

管理費削減 NPOマンション管理 適正化方式

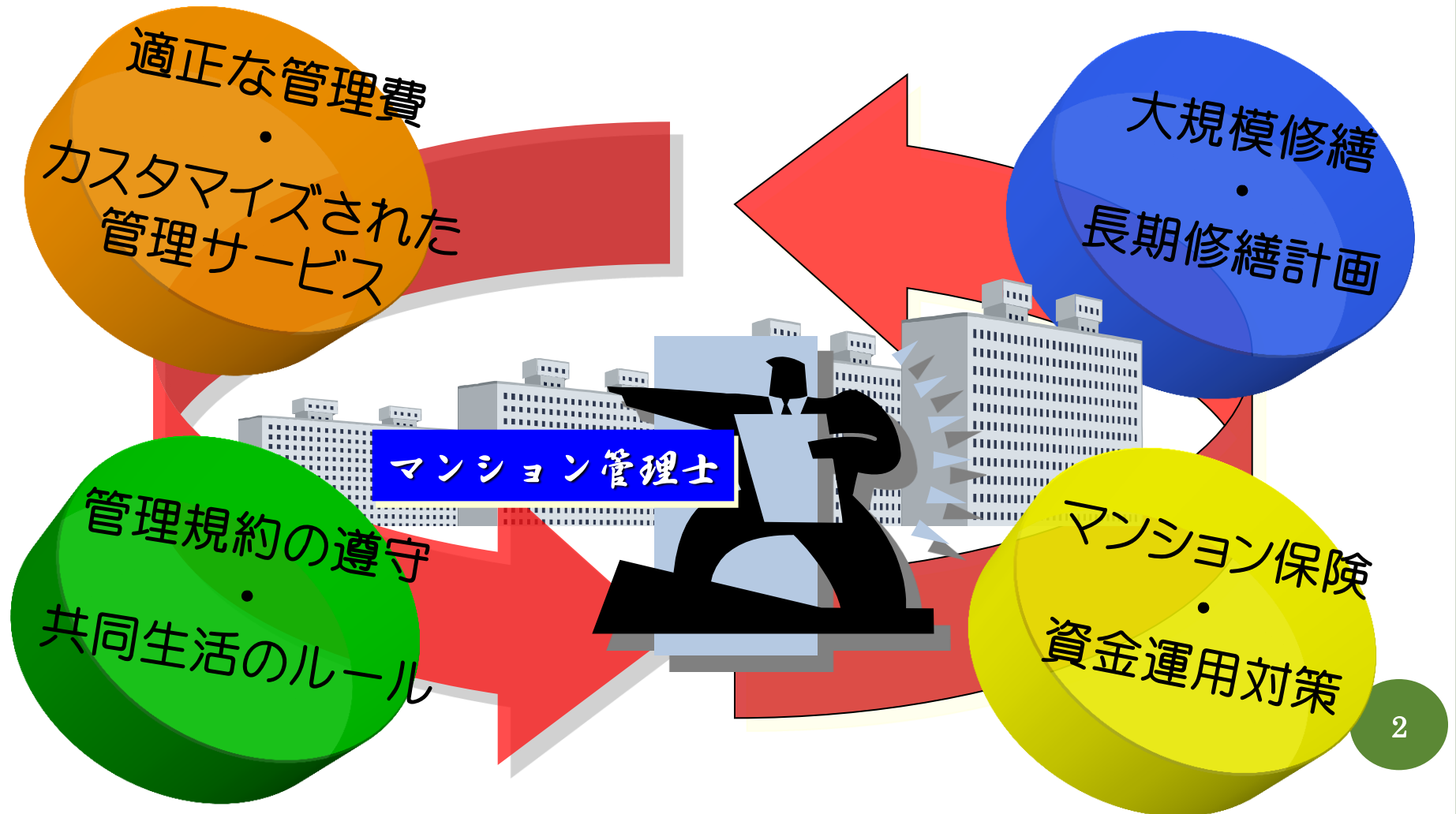
NPO近畿マンション管理士協会

大阪市北区西天満3-14-16

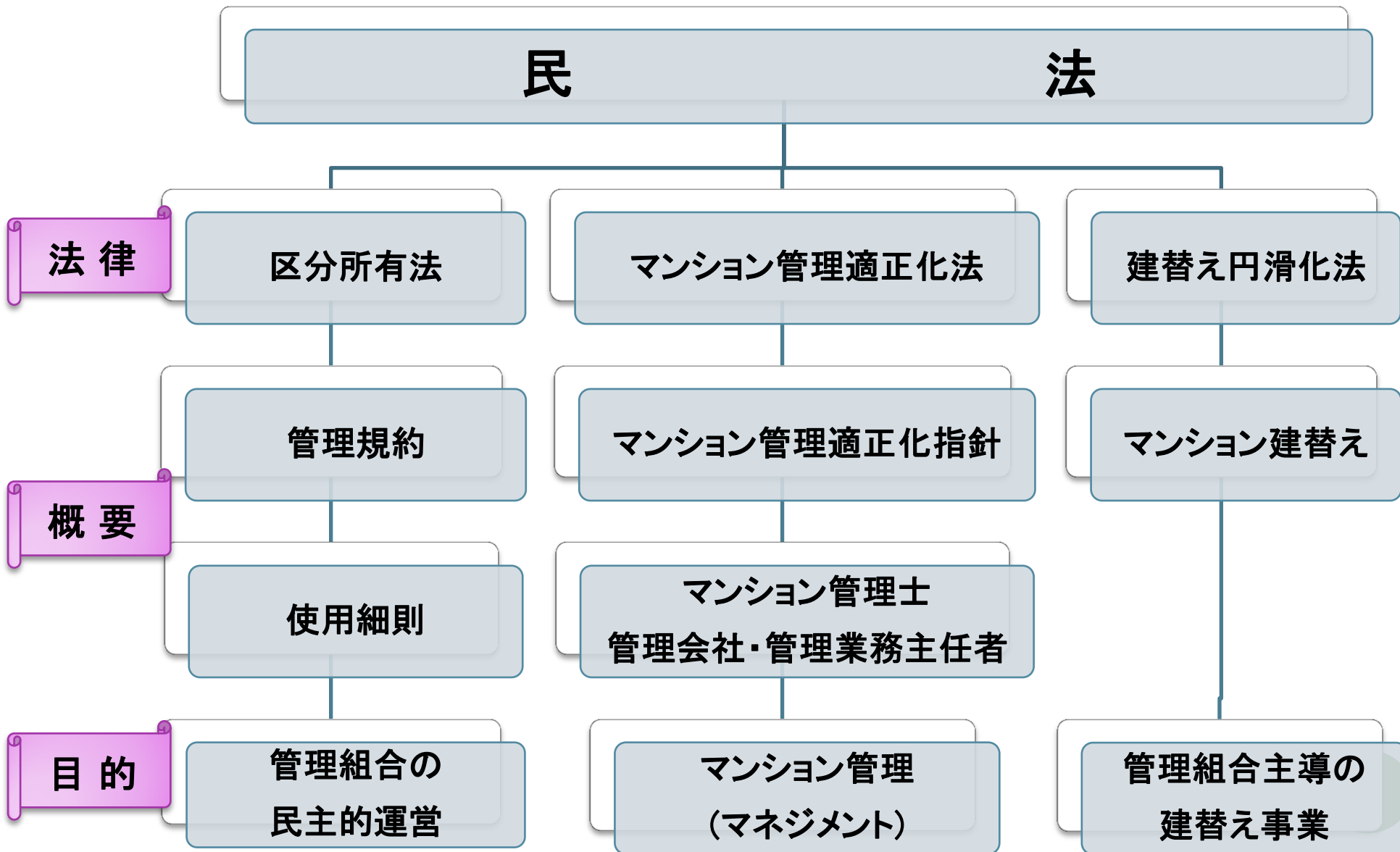
西天満パークビル3号館8F

Tel:06-6313-5151 fax:06-6313-5222

管理組合ニーズの相関図



マンションの法律体系（マンション3法）



マンション管理の目的

★財政基盤の確立

★居住者ニーズの対応



財政基盤の確立に必要なもの

★労働生産性アップ

★競争原理の導入

★無駄な経費の削減と
余裕を持った修繕積立金の確保



居住者ニーズの対応

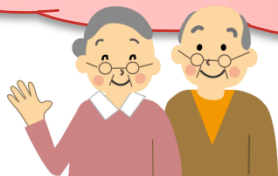
★「マンションは管理を買え」

例えば・・・



高齢者対応マンション

ファミリータイプマンション



仕様書が一緒ではおかしいですよね？

★10年前、20年前と同じ仕様書で満足できますか？

★まずは **現状分析から** ……

- 他のマンションとの管理費比較表
- 仕様書の見直し
- 管理改善の具体例

適正な管理サービスと管理費とは？

一括管理
分散管理



一括管理と分散管理

