

【エスピーデータマンション管理事業部(宅建マンション管理研究会)】  
業務一覧および基本報酬表

【取扱い業務一覧①】

- ・相談業務
- ・立会い業務
- ・顧問契約
- ・大規模修繕工事のコンサルタント業務
- ・管理規約関係の業務
- ・運営診断業務
- ・管理委託契約関係の業務
- ・建物診断関係の業務
- ・長期修繕計画に関する業務
- ・管理者の業務
- ・講演、レクチャー等

【取扱い業務一覧②】

(業務案内)

A. [理事会運営コンサルタント](#)

管理組合顧問となって、理事会運営をサポートします。

B. [管理委託費削減コンサルタント](#)

毎月支払う管理委託費の無駄を見つけてコストを削減します。

C. [管理会社見直しコンサルタント](#)

ずっと同じ管理会社ではコスト削減にも限界があります。また、『安かろう悪かろう』の見直しでも意味がありません。安価で良質な管理会社と契約できるようにサポートします。

D. [大規模修繕コンサルタント](#)

理事会や修繕委員会での初動的な検討～工事完了までの業務運営全体をサポートします。

E. [管理規約関係のコンサルタント](#)

現行規約や規約改定案のチェックを行ないます。また、規約の見直しや改定について改定案の作成をサポートします。

F. [建物診断コンサルタント](#)

マンションの劣化状況等の調査・診断を行ない、改修方法等の提案を行います。

G. [長期修繕計画コンサルタント](#)

長期修繕計画の新規作成や見直しを行ない、改定案の作成をサポートします。

【取扱い業務一覧③】

## (ア) 相談業務

マンション管理に関する種々の相談、管理組合の役員、区分所有者などからのマンション管理に関する個別の相談に対して、回答または必要に応じた助言を行う業務です。

### ①メール相談（回答はメール返信とさせていただきます）

＜相談料＞ 無料

但し、氏名・マンション名・住所（役員である場合の役職共）の記載がないご相談は、受け付けられません

### ②面談

＜相談料＞ 1回／2時間以内17,600円（延長の場合30分ごとに4,400円）

- ・ 予め、必要資料のご送付をお願いする場合があります。
- ・ 出張相談は、基本報酬欄参照ください。交通費等（実費）を別途申し受けます。
- ・ 日程等のご相談の上決定させていただきます。

## (イ) マンション管理組合の顧問業務（日常の業務運営のコンサルタント）

顧問業務は、理事会が行うべき日常業務全般（理事会・総会運営）または、特定の業務について総合的なアドバイス、サポートを継続的に行うものです。常に管理組合の状況を把握している専門家と顧問契約を締結することによって、リアルタイムかつスピーディーに様々な対応が可能になるとともに、管理組合の費用負担も個別対応に比べ、リーズナブルとなります。

顧問契約を結ぶことによって、次の4つのポイントによる安心感が創出できます。

### ①自主性・主体性の確保 ②専門性の確保 ③継続性の確保 ④公平性の確保

これにより役員の方々の心身負担が大きく軽減されるほか、マンションにお住まいのどなたが役員に就任しても、将来的に起こりうる問題の推測や対処、法改正等による環境の変化また、ニーズにもいち早く対応が可能となります。めまぐるしく変化するマンション関連情報の提供も可能になります。

## (ウ) 管理費等の滞納者への対応業務

管理費や修繕積立金の滞納は、まじめに納入している人に不公平感を抱かせ、ひいては管理組合の運営に支障をきたすようになります。滞納は、実態確認等初期対応が重要で、長期化が予想される場合には、方針決定に基づく早期対応が求められます。マンションの管理費等の滞納状況は、既存マンション購入予定者にとっても購入可否を決定付ける重要情報です。管理組合の役員にとって同じマンションの居住者を、滞納管理費等の督促をすることは大変気が重いものです。当事務所では、第三者として督促などについて補助、助言し、滞納管理費等をできるだけ少なくするお手伝いをします。

#### (エ) マンション管理規約等の見直しのコンサルタント業務(ケースごと)

1. 現に存在する規約に関して、口頭で必要な具申のみを行うケース
2. すでに出来上がっている規約案または改定案に対するチェックを行い、報告書を作成するなどのケース
3. 現在の規約に対する見直しを行い、改定案を作成するケース
4. 規約を新規に設定する場合の規約案を作成するケース

#### (オ) 管理委託契約の見直しのコンサルタント業務

現在の管理委託契約の内容を診断し、結果及び問題点の報告とその改善策のご提案をいたします。また、管理委託契約の見直しを行うこととなった場合に必要な各種業務、そして管理会社の変更を伴う場合には、その必要な業務をすべてサポートさせていただきます。

##### 【業務タスク】

- ・委託業務内容を項目別に内容の適正、金額の妥当性を診断
- ・管理会社の業務推進状況のチェック
- ・問題点の指摘、改善策のご提案
- ・見積り会社の選定
- ・提案された見積書の比較選考
- ・新管理委託契約の締結までの援助
- ・新管理会社への引継ぎ業務の補助(管理会社変更の場合)

