

バームハイツ西葛西管理組合理事会

理事長 関根 弘二 様

御 提 案 書



松本マンショ管理士事務所

ご挨拶

バームハイツ西葛西管理組合理事会
理事長 関根 弘二 様

松本マンション管理士事務所
マンション管理士 松本 洋 / 藤原 隆二郎

拝啓 バームハイツ西葛西管理組合様におかれましては、益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。

この度は「貴管理組合運営の第三者による診断」の業務の機会を賜り、厚く御礼申しあげます。当事務所は、マンション管理組合の顧問として、数多く実績を積み上げてまいりました。

管理組合が抱えているさまざまな課題につきまして、豊富なネットワークにより多角的な観点から総合的に判断し、適正なご提案を提供すると共に、分かり易い言葉で管理組合運営をサポートすることを心がけております。

その知識と経験により、居住者様の生活空間を大切にすると共に、安心・安全なクオリティーの高いマンションを目指し、皆様にきっとご満足いただけるものと確信しております。

何卒、ご高配賜りますようお願い申し上げます。

敬具

貴管理組合へのご提案

《今回のご依頼》

- ・第三者による管理組合運営の診断（マンション管理士によるコンサルティング）
- ・期間は3ヵ月程度

《現状の課題》

- ・2年間の理事会運営経験から、現状の運営に課題を感じている。何れは具体的な問題として顕在化し、管理組合運営が著しく損なわれる危惧がある。

《診断目的》

- ・専門性を持った第三者に、管理組合の運営状況（理事選出、理事会運営、予算管理、計画修繕、資料保管、管理規約、管理会社活用、専門家の活用、組合員の参画等々）を出来事として評価してもらい、パターンや傾向・構造を課題として明確化する。

《当事務所がおこなう具体的な診断概要》

■以下①～⑥の業務を「診断レポート」にまとめて、ご提出させていただきます。

①各種資料の調査（保管資料の種類・状態、記録の記載レベル）

→管理室等に保管されている各種資料の確認、状態をチェックします。管理規約や竣工図書、総会・理事会の議事録の保管や記載レベル、各種点検報告書において、法定点検等で指摘事項が挙がった際の改善がおこなわれているか等について評価致します。

②管理人（管理会社フロント担当者）からのヒアリング

→管理人は毎日居住者と顔を合わせる機会があるため、最も居住者から話を聞く立場にあります。毎日の業務における課題のみならず、居住者からどのような意見やクレームが届いているか等をヒアリングして現状の課題を探ります。また、管理会社のフロント担当者からも、管理会社の立場でこういった組合運営のサポートを心掛けているか等についてヒアリングをおこないます。

③理事長経験者からのヒアリング（3～5名程度）

→理事長経験者より、過去の理事会・総会運営の方法、引継ぎの方法等のヒアリングをおこない、組合が抱えている課題を顕在化すると共に、改善のご提案を致します。

④居住者からのヒアリング（3～5名程度）

→居住者の方からヒアリングをおこない、管理組合や管理会社に対する率直な意見をヒアリングし、組合の課題を顕在化させ、それらの解決策を検討します。

⑤月例理事会定例会への陪席（１～２回）

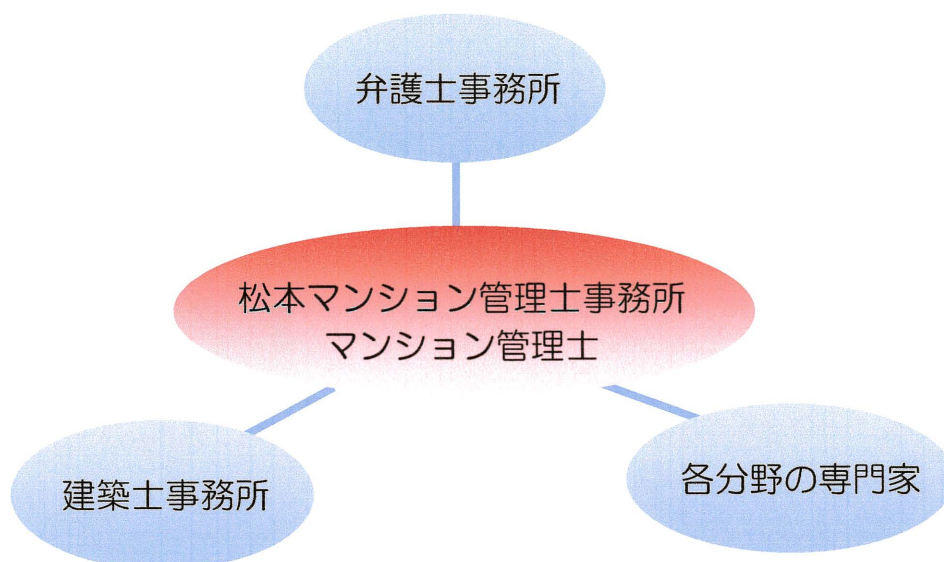
→実際に月例理事会定例会に同席させていただき、その運営方法や管理会社のサポート対応等を客観的に診断すると共に、改善すべき点があればご提案させていただきます。

