

# マンション 管理情報

役立つ

保存版



マンション管理問題

解決の糸口！

こんなに見過ぎてこされていた

管理費のムダ！

どのマンションでも通用する  
割高管理費の簡単チェック法

☑ すぐ答がでるチェックリスト付

業界No.1 信頼のシステム

Social Judgement System

# マンション管理問題“解決の糸口”の 知恵は、ここにあります。



今日、企業から提供される数え切れないほどの商品やサービス。これらを消費者ユーザーの側から見た場合に、果たして適正な内容、適正な価格で提供されているのでしょうか？

確かに、モノに関しては諸外国の例にならいPL法などによって消費者が保護されるようになり、販売価格競争の中で値段にもようやく敏感になってきました。

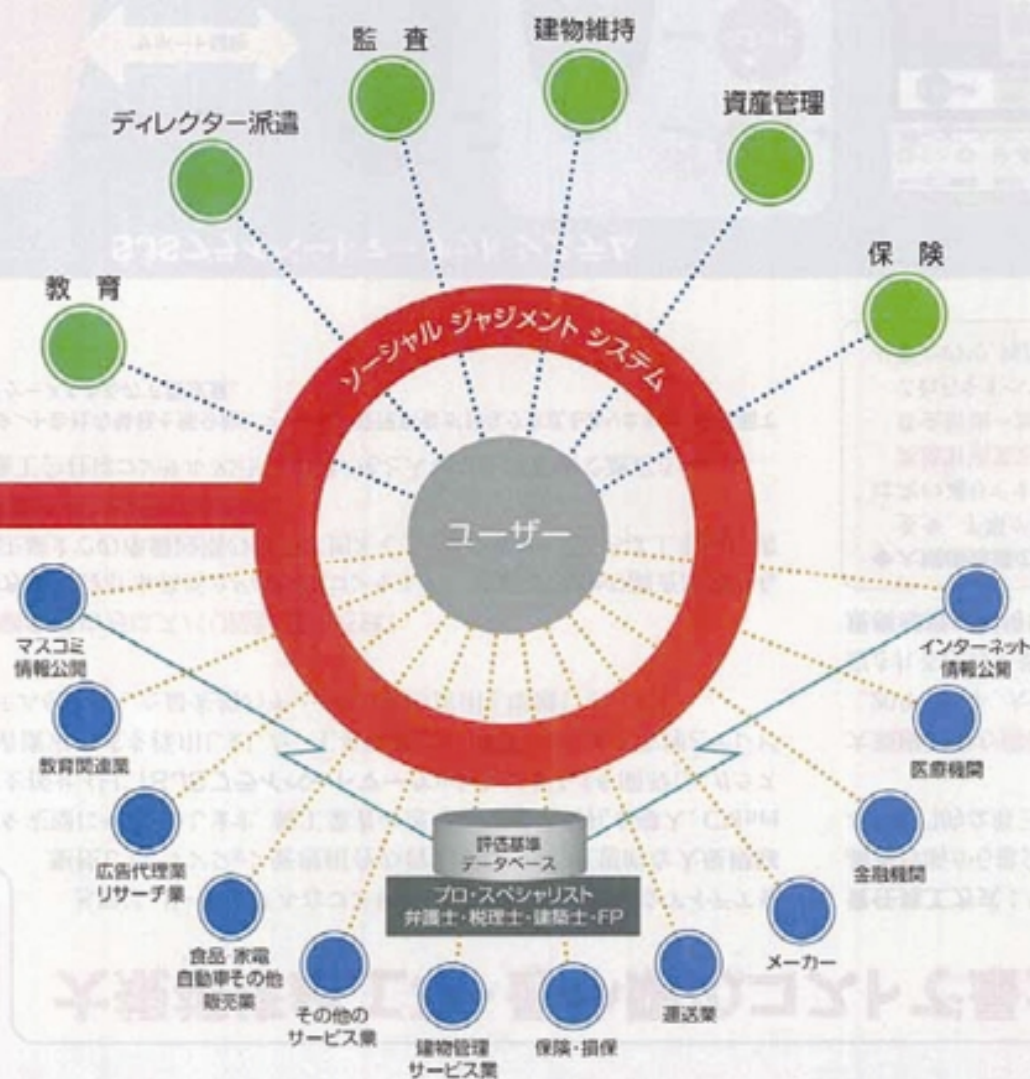
しかし、生活者を取り巻くサービスに関する内容と値段については、判断基準・知識・交渉力・時間の不足から、多くの場合、利用ユーザー側が弱者になっています。

こうした現代社会の矛盾にメスを入れ、企業が提供する様々な商品・サービスに対し、判断・評価の基準を設け、知識・情報を収集し、交渉を行なう機構を「ソーシャルジャジメントシステム」として誕生させました。

「ソーシャルジャジメントシステム」が目指すものは、企業が適正な商品・サービスを提供し、ユーザーが正当な対価を支払うことにより、互いに「真の満足」を追求していくことと考えています。

