

マンションの管理費 & 長期修繕計画の無料診断について

貴マンションの現在の管理委託の状況や長期修繕計画(修繕積立金)について、無料で診断いたします。

記

1、はじめに(弊社の考え方)

- 弊社は、自らは、設計・施工・マンション管理を一切行わない中立の第3者機関として、マンション住民の最大利益の実現をサポートします。
- 業界側の誘導やブラックボックスにより、知らない間に、マンション住民の利益が損なわれないようアドバイスやコンサルティングを行っています。
- ただし、業界側と消費者側との敵対を煽るのではなく、基本的には、両者が適切な緊張感と信頼関係を元に、パートナーシップを実現することが、長期的に見て、マンション建物の維持や快適な生活を実現するものだと考えています。(実際に過去の管理委託契約見直しコンサルティングの結果でも、管理会社を変更せず、従来の管理会社への委託費が大幅に下がった上で、サービス品質が向上した例はいくつもございます。)
- また、そのためには、マンションの住民(管理組合)自身も管理運営に関心を持つことが大切だと考え、広く啓蒙活動を行っています。

2、診断の流れ

お申込み

※お申込みは、役員の方でなくても、どなたでも可能です。

資料提出

※いただいた資料は、個人情報保護の精神に則り厳正に扱います。

診断結果報告

※診断結果について、依頼者にご説明いたします。添付のサンプルをご覧ください。

勉強会の開催

※診断結果に基づいて、理事会・修繕委員会・住民総会等で勉強会を開催します。

- 勉強会の開催時間は、土日祝・平日の夜間に実施可能です。
- 勉強会の内容は、今回提出した診断書の詳細な説明とマンション管理の適正化・改善に向けたアドバイスで、2時間程度です。
- 会場(多人数の場合は、プロジェク用スクリーンが設置できる広さの場所)の手配・費用負担をお願いします。弊社セミナールームでの実施でも構いません。

3、診断に必要な書類

※下記資料は、個人情報保護法に則り、厳正に取扱うほかは、統計上の処理のみに使います。

チェック	ご提出書類(◎は、必須です。○は、ご要望やマンションの状況に応じてご用意いただきます。)
	◎至近の総会資料および総会議事録(総会議事録は、なくても構いません)
	◎重要事項説明書(管理会社が管理契約締結または更新時に交付した至近のもの)
	◎長期修繕計画書(ただし、作成されていない場合は、不要です)
	○管理委託契約書(手元がない場合は、管理会社に請求すれば、手に入ります)
	○管理規約(手元がない場合は、管理会社に請求すれば、手に入ります)
	○マンション購入時のカタログ
	○至近の大規模修繕工事実施時の見積書(明細がわかるもの)
	○共用部の火災保険証書(手元がない場合は、管理会社に請求すれば、手に入ります)

◎無料診断の問合せ・お申し込みは、下記までお願いします。

■㈱リブネット・プラス/マンション管理相談センター 0800-100-8388

■マンション管理士 馬淵裕嘉志(まぶちゆかし) 直通 090-3385-3550

貴マンションの管理費&長期修繕計画の診断結果について

ご依頼いただきました貴マンション管理組合の管理費・修繕計画(積立金)について、下記のとおり報告します。

記

1、はじめに(弊社の考え方)

○弊社は、自らは、設計・施工・マンション管理を一切行わない中立の第3者機関として、マンション住民の最大利益の実現をサポートします。

○業界側の誘導やブラックボックスにより、知らない間に、マンション住民の利益が損なわれないようアドバイスやコンサルティングを行っています。

○ただし、業界側と消費者側との敵対を煽るのではなく、基本的には、両者が適切な緊張感と信頼関係を元に、パートナーシップを実現することが、長期的に見て、マンション建物の維持や快適な生活を実現するものだと考えています。(実際に過去の管理委託契約見直しコンサルティングの結果でも、管理会社を変更せず、従来の管理会社への委託費が大幅に下がった上で、サービス品質が向上した例はいくつもございます。)

○また、そのためには、マンションの住民(管理組合)自身も管理運営に関心を持つことが大切だと考え、広く啓蒙活動を行っています。

2、管理費&長期修繕計画等 簡易診断 概要(詳細は別紙)

項目	診断結果の概要			
管理費について	コストダウンの余地			
	無し	小	中	大
管理会社について	管理品質の改善の余地			
	無し	小	中	大
長期修繕計画について	改善の余地			
	無し	小	中	大
修繕積立金について	見直しの余地			
	無し	小	中	大
その他	◎法律に基づく瑕疵(欠陥)保証が10年のため、その前に、販売会社と利害関係のない第3者による建物調査を行うことをお勧めします。			

【今後の進め方について】

○弊社の資料をお読みにになり、マンションに有益な情報が得られそうだと判断されましたら、依頼により、組合理事・修繕委員、あるいは住民有志の皆さん向けに無料の勉強会を開催いたします。

