

マンションの困ったを解決

『管理で変わる』 快適マンション生活BOOK

皆さまのお困りごとの
解決サポート!

大規模修繕の
費用ができた!

未収分の回収が
スムーズにできた!

エレベーターの
メンテナンスが
見直せた!

バリアフリー対策
で安心安全に!

緊急事態への対応
が素早くなった!

インターネット環境
が整った!

広報で理事会が
活性化した!

建物が
びっくりするほど
キレイになった!

エリッツは住み良い京都の街づくりをめざし、マンション管理の総合アドバイザーとして、
皆さまのマンションライフをより豊かに変えるお手伝いをいたします。

elitz エリッツ

- 登録番号：国土交通大臣(1)第063433号
- 住所：京都市中京区堀川通御池東南角エリッツ御池ビル6階
- 電話：075-253-5219
- メールアドレス：m-kanri@elitz.jp
- ホームページアドレス：www.elitz-kanri.com

いっしょに考えませんか
適正価格でクオリティーの高い
マンション管理を実現するために。



安心とゆとりのあるマンションライフをおくるために必要なこと。それは、安全な環境で何十年先も安定したクオリティーを維持していくことにあります。あなたのマンションはいかがでしょうか。

大切な資産なのに無頓着になっていませんか？

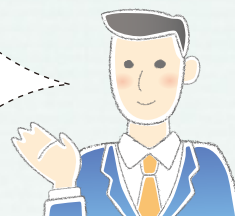
自分のマンションのこと、大切な資産なのに管理会社任せで無頓着になっていませんか？
マンションに住んでいる人は、管理のこと、積立金のこと、管理組合の役員さんと管理会社に任せておけば安心だと思っている人が多いようです。はたしてそれでいいのでしょうか。管理会社があなたのマンションライフのよきパートナーであるかどうか、管理費に見合った業務が行われているかどうか、その仕事ぶりを見極めることも大切。マンション管理の見直しは、みなさんの不満や疑問を見つめ直し、解決策を見出す一歩になるはずです。

マンションライフをより豊かなものにするパートナー

私たちエリッツは京都に誕生して20年あまり。すでに800棟(10,000室)以上を手がける独立系のマンション総合管理会社としての実績があります。京都を住みやすい街にするという理念を掲げ、快適なマンションライフの理想を追求してきました。お客様を第一に考えてきたエリッツの取り組みは信頼を築き、実績やノウハウに反映されています。

この冊子もまた、みなさんの安心・快適なマンションライフに活用されることを願っています。

わたくし、絵理津(えりつ)がこれから皆さまに「よりよいマンション管理の基礎知識」についてご案内いたします。



何かがおかしい？ 疑問・悩み・トラブルに 心当たりがある方は



チェック マンション管理診断

- Q1 総会、理事会が定期的に行われていない。
- Q2 共用部分で長い間壊れたままになっている部分がある。
- Q3 「無駄な支出じゃないかなあ」と感じたことがある。
- Q4 管理費の算出根拠を知らない。
- Q5 修繕積立金の金額の根拠を知らない。
- Q6 現在の修繕積立金で将来の大規模改修が行えるのか知らない。
- Q7 未収金がしっかり回収されていないようだ。
- Q8 不具合があった時の対応が遅い。
- Q9 今の管理会社の担当者は、少々頼りない。

ひとつでも当てはまる項目がある
マンションは要注意!



解説

1. 総会は毎年必ず、理事会は1～2ヵ月に1回が一般的です。※1
2. 故障箇所は放置すると傷みは悪化し、マンションの価値を下げてしまいます。
3. 管理会社の契約内容や決算報告書の確認を。※2
4. 管理委託契約書で管理委託費の中身をチェック！※2
5. 専門家の診断を受けて修繕計画の見直しを。
6. 積立金の不足は、破たんをまねきます！
7. 未収金が管理会社からどのように督促されているか確認を。
8. いざというときの対応の遅さは大問題です。改善の申し入れが必要。
9. 担当者が頼りない時は本部に申し入れましょう。

※1：管理組合の総会・理事会は、マンション管理の方針を話し合う大切な集会です。決算報告や次期事業計画を話し合う総会は、年に1度は必ず。理事会は管理費、積立金の収支や住居者のお問い合わせに対処するために毎月開くのが理想です。