⑥その他

→当事務所では、マンションに関わる住まい生活全般をサポートすることを目標としておりますので、その他事項におきまして、マンション全体が住みよい環境になることであれば、遠慮なく改善提案をさせていただく所存です。

以上

松本事務所の豊富なネットワーク



- ★ 豊富なネットワークを生かして、**適格なご提案を提供できる体制**を整えております。これにより、**管理組合の負担を軽減**すると共に、管理組合の良好な運営に寄与します。

松本事務所の強み

- ★ 今回貴管理組合の診断を担当させていただく管理士2名（松本、藤原）は、**管理会社出身のマンション管理士**です。さまざまな規模（15戸～850戸まで）や築年数（新築～築46年）の管理組合の運営サポートを、管理会社の立場でおこなってきた経験を持っています。理事の成り手がいない組合、管理会社任せの組合、理事会の引継ぎがない組合等々、これらの課題を解決するためには、**実際に現場でさまざまな事例に総合的に対処してきたマンション管理士によるコンサルタントがベスト**だと考えます。

松本事務所の安心体制

- ★ 松本マンション管理士事務所所属のマンション管理士は、全員『**マンション管理士責任賠償保険**』に加入しております。
- ★ 松本マンション管理士事務所所属のマンション管理士がもう一名、貴マンションを担当させていただきます【**2名体制**】。

松本事務所の実績

	マンション概要	実績
1	千葉市内 60 戸複合用途マンション	管理費等の督促・回収／鉄部塗装工事等経費節約（約 600 万円）
2	千葉市 90 戸住戸専用マンション	大規模修繕に関わる点検の実施／事業主に瑕疵担保責任の追求
3	葛飾区内 60 戸住戸専用マンション	管理員の意識改革／管理組合運営助言／使用細則の変更／支出見直し
4	葛飾区内 50 戸住居専用マンション	管理費の督促・回収／駐輪場増設／組合員による建物点検の実施
5	千葉市内 186 戸団地型住戸専用マンション	駐車場保守会社・植栽保守会社の見直し／グレードアップ工事の提案
6	市川市 100 戸の住戸専用マンション	管理委託費の見直し／エレベーター保守会社の見直し／組合運営の助言
7	川崎市内 100 戸住戸専用マンション	長期修繕計画の見直し／大規模修繕工事アフター点検補助／地デジ対応工事
8	鎌倉市内住戸専用 120 戸マンション	瑕疵担保責任追及の助言・対応／管理委託費の見直し
9	川崎市内 40 戸住戸専用マンション	駐輪場増設／ゴミ置場増設／近隣スーパー出店対応／居住者モラル向上助言
10	大田区 70 戸複合用途マンション（自主管理）	管理規約作成／管理組合設立／大希望修繕資金調達／大規模修繕工事実施
11	横浜市 250 戸超高層マンション	管理会社変更／セキュリティ見直し／1 年・2 年アフター点検アドバイス
12	文京区 40 戸住戸専用マンション	共用部補修／劣化診断／大規模修繕工事会社選定／管理組合運営助言
13	大多摩健富士見市 76 戸住戸専用マンション	1 年・2 年アフター点検助言／電気料金削減の提案／役員選任の透明性の確保
14	江東区内 900 戸超高層マンション	管理会社変更アドバイス／管理委託費削減／定期総会円滑運営のアドバイス
15	東陽町 40 戸住戸専用マンション	管理会社変更／管理委託費 28%減額／管理費等の滞納の督促・回収
16	南砂 175 戸住宅専用マンション	大規模修繕工事会社選定／耐震診断／耐震設計アドバイス／管理委託費削減