【一括管理】

NPO近畿マンション管理士協会

管理組合

契約

管理会社

管理会社

E・V保守会社

貯水槽・排水管洗浄

機械式駐車場保守

植栽業者

その他

一括管理と分散管理

【分散管理】

NPO近畿マンション管理士協会

管理組合

直接契約

管理会社

E・V保守会社

貯水槽・排水管洗浄

機械式駐車場保守

植栽業者

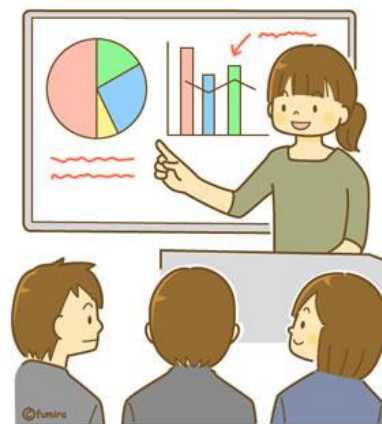
その他

居住者ニーズの対応

★居住者へのアンケート調査

★管理会社からの提案

★カスタマイズされたマンション管理



管理会社変更は総会承認が必要

★新旧管理会社の引継ぎ期間は3か月必要

➡ 組合員の口座振替依頼書の取付

★初年度は定期総会までの短期契約も可

次回の定期総会で

サービス内容(仕様書)と

コストパフォーマンス(委託管理費)の

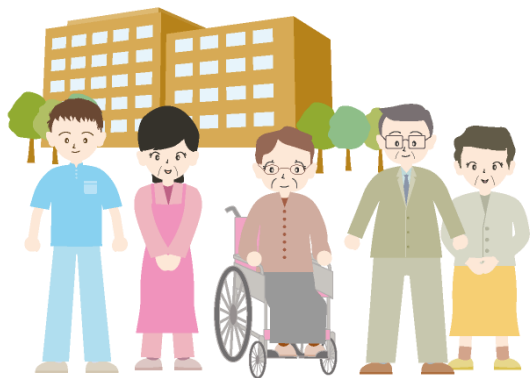
審議を受けた後に1年契約を継続

マンション管理とは…

★建物・設備の維持管理

★居住者ニーズの変化に対応

★潤沢な資金の確保



まずは . . .

無料診断
受けてみませんか？

マンション管理に関わる無料診断の一部 . . .

- ・ 管理費適正化の無料診断サービス