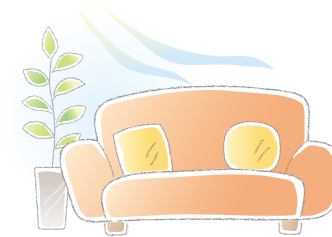
※2：管理会社に管理を委託している場合、管理内容をチェックしたり管理委託費を適正価格にしたりするためには、管理委託契約書と決算報告書を見極める必要があります。

中身が見えにくいマンション管理…課題の数々…
どうしてこうなっているの？まずは管理会社の現状を把握しましょう。



知っておきたい！

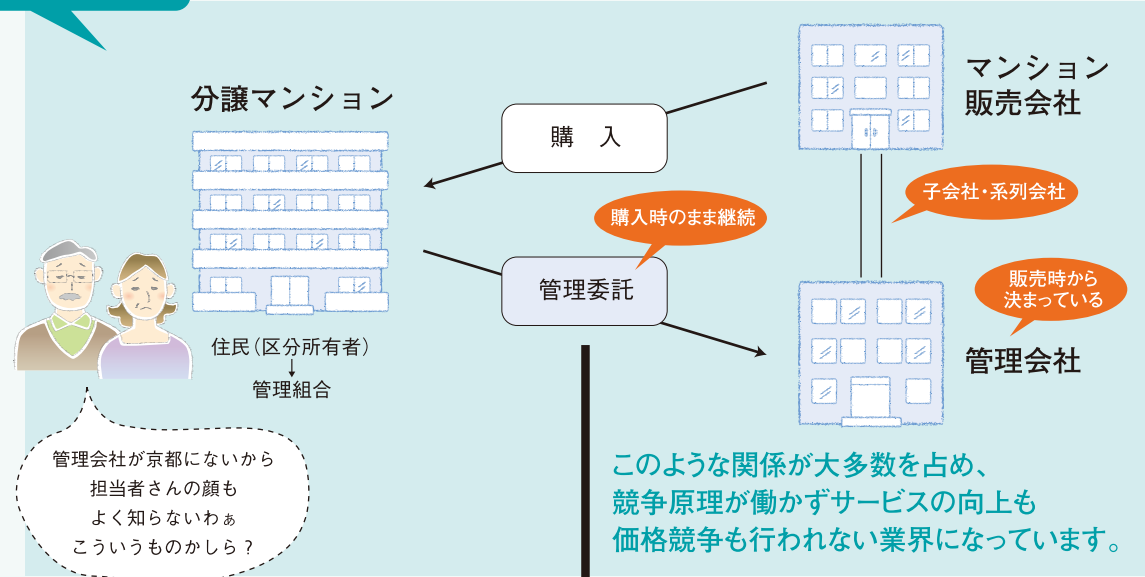
マンション管理の仕組みはどうなっているの？



Before

これまでの分譲マンションと管理会社の関係

変わらない管理会社と管理の質



管理会社が京都にないから担当者さんの顔もよく知らないわあこういうものかしら？

購入時のままの管理が継続されると…

- マカせておけば今まで通り **メリット**
- デメリット**
 - 相見積もりをとらない関連業者ではコスト削減が図れない
 - 管理内容の見直しが行われず質が固定化してしまう
 - 自発的な管理を行うことができない

結果、マンション管理の質が下がってしまう!?

これまで当然のように決められていた管理会社への管理委託費や、契約・更新時からの管理内容を見直すが必要になるかもしれません。また、管理会社そのものを変更する管理組合も年々増えています。

安心・信頼出来るマンション管理会社を選ぶポイント

- 豊富な実績 ●担当者や管理員の仕事があていねい
- 経営状況が安定している ●適正な管理委託費



ご存知ですか？
マンション管理の豆知識

つい難しいように感じてしまうマンション管理。大手マンション管理会社に任せておけば安心でしょうか？

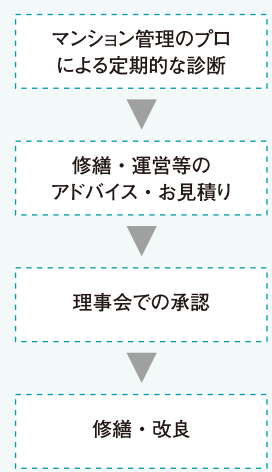
閉鎖的な市場が長年続いた結果、近年大手管理会社による不正などの問題がクローズアップされています。管理会社に任せきりにならず、ひとりひとりが関心を持つことが大切です。