17	亀戸 21 戸Sマンション	管理会社変更／管理委託費 30%減額／工事費用 入札により 20%削減
18	清澄白河Hマンション	管理会社変更コンペ開催／管理委託費 30%減額 ／清掃費用削減と品質の向上
19	住吉Zマンション	管理会社変更コンペ開催／管理委託費 30%減額 ／大規模修繕工事事務局
20	清澄白河Pマンション	管理委託費の削減／大規模修繕工事アドバイス／ 植栽業者の見直し
21	豊洲T超高層マンション	防災アドバイス／組合運営細則助言／大規模修繕 工事コンサルタント
22	亀戸Nマンション	管理会社変更アドバイス／大規模修繕工事アドバ イザー契約
23	渋谷区Uマンション	管理規約変更／植栽業者見直し／テレビ共聴設備 保守の提案／管理組合法人化の提案／屋上携帯基 地局の法人税等納税手続き補助
24	大田区Kマンション	駐輪場増設工事提案／テレビ共聴設備保守の提案 ／杭問題に関する事業主への申入れ
25	足立区Aマンション	管理規約変更（シェアハウス対策、民泊対策）／ 特別清掃の提案／各種点検業者の見直し
26	清瀬市Mマンション	瑕疵担保責任追及の助言・対応／建築設備目視点 検業務の見直し／特別清掃・電気料金削減の提案
27	清瀬市Lマンション	ハト被害対策の提案／電気料金削減の提案／防犯 カメラ業者変更の提案
28	世田谷区Pマンション	駐車場アスファルト改修工事／管理費等の長期滞 納者への督促・強制執行補助／委員会設置
29	世田谷区Sマンション	空き駐車場サブリース提案／大規模修繕工事補助 ／駐輪場増設／設備改修工事
30	墨田区Aマンション	空き駐車場のコインパーキング化及び納税手続き 補助／駐輪場増設
31	港区Sマンション	簡易耐震診断／大希望修繕工事会社選定／管理規 約変更／給水管延命工事の提案
32	墨田区Dマンション	屋上基地局の納税手続き補助／駐輪場改修工事／ 電気料金削減提案

他多数

※理事会・総会出席数 250 回以上／管理組合相談件数 1200 件以上

松本事務所のマンション管理士紹介

氏名	資格等	特記事項
松本 洋	<ul style="list-style-type: none"> ◆マンション管理士 ※診断マンション管理士 ◆管理業務主任者 ◆宅地建物取引士 ◆測量士補 ◆2級ファイナンシャルプランニング技能士 ◆損害保険募集人資格（全種目） ◆東京都高齢者住宅支援員 ◆マンションみらいネット登録補助者 ◆甲種防火管理者 ◆危機管理主任者 	<ul style="list-style-type: none"> ◆松本マンション管理士事務所 代表 ◆マンション管理サポート協会 代表理事 ◆東京都マンション管理アドバイザー ◆東京都マンション管理士会所属 ※江東区マンション管理相談員 ※江戸川区マンション管理相談員 ★マンション管理士責任賠償保険加入 ◆マンションコミュニティ研究会所属 ◆湾岸防災ネットワーク公益社団法人危機管理協会所属 【主な著書】 ■買ったときより高く売れるマンション 【セミナー講師】 ◆江東区マンション管理基礎セミナー ◆葛飾区マンション管理基礎セミナー 他多数 【マスコミ・メディア取材】 ■日刊ゲンダイ 「マンション管理の問題について」連載 ■NHKテレビ ニューウォッチ 「マンションの防災について」 ■NHKテレビ あさイチ 「マンションのベランダ問題について」 ■NHKテレビ 首都圏ネットワーク 「マンションの民泊について」 他多数
藤原 隆二郎	<ul style="list-style-type: none"> ◆マンション管理士 ※診断マンション管理士 ◆管理業務主任者 ◆宅地建物取引士 ◆マンション維持修繕技術者 ◆2級ファイナンシャルプランニング技能士 ◆損害保険募集人資格（全種目） ◆CAD 利用技術者 ◆システムアドミニストレータ 	<ul style="list-style-type: none"> ◆東京都マンション管理アドバイザー ◆東京都マンション管理士会所属 ※新宿区マンション管理相談員 ★マンション管理士責任賠償保険加入 ◆マンション管理サポート協会所属