

NICE STAGE湘南台管理組合ニュース Vol.7 (2001年5月号)

NICE STAGE湘南台ホームページ: <http://www2.to/nicestage/>

「未来は予測するものではない、選び取るものである。」(ヨアン・ノルゴー)

お知らせ

コスト削減委員会活動結果報告

コスト削減委員会(605 N委員長、505 I委員、212 S委員)では昨年12月の発足以来、相見積の取得によるコスト削減の検討を行い、それと並行して現在の管理委託先であるN社とのコスト低減交渉を続けてきました。

現在の保守点検費用が直接契約の場合の見積額と比べて高すぎるということは当管理組合ニュースの2001年3月号(Vol.5)ですでお知らせしましたが、このたび管理委託先を別の管理会社に変更した場合の見積が揃いましたのでご紹介します。

管理会社は多数存在しますが、コスト委員会では企業理念、管理実績、書籍・雑誌・インターネットでの評判等を考慮した上で、「ここであれば当マンションの管理を安心して任せられる」と判断した管理会社を厳選し、下記の3社に見積依頼をしました。現在と同一のサービス内容を条件に取得した見積の結果は下の通りです。比較のために、N社の現行費用と低減案も載せています。

見積依頼先	定額管理費(円) (月額・税別)
N社 (現行) (低減案)	
G社	
T社	
N社	

この結果から、コスト委員会の結論として管理委託先をG社に変更することを提言します。消費税を含めると、この変更により月額で約31万円、年間で約380万円のコスト削減が可能になります。このうち年間約275万円を修繕積立金の増額に当てることにより、第13期に予定されている第1回大規模修繕の際に発生する一時負担金の支払を防ぐことも可能になる見込みです。

しかし、11月の定期総会で管理会社の変更決議を行うとすると、それから2ヶ月間の引継ぎ期間が必要となり、早くても来年の2/01からの契約となります。今年の8/31にN社との契約が満了した後、来年の1/31までの5ヶ月間に

N社に支払う定額管理費との差額(約160万円の損失)が大きいことから、6月中に臨時総会を開催して管理会社の変更を決議し、9/01よりG社に管理委託することを推奨します。

この報告を受けて理事会では5/26(土)にG社による説明会、6/24(日)に臨時総会を開催し、管理委託先の変更の是非を組合員のみなさんに諮ることにしました。

説明会と臨時総会の案内は別途全戸に配布しますので、ご出席ください。

G社 <http://www.xxxxx.co.jp/>

19xx年x月設立、本社: 、資本金: x,xxx万円、管理棟数: xxx棟、管理戸数: xx,xxx戸
 デベロッパーを親会社に持たない独立系管理会社。低価格でありながら、月刊の通信誌を発行し、定期的に管理についてのアンケート調査を行って現場にフィードバックする等、マンション住人とのコミュニケーションを重視したサービスで業績を伸ばしている。
 当エリアは横浜支社(横浜駅西口)が担当。

5~6月の予定

【管理組合活動】

5/26(土) 新管理会社候補(G社)説明会(下記参照)

6/05(火) 第8回理事会 19:00-21:00 集会室

6/24(日) 第4期臨時総会 10:00-12:00 集会室

【点検・清掃・修繕】

5/10(木) 植栽剪定

5/30(水) エレベータ点検(毎月)



~新管理会社候補(合人社)説明会~

日時 平成13年5月26日(土) 午前10:00~12:00

場所 NICE STAGE 湘南台集会室

内容 (1) コスト削減委員会活動結果報告

(2) G社によるプレゼンテーション

(3) 質疑応答

第7回理事会報告

1. 駐車場問題検討委員会

4/21(土) 10:00～12:00に「駐車場使用細則改正案とコスト削減状況の説明会」を開催し、8名の方に出席いただきました。特に大きな反対意見はありませんでしたが、説明会後、部屋を賃貸されている非居住組合員の方から書面にてご意見をいただき、理事会にて検討した結果、賃貸の場合には居住者の方が申込みを行うとしていたのを改め、賃貸の場合も区分所有者の方が申込みを行う形に変更しました。ただし申込みの未着によるトラブルを防止するため、賃貸の場合に限り、申込みが期日までに届かなかった場合には「抽選免除希望」とみなすことにします。

