



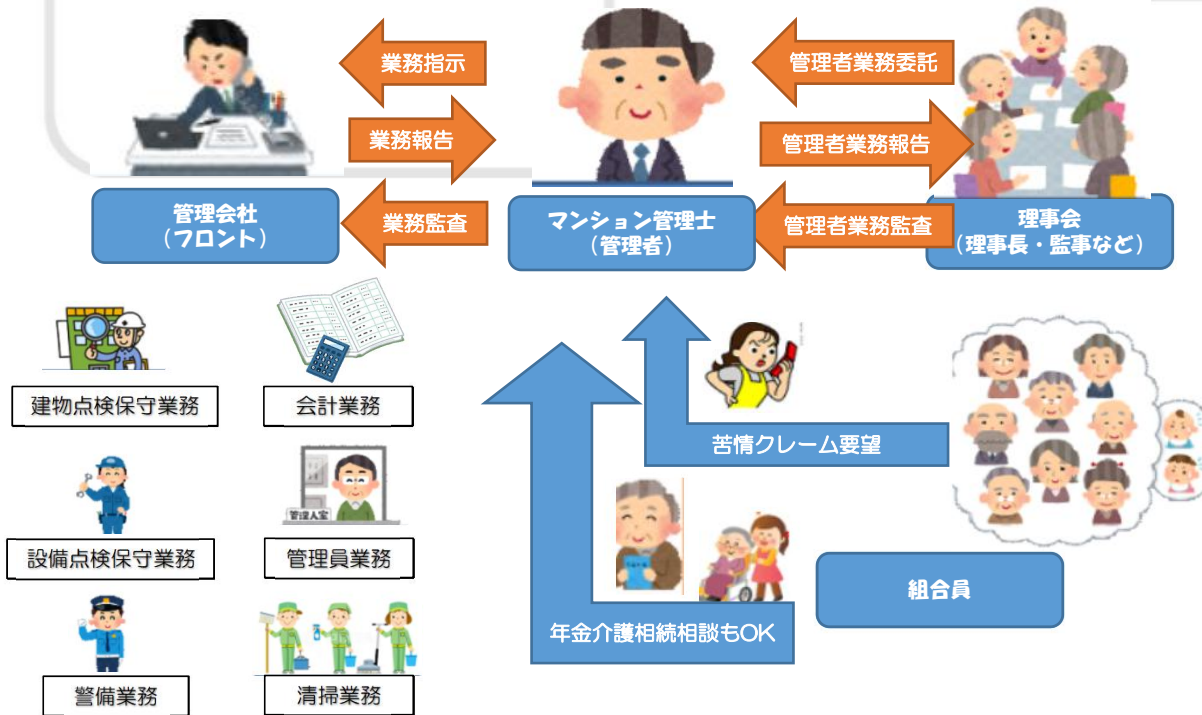
高経年・中小零細管理組合の 一部業務の外部委託をご検討下さい

マンション管理と年金介護相続 相談センター
マンション管理士・社会保険労務士 竹ヶ鼻 則彦
URL: www.nextmankan.com Email: inq.nextmankan.com
FB: www.facebook.com/next.mankan/



理事会及び総会支援・苦情対応引き受けます

- フロントは本来業務に集中して下さい



「マンション管理」の専門知識と経験をあわせ持ったマンション管理士が管理者又は顧問となり、マンション管理会社・管理組合双方の窓口となり、業務実施の指示を行い、報告を受け、実施状況をチェックします。

また、居住者からの苦情・クレームなどの受付窓口ともなり、解決にあたります。

理事会は、マンション管理士から報告や提案を受け、マンション管理士が管理者又は顧問としての業務を適切に行っているかチェックする。

併せて、組合員の年金・介護・相続などについても、かかりつけ医のように身近な相談窓口ともなります。

こうすることで、フロントはマンションという建物・設備保全のエキスパート・コーディネーターとして業務に集中頂けます。

管理士と管理会社の業務分担

管理士

- 理事会支援業務、総会支援業務
- 居住者からの苦情クレーム受付対応窓口業務

管理会社

- 会計の収入及び支出の調停、出納業務
- 建物・設備の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整業務
- 管理員業務及び清掃業務
- 建物・設備管理業務(保守点検・整備・修繕業務など)
- その他業務(植栽管理、緊急対応、警備など)

管理組合・管理会社・管理士の役割分担

管理組合（理事会・総会）

- 管理士から報告や提案を受けて、「管理者」としての業務を適切に行っているかチェックする

管理会社

- 管理費等の徴収、各種経費の支払、各種会計資料の作成など会計業務を行う
- 建物・設備保全のエキスパート・コーディネーターとしての業務を行う

管理士

- 管理会社など取引先に対して業務実施の指示を行い、報告を受け実施状況をチェックする。
- 理事会及び総会に業務実施状況などを報告する。
- 組合員、賃借人からの依頼・要望・苦情・クレームなどの受付窓口となりトラブル解決などにあたる。同時に組合員の年金・介護・相続などの相談窓口ともなる。

管理組合にとってのメリット・デメリット

・ メリット

- 理事長及理事会役員**の負担軽減**（管理士による管理者・顧問対応により）
- **長期的視点に立った組合運営**（管理士の継続活用により）
- **管理業務の品質向上**（管理士による品質チェック強化により）
- **管理業務費用の削減**（管理士による無駄排除、価格適正化により）
- **年金介護相続の相談窓口の確保**（組合員の高齢化に備えて）

・ デメリット

- **マンション管理士採用に伴う費用が増加する？**
 - ・ 但し、管理業務費用の削減で、トータルには費用削減が可能です。
- **マンション管理士による不正発生の懸念？**
 - ・ 管理士は通帳・印鑑の保管はしません。今まで通り管理会社・管理組合が保管します。

管理会社にとってのメリット・デメリット

・ メリット

- 採算性の低い組合の不採算業務から撤退（理事会・総会支援業務など）
- フロントの生産性低下要因除去（苦情・トラブル対応からの解放）
- フロントの業務効率UP
（管理士を窓口として業務推進が可能となり意思疎通が容易、管理士継続活用により）
- 建物・設備の維持修繕業務を継続確保（収益確保）

・ デメリット

- 管理業務費用の適正化に伴い収益が低減する？
 - ・ 但し、管理士との打ち合わせにより結論は早く、生産性はアップする
- 管理業務の品質チェック強化に伴い負担が増加する？
 - ・ 但し、取引先業務の品質が向上して、会社全体には貢献する