



短期的な課題 理事会役員心の持ち方について

管理組合の良し悪しが「住み心地」と「不動産価値」に影響を与える時代を創る

理事会役員へ選出されました。

管理で何か変わるの？

そんなに大切なこと？

私たちにメリットは
あるの？

そもそも理事って何？

何をどうすればいいの？



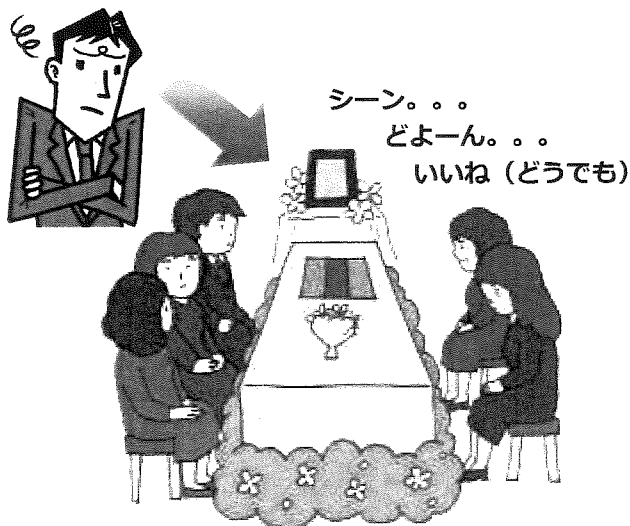
不安？ やる気がわかない？

理事への就任は「義務」。でも義務「感」は持たないで！

理事会は、住み心地と不動産価値を高めるための話し合いのメンバー

義務「感」？

マンションを知る・良くする・
住民と交流を持つ機会と捉える？



会合はお葬式に



コミュニケーションの場に

Mell's Corporation

2

マンションの価値はセットで決まる時代に

定量化データ
(立地・築年)

専有部分
(日当たり・内装)



セキュリティ

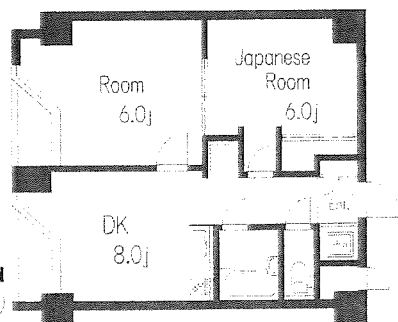
理事会

設備

清掃

植栽

実際の管理・運営
ビジョンで左右される！



修繕・保守

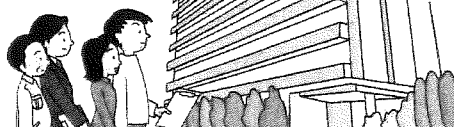
居住者マナー



財政

自治能力

コミュニティ



Mell's Corporation

3

少しずつ楽しくなる管理組合の運営とは

・理事の仕事が難しい

→難しく考えない。理事の仕事は、、、

- 1) 過去懸案の処理
 - 2) 現在の問題対応
 - 3) 明るい将来を考える
- の3つだけ

1) 過去懸案の処理
2) 現在の問題対応

3) 住み心地と不動産価値を
高めることを考える

管理会社の支援

- 1) 2) は管理会社を信頼して任せる
- 3) は理事会主体でディスカッション・
情報収集

管理組合の楽しみ

すべての取り組みは、
『住み心地』と『不動産価値』
の向上に資するかどうか、
と言うシンプルな判断基準で
優先順位を考える

モチベーション（士気）が上がらない

→成果の見える取り組みを優先するに置き換える

例：植栽の管理

◆保守的な発想：専門知識がないし面倒くさい。

害虫がつくし、、、コスト削減の対象か？

◆前向きな発想：植栽が美しいと住んでいて気持ちよいし、 周囲の評判になるかも。マンション購入希望者や 不動産仲介業者からの評価も高まるかもしれない。

- 痛んでいる木が可哀相。植物の本を読んでみるか
- 果物のなる木や紅葉の美しい樹木へ植え替えてみ
- たら、イルミネーションに使えないか？、、、
- 予算を投資する価値があるのでは！？