#### (カ) 大規模修繕工事のコンサルタント業務

約12年～15年ごとに実施することが推奨される「大規模修繕工事」ですが、このイベントには専門知識を必要とする為、大変な労力と時間が必要で、理事会の皆様にはかなりの心身の負担がかかります。その負担軽減を意図し、工事が完了するまでの間、業務運営全体に関し、「合理性、公正性、透明性」をベースにしたサポートをさせていただきます。

##### 【業務タスク】

- ・全体スケジュールの立案
- ・修繕委員会の設立までの援助
- ・理事会及び修繕委員会との打合せ
- ・修繕設計者及び施工会社の選定補助
- ・総会決議までの運営サポート
- ・管理会社、施工業者等への連絡及び調整

#### (キ) 長期修繕計画の見直しのコンサルタント業務

マンションの計画修繕工事の実施には多額の費用を要します。その費用を一度に徴収す

ると、区分所有者の負担能力を超えて必要な費用が徴収できず、計画修繕工事が実施できなくなることが想定されます。このような事態を避けるためには、長期修繕計画(案)を作成し、これに基づいて必要な費用を修繕積立金としてあらかじめ積立ておくことが必要です。しかし、現状は、計画期間の不足、推定修繕工事項目の漏れなど不十分な内容の長期修繕計画が見受けられ、そのために積立てる修繕積立金の額が充分でなく、計画修繕工事の実施時に、その費用に充当する修繕積立金が不足する原因となっています。

また、長期修繕計画は、次に掲げる不確定な事項を含んでいるので、5年程度ごとに（大規模修繕工事と大規模修繕工事の中間の時期に調査・診断を行い、その結果に基づいて、または大規模修繕工事の直前に基本計画の検討に併せて、若しくは、大規模工事の直後にその結果を踏まえて）見直すことが必要です。当然ながら併せて修繕積立金の額も見直す必要があります。

- ① 建物及び設備の劣化の状況
- ② 社会的環境及び生活様式の変化
- ③ 新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等変動
- ④ 修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、消費税率等の変動

長期修繕計画の見直しは、理事会、専門委員会等で検討を行ったのち、専門家に依頼して調査・診断を行い、その結果に基づいて検討を重ね、長期修繕計画と修繕積立金の額の見直し案を作成し、総会に諮ることとなります。

最近のマンションでは分譲時には、長期修繕計画が定められています。しかし、その内容は管理規約同様に、管理会社主体に考えられているため、体裁だけのものであったり、内容の具体性を欠いているものが多く見受けられます。現実に即した、長期修繕計画への修正が必要です。同時に修繕積立金の積立額が長期修繕計画に適正に対応しているかの検証も大切です。

#### 【取扱い業務一覧④】

（一般業務）

- 各種見積の取り寄せとその精査
- プレゼン資料の作成
- 業者からの各種報告書の精査
- 会計プランの立案
- 設備修繕プランの立案
- 組合活動記録の作成
- 管理規約（マンションのルールブック）の素案の作成や改定
- マンションの活動指針、運営方針、ルール等の素案の作成や改定
- マンション共益費（俗に管理費と言われているもの）の、未納者への督促

(理事会運営業務)

- 理事会や総会の設営（出席者のスケジュール調整や会場の予約など）
- 総会の出欠通知のとりまとめと報告
- 理事会や総会への出席、アドバイス、相談
- 理事会や総会の議事録の作成

(ステークホルダーとの折衝業務)

- 協力業者への指示（日程調整や、品質の監査）
- 地域住民（自治会など）との折衝
- 官公庁との折衝
- 住人との折衝

【基本報酬額表】※参考例

報酬額表は全て消費税込み、実費別での表示です。

管理組合顧問業務（月額）		
単棟型	100戸以下	55,000円～
	100戸超	戸数×550円
複合用途型	単棟型月額報酬×1.5	
団地型	単棟型月額報酬×1.5	
※自主管理の場合は別途相談させていただきます。		
・マンションの規模・業務内容、予算等により個別にご相談させていただきます。		
その他の業務		
管理委託契約見直し関係	管理会社変更無し	220,000円
	管理会社変更あり	330,000円
各種細則の見直し関係	新規作成	110,000円
	変更	55,000円
管理規約見直し関係	単棟型	110,000円
	複合用途型	275,000円

	団地型	330,000円
議事録作成支援	総会・理事会	110,000円
その他通常業務	1時間	8,800円
その他特別業務※	オプション	オプション
・マンションの規模・業務内容、予算等により個別にご相談させていただきます。		
<b>【備考】</b>		
・特別業務の場合は、原則、オプションとさせていただきます。 ※特別業務とは、通常の業務以外の繁忙期や休日(大型連休、祝祭日、土日等)、また急ぎの案件、高度なノウハウ等が必要と当事務所が判断した場合に適用させていただきます。		
・交通費等実費が発生した場合は請求させていただく場合がございます。		
<b>【相談業務】</b>		
※下記は通常の場合の参考価格です。		
出張相談	2時間まで	22,000円
	2時間超 1時間ごと	11,000円
当方事務所での相談	2時間まで	17,600円
	2時間超 1時間ごと	8,800円
・山口県一円のご相談を承ります。 <a href="#">メールによる相談</a> は全国で対応可能です。 遠隔地（片道2時間を越える）にてのご相談は別途交通費を請求させていただく場合がございます。		

2021年4月1日：エスピーデータマンション管理事業部作成