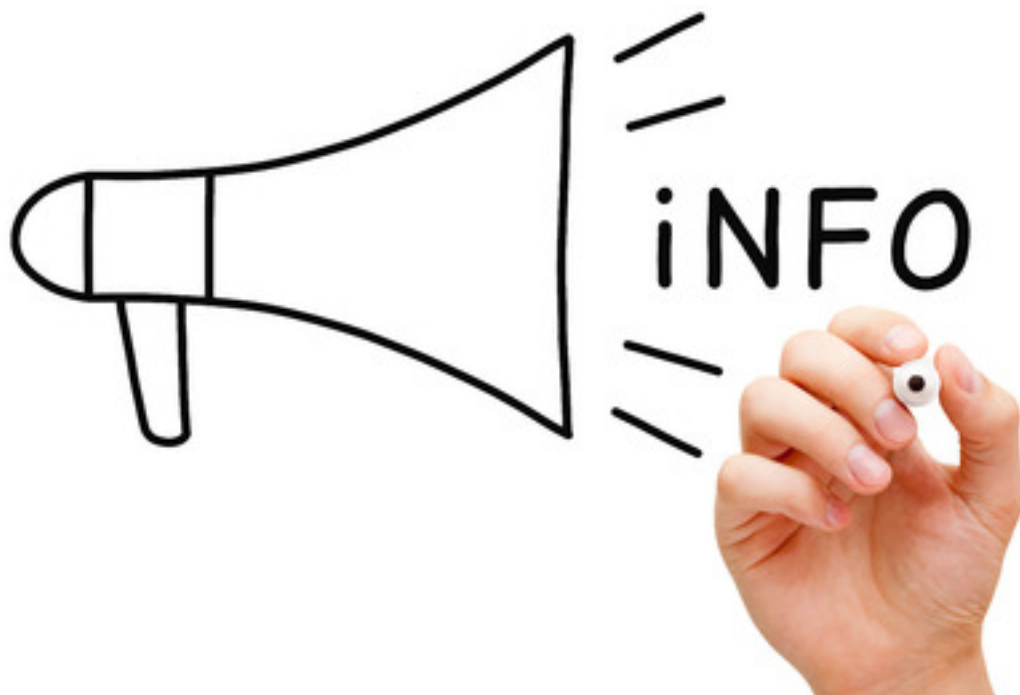
管理会社から契約解除の連絡がありました。早急にマンションの管理を引き受けてくれる管理会社を探しています。ご協力よろしくお願いします。

—東京都 理事長

ここ最近増えているのがこの管理会社からの解約通知です。管理会社がいなくなることで問題になるのはゴミ出しや清掃などの面だけではなく

く、管理費・修繕積立金の徴収や支払いなどの出納業務も滞ってしまいます。特に小さなマンションで解約されるケースが多く散見されますが、マンション規模にかかわらず取り組んでいる管理会社を見つける必要があります。

管理会社の変更で失敗しないため注意点



当社は管理会社の変更によってマンションの管理は必ず良くなると確信しています。それは不満からの改善でも、契約解除の場合でも同じです。変更によって必ず管理は上向くと考えています。

但し、管理会社の変更によって質の低い管理会社を選んでしまうと改善ではなく、改悪してしまう恐れもあります。

そのため最後に管理会社選定の注意点を紹介します。

1. 管理会社を金額だけで選ばない

管理会社を選定する上での注意点は「金額」だけで選ばないということです。

前述の通り、管理会社は競争によって選ばれたものでありません。そのため、管理費の初期設定価格は管理会社が指定した価格です。

管理会社の変更を検討することで、価格とサービスに競争が生まれるので、管理費の削減と管理の質が向上します。

この時、管理会社の変更で各管理会社が提出してくる価格は勝負価格です。これは勝負価格なので、高いには高いなりの、安いには安いなりの理由があります。

そこをしっかりと管理会社を変更するまでの管理会社とのやり取りやプレゼンテーションで見極めなければいけません。

例えば、管理人は正社員か、パートか？正社員として管理人を雇うという事は、雇う側の会社に掛かる責任や負担が大きくなるため、管理人の人件費は高くなるでしょう。しかし、良い仕事や継続して業務を続けてもらえるなどの期待もできます。

反対にパートの方であれば、正社員と比べて人件費は安いでしょうが、継続して続けてもらうことは難しいかも知れません。

これは一般論であり、正社員でも適当な仕事しかない人もいれば、パートでも期待以上の仕事をしてくれる方もいらっしゃいます。

ここでお伝えしたいことは、価格が高い、安い理由をしっかりと見極めるということです。

価格を下げるためだけに管理会社を見直すのではなく、管理会社を見直した結果、管理費も下がるということが重要です。

2. 管理の質を落とす変更はしない

管理会社を変更して確かに価格は下がったが対応の不满を感じる、といった内容の問い合わせをいただきます。

管理会社を変更したけど、あまりに対応が悪かったので1年でもとの管理会社に戻した、という話もあります。

マンションが存在しつづける限り管理に終わりはありません。マンションを解体するまで管理は続きます。

管理会社の変更の結果、良くなるはずのマンション管理が悪くなってしまっては本末転倒です。

自分たちのマンションを任せよう、任せてもよいと思える信頼できる管理会社を選ぶことが重要です。

まとめ

管理会社の変更には多かれ少なかれ苦勞が伴います。

しかし、これまでに管理会社を変更された多くの組合様は、管理の質の改善、管理費の削減と修繕積立金の改善を実現しています。

もし、今の管理会社に疑問をお持ちであれば、長く安心してらせるマンション実現のために、必ずマンションの管理は良い方向に向かいます。

もし、管理会社変更を検討している、どうしたらいいか悩んでいるということがあればご相談ください。

[管理会社変更の相談はこちら](#)

Links

マンション管理を改善する

<https://links-all.com/>