

今月のトピックス（2025年9月）

2025. 9. 7 瀬谷区交流会

【管理委託費】 掲載省略

【管理委託費値上げに対する管理組合の対応策】

管理会社との委託契約書をベースに下記事項に留意して、見直し、早めに管理会社と折衝する必要があります

1. 値上げの妥当性を確認するためのチェック項目

＜値上げの根拠と内訳の確認＞

- ・人件費（管理員、清掃員、フロント担当者など）の上昇分（人件費アップ分）が明確に示されているか？
- ・物価の上昇（清掃用具、共用部の電気代、火災保険料など）が具体的にどの項目で、いくら値上げされたのか？
- ・値上げ額が全体に占める割合は？ 一般管理費（含利益）の額は？

＜業務内容の妥当性＞

- ・現在の管理業務で不要な業務や、頻度を減らせる業務はないか？（例：共用部清掃の頻度、植栽の剪定回数など）
- ・法定点検以外の任意点検項目で、過剰なサービスはないか？

＜契約内容の確認＞

- ・現在の管理委託契約書に、値上げに関する特別な条項は記載されていないか？
- ・契約期間はいつまでか？ 契約解除に関する規定（予告期間、違約金の有無など）はどうなっているか？

2. 委託内容見直しのためのチェック項目⇒コスト削減の可能性を探るために、以下の項目をチェックする

＜人件費に関する項目＞ ・管理員の勤務日・勤務時間を短縮できないか？

- ・巡回管理など、管理体制そのものの変更を検討できないか？

＜清掃・点検に関する項目＞

- ・清掃の頻度を週7日から週5日に減らす、あるいは一部を住民主体で行うことは可能か？
- ・エレベーターや消防設備などの点検費用は、管理会社を介さず直接専門業者に依頼する方が安くないか？

＜その他の費用に関する項目＞

- ・共用部の照明をLEDに交換することで電気代を削減できないか？ 定時点灯、消灯になっているか？
- ・火災保険料は、複数の保険会社から見積もりを取ることで安くないか？ 代理店契約にならないか？

3. 管理会社変更の検討・準備のためのチェック項目

交渉や見直しでも納得のいく結果が得られない場合、管理会社の変更を検討する必要がある（今回、説明省略）

【AIの普及に伴う管理業界の動向と管理組合の対応】

AIの普及は、マンション管理業界に大きな変革をもたらすことが予想され、管理組合にも新たな対応が求められる

1. 管理会社の動向⇒AIの普及で下記のような業務効率化、コスト削減、そしてサービス品質向上を図っていく（下記例示）

- ・業務の自動化と効率化⇒AIを活用したチャットボットを導入し居住者からの問い合わせ（共用部の利用方法、修繕依頼など）に終日対応することで管理員の負担を軽減する
- ・AIによる過去の修繕履歴や設備の利用状況のデータ分析を通じて、予測保全を可能にし、故障の未然防止や計画的な修繕計画の立案に役立てる
- ・データ活用によるサービス向上⇒防犯カメラの映像を解析して不審者を検知したり、エネルギー消費データを分析して省エネ提案を行ったりし、セキュリティの強化や維持管理コストの最適化を可能とする
- ・人材配置の最適化⇒AIが定型的な業務を担うことで人間にしかできないきめ細やかな対人サービスや高度な専門性を要する業務にリソースを集中できるようになり、フロント担当者はより質の高いサービス提供者へと役割が変化していく

2. 管理組合の対応

首都圏のマンションで、大規模修繕工事の業者選定に関わる修繕委員会に、施工会社の社員が住民になりすまして参加していたという事件が報じられました・AI導入による管理サービスの変更点を理解し、管理会社からの提案内容を吟味するとともにオンライン総会や議事録の自動作成など、自らもデジタル化を推進することが必要である。

- ・理事会は膨大な規約・書類からの情報検索を効率的に行い理事の負担を軽減しより本質的な議論に時間を割けるようする
- ・AI導入・普及には専門家のサポートが必要で。専門家は外部専門家にサポートを求めるには敷居が高い場合は、理事会にて区分所有者の中から有識者、理解者を探し出し委嘱する方法も有効である

【その他、管理会社に関する話題】 他山の石として組合活動の参考としてください

1. 2020年逗子市で発生したマンション敷地の斜面崩落事故（女子高生死亡）管理会社に賠償を命じる横浜地裁判決

- ・管理会社が事故前日に斜面に亀裂があることを把握していたにもかかわらず、適切な対応を怠ったことが不法行為責任にあたと認定され、事故を回避するための措置を怠ったとして約 107 万円の賠償が命じられた（建物設備等管理業務）。
2. 首都圏のマンションで修繕委員会に施工会社の社員が**住民になりすまし**参加していたという事件あり、住居侵入容疑で逮捕
- ・住民を装い理事会や修繕委員会に出席し「中立的な専門家」として自社に有利な見積もりや業者比較資料を提示した。住民が不審に思い本人確認を求めたところなりすましが発覚した
 - ・理事会、総会、修繕委員会などでは身分証明書やマイナンバーカードなどで参加者の本人確認をする。参加資格や本人確認方法を管理規約で規定しておくトラブルを未然に防げる。特に大規模修繕工事など専門的な知識が必要な場合は利害関係のない第三者（マンション管理士や建築士等）し出席を依頼することも有効
 - ・普段から住民同士がコミュニケーションを取り不審な人物や不自然な提案がないか互いに情報交換ハードルし合い、チェックする
 - ・下記 youtube は管理会社に関して参考になる動画です。コンサル会社のPRですがその点を割り引いてご覧ください
 - * マンション委託管理費値上げ https://youtu.be/X_W-gMctLxA?si=oo1cb4elY9mMW9u5
 - * マンション管理会社からの更新拒否 https://www.youtube.com/watch?v=Uou3vh_zBn0

【生成AIに関する話題】

- google には下記 2 種の**生成AI**があり、有効に活用することにより管理組合業務を大幅に効率化することができます
- ・NotebookLM⇒自分でアップロードした資料（PDF、youtube、音声録音）を整理、分析・編集して文書や音声で表示してくれる。
例えば管理組合の管理規約・細則や総会議案書、総会・理事会議事録等ソースとしてアップロードすることができる
 - ・Gemini⇒インターネット上で公開されているデータや google が学習済みの情報に基づいて、様々な質問に答えたり、文章を作成したできる、例えば、「管理会社との委託契約が守られているかの確認方法は」等
 - ・詳しくは youtube (N <https://www.youtube.com/watch?v=eRwQWgmM5u8>) を参照してください。若干、ハードルが高いので管理組合の総務担当の理事や管理会社に見せてこれら生成 AI を活用することをすすめることが良いと思います