

## 見積りの際にご用意いただきたい書類

進捗状況に応じて  チェックをお入れください。

- 分譲販売時のパンフレット・図面     現在の管理委託契約書
- 貴マンションの各種保守(エレベーター、消防設備点検、機械式駐車施設など)点検・清掃報告書

※見当たらない方はご相談ください。

## 管理会社変更のプロセス

管理会社変更のプロセス「管理会社を変えたいが、どのように進めたら良いかわからない。」理事会役員様の本音だと思います。三井不動産レジデンシャルサービス北海道は、管理組合変更に向けた情報の収集や区分所有者の合意形成、管理会社変更を決議する総会資料素案の作成補助等のご相談にもお答えいたしますので、まずはご相談ください。

進捗状況に応じて  チェックをお入れください。

STEP 1

検討段階

理事会にて協議、決議する項目

- ① 管理会社変更の検討を開始
- ② 現管理会社との管理委託契約内容を確認します。
- ③ 見積り対象とする業務内容を選定
- ④ 見積り依頼会社を選定し、見積りを依頼
- ⑤ 見積り金額と受託業務内容を比較・検討
- ⑥ 2～3社程度に絞込み候補の管理会社によるプレゼンテーション実施・アンケート等により区分所有者の合意形成を行います。
- ⑦ 1社を選定し新しい管理委託契約の内容を協議

---

STEP 2

総会決議

総会にて協議、決議する項目

- ① 新管理会社による重要事項説明会の実施
- ② 管理会社変更の総会決議

---

STEP 3

管理会社変更の準備

管理会社変更手続き

- ① 現管理会社との管理委託契約解除通知  
・ 現管理会社の管理委託契約解約条項に基づき必要な手続きを行います。
- ② 引継ぎ開始  
・ 現管理会社と業務の引継ぎのための打ち合わせを開始いたします。  
・ 現管理会社より会計書類、各種点検書類、共用部鍵、等々の引継ぎを行います。  
・ 必要に応じて入居者と預金口座振替の変更等の手続きを行います。
- ③ 管理開始  
・ 新管理会社による管理が開始されます。

三井不動産レジデンシャルサービス北海道 による管理がスタート

上記は一般的な流れとなります。管理組合のご要望に合わせた具体的なスケジュール案を作成させていただきます。

## 管理会社の変更に关于よくいただくご質問のご紹介



見積を依頼するには、何が  
必要ですか？

現在の管理委託契約書、各種点検報告書、分譲販売時のパンフレット・図面などが必要となります。

書類がご用意できない場合でもお気軽にご相談ください。



管理会社を変更する場合、  
サポートをしてもらえますか？

現契約会社から弊社へ変更することの意志表示を頂いた後に、総会資料作成のお手伝い、現管理会社との引継などをサポートいたします。

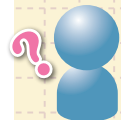
管理会社変更には管理組合での合意形成が重要です。弊社にて適切な助言を行わせていただきます。



長期修繕計画の作成は  
してくれますか？

管理開始後、30年間の長期修繕計画案をご提案いたします。

定期的な見直しにより、マンションの状況に応じた長期修繕計画案をご提案いたします。作成費用については基本的に管理委託契約内にておこないますので、管理委託料に含まれます。ただし、引継資料によっては初期費用が発生する場合があります。



管理会社を変更するには  
管理組合としてどのような  
手続きが必要ですか？

理事会で新管理会社を選定した後、総会決議が必要となります。

総会決議後には現管理会社への解約通知が必要となり、その後、新管理会社との引継が始まります。



現管理会社との契約  
期間中でも、管理会社の変  
更は可能ですか？

現在の管理委託契約書に期間内での解約についての条文があれば、事前の通知による、期間内解約が可能です。

予告期間は3月前の通知が一般的です。



管理を開始するまでに、  
準備期間はどれくらい  
必要ですか？

総会決議後2～3ヶ月間が必要となります。

その間に現管理会社との引継を行い、管理が開始されます。

## マンション管理会社選択の要件

管理会社選択の参考にお使いください。

- POINT 定期総会は毎年定期的に開催されていますか？
  - POINT 管理会社フロント担当者は理事会・総会に出席していますか？
  - POINT 理事会・総会議事録素案は作成提出されていますか？
  - POINT 管理会社からの確な提案・アドバイスはありますか？
  - POINT フロント担当者・会計担当者は各々別の者が担当していますか？
- 

- POINT 管理員は挨拶や身だしなみをきちんとしていますか？
  - POINT 共用部の清掃は行き届いていますか？
  - POINT ゴミ集積場は分別が行き届いてきれいですか？
- 

- POINT 管理組合会計年度終了時に、管理業務主任者から管理事務報告はありましたか？
  - POINT 管理会社との契約更新時に、管理業務主任者から重要事項説明はありましたか？
- 

- POINT 会計報告は翌月末までに毎月行われていますか？
  - POINT 未収納金の督促はルールを定めきちんに行われていますか？
  - POINT 長期修繕計画および資金計画は定期的な見直しの提案がありましたか？
- 

- POINT 24時間365日体制で相談受付・緊急対応できる体制となっていますか？