## ソーシャルジャジメントシステムは マンション管理の適正化にいち早く着手しました

平成13年8月、マンションの管理の適正化の推進に関する法律が施行されました。この法律は、管理組合によるマンションの管理を適正化するという指針のもとで施行されたものですが、実際の法律の中身はマンション管理士という新たな専門家の役割の明確化と、管理業務を請け負う管理業者の適正化を促進しようとするものばかりなのです。この法律の施行は、マンションの管理が、マンション住民の主体でなく、管理組合から業務を請け負っている管理業者主導で行なわれているために多くの問題点や矛盾を生じています。私たちは、平成9年以来、いち早くこの原因に気づき、これを社会に訴え、解決していくことを専門にコンサルティングしてきました。



## マンション資産価値をできるだけ落とさず、 快適なマンションライフを維持するために—

ソーシャルジャジメントシステムは、マンションの管理の費用・管理の内容・管理サービスの質・建物の状況などが適正に保たれているかどうかをチェックし、必要な見直しを提案します。また、無関心だけでなく専門的な知識や十分な時間がないことも、管理業者に任せ切りになる大きな原因です。

私たちはマンション住民が主体となり、管理業者を上手に使いながら維持管理をすすめていくために必要な情報、専門的な実務をサポートいたします。



## “SJS”独自の無料簡易査定による 管理費見直しの流れ

### ご相談

現状管理の疑問・問題点をお聞きするとともに簡単なアドバイスをいたします。

### 無料簡易査定

現状の管理内容を削らないで、管理会社などの委託先を切替えた場合にどのくらい節約できるかを豊富な事例にもとづいて分析・計算し、ご報告いたします。

### 結果説明

査定結果とコンサルティングの内容を説明するため理事会を訪問します。

### 仮発注

理事会で発注書を発行していただきます。

### 査定明細の提出・ 見積精査

無料簡易査定のもとになる明細を提示します。またマンション各所の実査・各種点検報告書などを確認の上、簡易査定額の検証および微調整を行ないます。

### 見直し実務

見直しに必要な文書や資料の作成、管理会社との交渉方法についてのノウハウ提供、管理会社変更の場合の業者選定、総会での合意形成に必要な情報収集と整理などをソーシャルジャジメントシステムがお手伝いいたします。

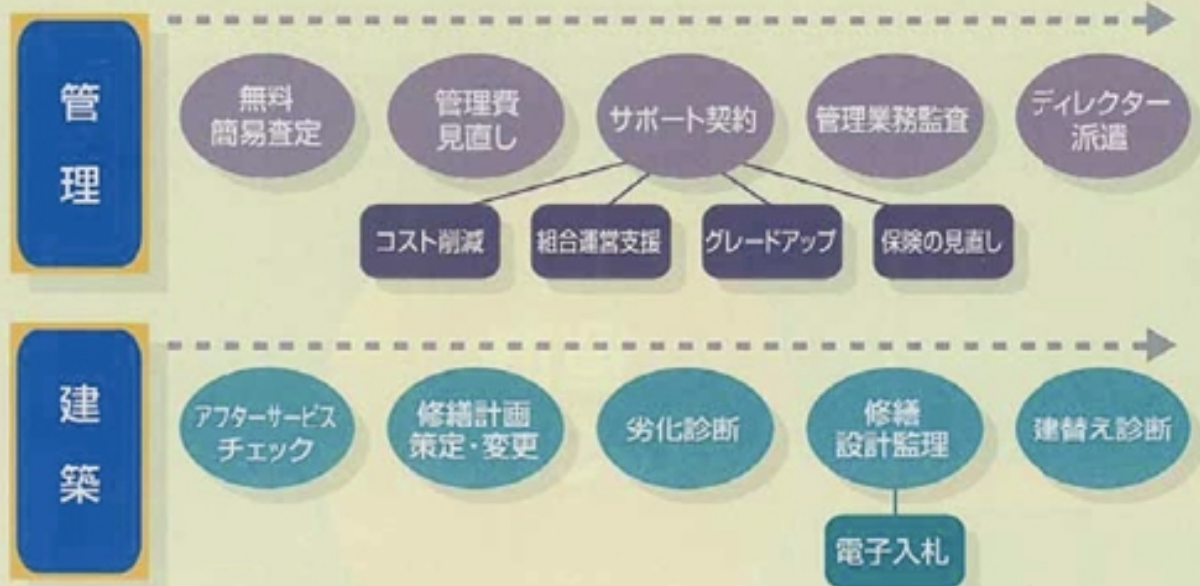
## 総会準備

見直し金額や見直し後の管理体制を、まず理事会で決定していただき、決定内容にもとづいた総会資料の素案をソーシャルジャジメントシステムで作成いたします。

## 総会決議

見直し後の管理会社などの契約について総会で決議していただきます。

## “SJS”コンサルティングの流れ



## こんなに見過ごされている管理費のムダ! 管理費見直しによるコスト削減を実現

### 管理費の支出が2割、3割下がる! ナゼ?

あなたのマンションの管理費は、何にいくら使われているかご存知ですか?