- 競争原理の働かない閉鎖的な市場
- 書類偽装や架空工事などの不正事件
- 親会社の利益を優先
- 相次ぐ倒産

After

マンション管理を見直す

ムダをなくしてコストを削減！管理の質のレベルアップにも期待



1 管理に関するサポートの「親切・ていねい」が向上
現状の点検やメンテナンス、修繕を含む管理会社の対応、住民間の円滑なコミュニケーションはマンション管理の重要な業務です。

乱雑な自転車置き場	さびびり放置された階段	管理組合のトラブル
改善前 	改善前 	改善前
マンションの敷地に自転車が放置され乱雑になっていた。	長い間共用部分の鉄製階段がさびびり放置されてきた。	不定期な理事会、未収金の回収など問題が山積み。
改善後 	改善後 	改善後
新しい管理会社の提案で駐輪場が改修されてとめやすくなり、放置自転車も撤去。	新しい管理会社の提案で修理されてきれいになった。	的確なアドバイスで理事会の進行や住人トラブルの解決がスムーズになった。

2 適正な価格設定で、管理費がダウン！
独立系の管理会社に変更したことで点検や修理の発注先が大手販売会社の子会社ではなくなり、適正な価格に費用が抑えられました。

約 **30%**
コストダウンの例も少なくありません。



※エリッツでの実際の見直し例をもとに算出

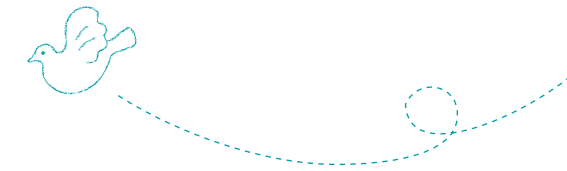
	【例 その1】 28戸分譲マンションの場合		1ヶ月あたり コストダウン 62,000円
	見直し前	見直し後	
事務管理委託費	33,000	30,000	
管理員業務費 (週3日・3時間)	70,000	50,000	
建物・設備管理業務費	77,000	47,000	
管理報酬	9,000	0	
1ヶ月あたり	189,000	127,000	
	【例 その2】 86戸分譲マンションの場合		1ヶ月あたり コストダウン 194,000円
	見直し前	見直し後	
事務管理委託費	89,000	86,000	
管理員業務費 (週6日・8.5時間)	290,000	196,000	
建物・設備管理業務費	82,000	67,000	
管理報酬	70,000	0	
清掃業務費	122,000	110,000	
1ヶ月あたり	653,000	459,000	