○勉強会の開催時間は、土日祝・平日の夜間に実施いたします。

○内容は、今回提出した診断書の詳細な説明とマンション管理の適正化・改善に向けたアドバイスで、2時間程度です。

○会場(多人数の場合は、プロジェクト用スクリーンが設置できる広さの場所)の手配・費用負担をお願いします。弊社セミナールームでの実施でも構いません。

○交通費(名古屋市内・岐阜市内無料)・印刷費(人数×100円)は実費を頂戴いたします。

◎勉強会の問合せ・お申し込みは、下記までお願いします。

■(株)リブネット・プラス/マンション管理相談センター 0800-100-8388

■マンション管理士 馬淵裕嘉志(まぶちゆかし) 直通 090-3385-3550

■ABCマンション 管理費&長期修繕計画等 簡易診断書 【マンション管理相談センター】

診断書提出日 平成〇〇年〇月〇日

サンプル

1、マンション概要

マンション名	ABCマンション	構造・戸数等	RC造 〇階建 〇〇戸
住所	名古屋市中区〇〇町1-1-1	新築年	平成15年4月 築8年
敷地/建築面積	〇〇〇〇.〇〇m ² /〇〇〇.〇〇m ²	延床面積	〇〇〇〇.〇〇m ²
外壁面積	〇〇〇〇m ²	前回大規模修繕工事	なし
分譲会社	△△不動産	設計監理	(株)〇〇設計事務所
建設会社	□□建設株式会社	管理会社	△△総合管理サービス(株)
集会室	なし	機械式駐車場	なし
その他特記事項			

2、管理費 診断結果

診断参照資料	・総会資料	エレベーター数	2基	EV契約形態	FM契約
・重要事項説明書・パンフレット		清掃員数	1名	勤務時間(週)	8時間

管理費の削減可能性について(税込)

管理委託業務	現在の金額	削減予測	削減額	削減%	備考
事務管理業務	837,900	551,250	-286,650	34.2%	
日常清掃業務	573,300	525,000	-48,300	8.4%	週2回(1日4時間)
定期清掃業務	100,800	94,500	-6,300	6.3%	年2回
給水設備保守	50,400	50,400	0	0.0%	年1回
設備巡回点検	50,400	100,800	50,400	-100.0%	事務管理業務からシフト
植栽剪定業務	113,400	113,400	0	0.0%	
消防設備点検業務	113,400	88,200	-25,200	22.2%	年2回(総合点検年1回含む)
雑排水管洗浄	202,125	110,250	-91,875	45.5%	1回分(2年に1回)
遠隔監視	1,612,800	189,000	-583,800	88.3%	受水槽・防犯カメラ24時間監視
エレベーター保守		840,000		47.9%	2基FM直接契約
合計	3,654,525	2,662,800	-991,725	27.1%	

その他の削減可能項目・特記事項	火災保険	過大な保険の可能性があり、見直しにより、削減可能です。
	共用電灯・電力	契約変更・LED化により、削減可能です。
	清掃業務	清掃業務の実態を把握し、最適化することで、削減できる場合があります。

※上記削減予測は、当社MK方式に基づく、競争入札による削減予測です。

※現在行っている管理業務を全て含み、仕様書の見直しも行うことを基準としています。

※これまでの実績等に基づく、平均データから割り出した削減予測金額です。削減を約束するものではありません。

3、長期修繕計画・修繕積立金 診断結果

チェック項目	コメント
長計の実施時期	◎国交省ガイドラインでは「5年ごと」を推奨していますが、新築時以来作成されていません。
修繕時期	◎一般的には、築12年程度で第1回目の大規模修繕工事を実施すると言われていますが、建物の状況によって延長が可能です。また、法律に基づく瑕疵(欠陥)保証が10年のため、その前に、販売会社と利害関係のない第三者による建物調査を行うと同時に、適正な修繕時期を判定されることをお勧めします。
修繕単価	◎新築時に想定されている単価のため、かなり割高です。なお、今後、消費税アップの可能性が高いため、それを織り込んだ上で、計画書を作成する必要があります。
修繕項目	貴マンションは、建物が複雑な形状をしているので、その特徴に合わせた項目の設定が必要です。
修繕予算	◎現在のペースで築12年目に積立金+管理費余剰金で約〇,〇〇〇万円程度の資金が確保できると予想され、一般的な安全水準である〇〇〇万円/戸を満たしています。 ◎しかし、本マンションは、形状が複雑で、エレベーターが2基あったり、宅配ボックスがあるなど、維持及び工事費が高額になると予想されるため、早めの検証が必要です。
修繕積立金	◎上記「修繕予算」のとおり、一般的な安全水準を満たしているだけでは、不安要素があるため、現状の水準で、大丈夫なのかどうか、早めの検証が必要です。 ◎なお、管理費やその他のコストダウンの余地が大きく、それを修繕積立金に充当することで、今後の修繕積立金の値上げを回避または低額に抑えることが可能ですから、早めの検討・着手をお勧めします。
その他	TV共聴アンテナが撤去されておらず、中部電力に毎年使用料を支払っています。地デジ化により、不要となっていますので、撤去工事を検討されることをお勧めします。