もし、あなたのマンションの管理費のうち管理会社などに支払っている管理委託費や保守点検費が、マンションを購入した時からずっとそのままになっていたら…それは間違いなく割高なコストがかかっていることにはほかなりません。マンションを購入し、入居した時はすでに管理会社は決まっておき、その管理の費用も売り手が最初に決めた「言い値」のままになっているはずですが、したがって、見直しをはかることで2割、3割というコスト削減が、当たり前のように可能になるのです。

### 管理費の見直しはプロの手で!

最近では、マンション住民が立ちあがって管理費の見

直しを自らの手で行なう動きもみられるようになりました。ところが、自分たちの手だけでコスト削減が達成できずと思いきや、

●管理会社との交渉の結果、費用が削られたものの契約内容も削られていた

●他の管理会社数社から、競合見積りを集めてはみたものの各社のサービス内容が違っていた

といったように、思わぬ落とし穴が隠されているのです。状況によっては、他の住民から責任を問われるケースも考えられます。つまり住民自らの手でこの見直しを行なうには、相当の時間と労力に加えてマンションの管理や委託契約などに精通していることが必須条件なのです。やはり専門のコンサルタント会社を上手に活用することが、確実にムダを省く近道と言えるでしょう。

### ●首都圏マンションの管理費見直し実績(団地型を除く)



## 徹底したコスト削減で、最新の設備導入や蓄財を将来の修繕に備える—

管理コストの削減によって生まれた余剰金は次のように活用されます。

- ① 将来の修繕に備えて修繕積立金に回す
- ② 設備や管理の充実など付加価値を増すものに回す
- ③ 管理費を値下げし、住民に還元する

都内のあるマンションでは、管理会社の変更により大幅なコストダウンを達成しましたが、今まで夜9時に閉鎖していたフロント窓口を24時間オープン体制に変更して浮いた管理費を管理のグレードアップに使い、なおかつ余った資金を修繕積立金として蓄財しています。

その他こんなケースで削減した管理費の有効活用が実際に行なわれています。



### ■40戸のマンション(築3年目に見直し)では…

年間180万円を削減。翌年、年間削減額のほぼ全額を防犯カメラの設置と全戸ツーロックに変更する工事に使いました。その翌年からは修繕計画で不足が予想されている修繕積立金に回していますが、このペースでいけば当面、修繕費も黒字になる見込みです。

### ■480戸のマンション(築11年目に見直し)では…

団地タイプの大型マンションだけあってかかる管理費も多額になる分、削減額も年間1,200万円以上と大きなコストダウンを達成しました。

現在、マンションで困っているのが駐車場対策。敷地内に確保できているのは全世帯数の三割以下の約130台分。現状の平置き駐車場を自走式の3階建てに変更することで収容台数を400台にする計画を検討しています。予想される総工費は約2億円ですが年間削減額1,200万円と大幅増収が見込まれる駐車料とで5~6年で工事費が返済できる計算となります。これまで多額の工事費がかかるためまったく話にならなかったこの計画も管理費の大幅コストダウンをきっかけに具体化に向けて進んでいます。

### ■住宅金融公庫のリ・ユースプラスマンションの評価基準

あなたのマンションの修繕積立金はいくらですか。住宅金融公庫のリ・ユースプラスマンションの評価基準を参考にあなたのマンションの修繕積立金の水準をチェックしてみましょう。

築5年未満	6,000円 (戸当り平均月額)
5年以上10年未満	7,000円 (戸当り平均月額)
10年以上17年未満	9,000円 (戸当り平均月額)
築17年以上	10,000円 (戸当り平均月額)



## マンションも必要に応じた監査なしには、 スラム化が急速に進みます

せっかく管理費のコストダウンができて「安かろう悪かろう」では見直しをした意味がありません。それどころか、見直し後の管理の状況によっては理事会などこれを提案した人が、住民に責任を追及されることも心配されます。とくに管理会社を変更した場合は問題が大きくなります。

これを解決するのがSJSの「監査システム」です。



管理のスペシャリストが、管理会社などの行なう清掃や点検の状況が仕様のおりに実施されているかどうかを繰り返しチェックし、監査報告書として提出します。監査の結果、管理内容自体のムダな部分が見つかり余分な契約を削り内容の見直しを行なうケースもあります。

さらに建物や設備の傷み具合のチェック・報告も付いて、この監査システムにかかる費用は削減した管理費の一部でまかなえてしまうのです。



## 必要なディレクターを テラーメイドで派遣

マンション管理に精通したディレクター（管理員）を教育し、派遣する株式会社ソーシャルディレクターバンクより、マンション管理組合からの注文にあわせてそれぞれのマンションに最適なテラーメイドの人材を養成し、必要な知識と技術を身につけたディレクターとして派遣します。

パソコンを駆使した現場での処理を基本としますのでスピードアップが図れ、なおかつマンションに必要な情報の管理がカバーされます。

コスト削減効果としては、ディレクターの指導の下、従来の管理会社が外注していたエレベーターや機会駐車場などの保守点検契約を直接契約にシフトすることで、中間マージンが発生する余地がなくなるため、経費削減とサービスの向上に大きく貢献します。