エリッツは京都で培ってきた実績を活かし、多くの提携業者から相見積もりをとって適正価格のサービスを提供しています。

実績あるエリッツだからこそ、満足の品質とコストを実現。どんな些細なことでもかまいません。まずはご相談ください。

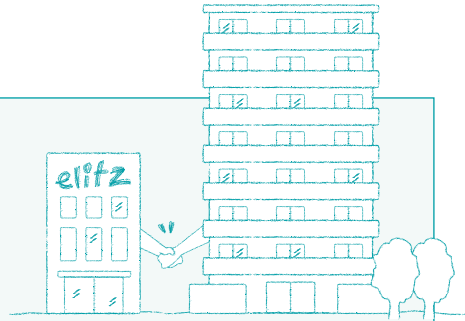


どんな時も親身に伝えてくれる。 マンションライフのよきパートナーって？



エリッツのマンション管理 困ったときに「すぐ聞ける！」担当が サポートします。

エリッツは京都密着の管理会社だから、
どんな時も管理組合の役員様やご入居者の方々の親身になって丁寧にお応えしていきます。



賃貸マンション管理で1万室以上の実績

京都において約800棟・10,000室以上のマンションの
管理を行っているため、スケールメリットを最大
に活かすことが出来ます。

“京都密着”のサービスを提供

地域に根ざし、京都の街づくりや近隣にも配慮した
対応を心がけています。

少数担当制で親身にアドバイス

マンション管理の専門スタッフによる誠実できめ
細やか、かつ迅速なサービスでお客様のご要望に
お応えします。

独立した管理会社

京都に誕生して20年あまり、マンションの総合管
理に実績のある独立系地域密着企業です。

業務内容

分譲マンション管理組合運営のサポート



総会・理事会の運営サポート
問題解決提案相談・苦情対応など



未収金の督促・回収
豊富な経験と知識でお手伝い



管理に必要な書類の作成代行
規約作成、事業計画案など、
各種書類の作成を代行



トラブル・お悩み解決
騒音、違法駐車、駐輪場整備、水もれなど解決

※管理会社に委託せず自主管理を実践されている管理組合様でも、
必要な業務だけを個別委託で承ります。

■マンションメンテナンスのサポート

火災保険の見直し
・共有部分の総合保証や将来に向けての積立てなど
リフォーム・修理修繕
・業者200社から適正価格で質の高い工事をお約束
長期修繕計画・積立
・計画を作成し、年に一度の点検と見直しを実行

■不動産としての活用サポート

賃貸化のアドバイス
・賃貸での実績をいかしてアドバイス
売却・買い替えのお手伝い
・見積りはもちろん無料！

お見積りやご相談に必要な書類は、
毎年全員の方に配られる「総会の案内」だけ！
「相場はどれくらい？」
「他にいい工事事会社無い？」といった
ご相談のみでも大歓迎です！
もちろん、相談内容は秘密厳守いたします。

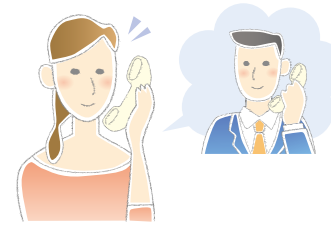
「社員」に自信があります。無理な勧誘は一切いたしません。

- 一、私たちが行っている業務やサービスについてのご説明は
いたしますが、一方的にお勧めすることはいたしません。
- 一、まず、お電話でお客様のマンションの現状やお悩みを
お聞きかせいただくことから始めます。
- 一、私たちはお客様の立場に立ってご相談させていただく
ことを第一に考えています。



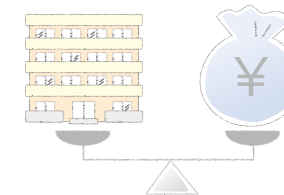
マンション管理の見直しの手順

マンションの管理を見直される管理組合のみなさんとともに、
エリッツの担当者が親身になってサポートいたします。



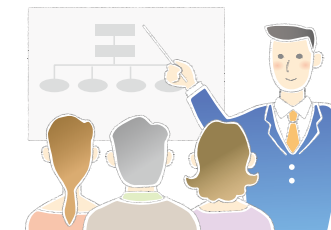
現状診断

お客様のマンションの管理状態を診断
します。問題点や改善点がある場合は
分かりやすくご説明し、的確なアドバ
イスを行います。



今の管理とどう変わるのか

管理費や積立金をチェックし、マンシ
ョンの将来を考えた検討を行います。
エリッツが管理する場合、今の管理と
どう変わるのかをお見積りとともにご説
明します。



理事会検討

見積りサービスの内容を、理事会にて
検討します。不明な点は入居者のみな
さまへ分かりやすく丁寧にご説明しま
すのでじっくりご検討ください。



手続き

その後、総会にて最終承認を得て決定
となります。書類作成など、契約完了
までの手続きもしっかりサポートいた
します。安心しておまかせください。

エリッツに管理委託を
変更いただいた
管理組合様からのお声

今まで年1回総会が行われるだけ、
その報告書も半年後くらいに配
布されるだけでしたが、エリッ
ツさんのアドバイスで理事会が
2ヶ月毎に開かれるようになり、
報告書がすぐに掲示板に貼り出
されるようになりました。管理
組合の運営がすごく解りやす
くなりました。



一つの工事でも、複数の提案が
あり、わたしたちのマンション
にあったプランを選べるよう
になりました。もっと早く知っ
ておけばヨカッタ！



ずっと管理費は高いと感じてい
たのですが、月々の管理費が削
減できて、その分を修繕積立金
に回すことができてるんです。



詳しいお問い合わせは

TEL **075-253-5219**

メールアドレス **m-kanri@elitz.jp**



ホームページにもお役立ち情報満載です
匿名相談・無料見積りも可能！

アクセスはパソコンから
エリッツ マンション管理 検索

www.elitz-kanri.com