2. 植栽剪定

5/10(木)～11(金)の実施予定でしたが、今回は低木剪定・芝刈り・消毒・施肥だけで、1月に実施した剪定に比べて作業量が少なく、5/10(木)の1日だけで終了しました。

3. 補修工事

4/06(金)に屋上防水層の補修が完了しました。
サブエントランスの階段と鍵カバーも修理が完了しました。
駐輪場のタイル割れ補修は7月頃を予定しています。

4. エントランスに七夕飾り

エントランスに七夕飾りを設置することになりました。下記の日程で実施する予定ですので、特に小さいお子様のいらっしゃるご家庭のご協力をお願いします。詳細については別途ご連絡します。

6/24(日) 折り紙等の材料を集会室に用意
(ご自由にお持ちください)

6/26(火) 竹を集会室に搬入

7/01(日) 飾り付け 10:00～ 集会室



5. ごみ置場に来客用駐車スペース

当マンションには現在来客用駐車場がないため、ごみ置場の空スペースを有効利用できないか、藤沢市環境事業センターに問い合わせをしてみました。その結果、現在のごみ置場はごみ集積場として必要とされるスペースの約2倍の面積があるため、藤沢市に届け出をすることで1台分の来客用駐車スペースが確保できることがわかりました。使用ルールを決めて11月の総会でみなさんの承認をいただいた後、輪止め、鉄板の渡し板、区画車線引き等を行い、みなさんにお使いいただけるようにする予定です。

データで見る NICE STAGE 湘南台

長期修繕計画(案)をもとに機械式駐車場の維持費がどの程度かかるものなのかを計算してみました。今後発生してくる定期交換部品等の修繕費用を考慮すると、全55パレットで1ヶ月当りの維持費は下記ようになります。

項目	月額 (万円)	備考
点検保守費用	10.8	月額86,620円+管理会社マージン19%+税
電気代	3.0	中下段の36台で1台当り年1万円と仮定
3年周期交換部品	6.0	3年毎に207万円+税
5年周期交換部品	8.3	5年毎に473万円+税
8年周期交換部品	10.3	8年毎に940万円+税
パレット塗装	3.6	4年毎に165万円+税
総取替費用	26.7	18年毎に1パレット100万円x55パレット+税
合計	68.7	

すなわち、毎月約69万円の維持費が必要です。55パレットで割ると1パレット当り1万3千円、62世帯で割ると1世帯当り1万1千円の負担です。しかし、よく考えるとこの維持費は地下にもぐっている中下段の36台のために発生するものですので、36台で割ると1台当たり1万9千円という計算になります。これではまるで保守会社の有料駐車場が当マンションの敷地内に設置してあるようなものです。1台当たり月額1万9千円もかかるなら、むしろ管理組合で36台分近隣の有料駐車場を借り上げた方が安いし車両制限の問題も一気に解決するのですが、近隣の駐車場がいつまでも存在する保証はないですし、多少高くても不便でも機械式駐車場は維持していかなければいけません。

編集後記

小泉新政権の支持率が異常なほど高い。各紙の調査では軒並み80%を超える高支持率である。森前政権の支持率が8%と極端に低かった反動という見方もあるが、「痛みを恐れず、既得権益にひるまず、過去にとらわれず」と派閥にこだわらない組閣を実施した強力なリーダーシップは、多くの国民の共感を得る結果となったようだ。靖国神社の公式参拝問題に不快感を持つ東アジア諸国を除けば、諸外国の評価も概ね高らしい。半面、施策に具体性が乏しいのも事実であり、あとは公約通りに構造改革をどこまで実行できるかお手並み拝見というところだろう。翻ってわが管理組合の構造改革と財政改革も今期半ばを過ぎて、ようやく軌道に乗ろうとしている。まだまだ解決すべき問題が山積している状態だが、こちらも負けずにがんばりますよ。(ま)