(委託管理費・各種保守費などの分析と削減可能額の提示)
- ・ 修繕積立金適正化の無料診断サービス
- ・ マンション保険の無料診断サービス
- ・ 管理規約・仕様書の適正化の無料診断サービス

健全な**管理組合運営**は
健全な**財政基盤**から
生まれる

悩んでいませんか？
管理費などの値上げ
修繕積立金の一時金徴収
大規模修繕工事ができない
コストパフォーマンスが悪い
なんとなく高い気がする

管理員の**労働生産性**に
メスを入れる！

清掃は専門業者に
任せてみれば…

エレベーターや機械式駐車場の
保守費用はいくら？

管理組合って年間いくらの費用を
支払っているの？

管理会社の仕事って
なに？

毎月の理事会にフロントの
出席は必要か？

まずは
**無駄な経費の
洗い出し 無料診断**

お気軽にお問い合わせください

NPO法人 **近畿マンション管理士協会**

〒530-0047 大阪市北区西天満 3-14-16
西天満パークビル 3 号館 8 階
Tel. 06-6313-5151 Fax. 06-6313-5222
E-mail : info@kiriki-markan.com
URL : www.kiriki-markan.com

最寄り駅
地下鉄「南天満」駅から徒歩 5 分
JR 東西線「大塚天満宮」駅から徒歩 6 分