長期的な課題 管理組合の継続性について

管理組合の良し悪しが「住み心地」と「不動産価値」に影響を与える時代を創る

マンションは管理を買え → 管理組合を買う時代

マンションの管理組合は、マンションの価値を左右する重要な存在です。管理組合の良し悪しが、住み心地と不動産価値に大きな影響を与えます。そのため、マンションを購入する際には、管理組合の状況を確認することが重要です。

管理組合

管理の差で、生涯1000万円の差が出る!

国事大臣賞受賞

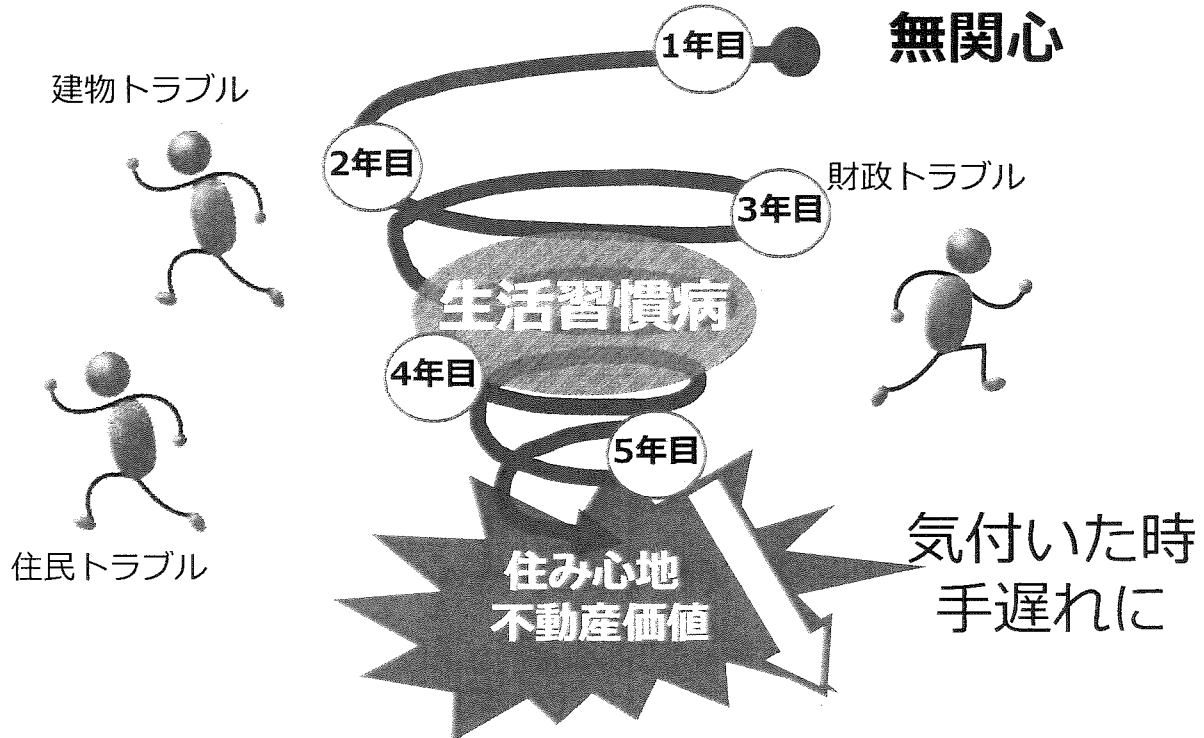
代表取締役 矢内世夫

管理組合の良し悪しが、住み心地と不動産価値に大きな影響を与えます。そのため、マンションを購入する際には、管理組合の状況を確認することが重要です。



経営感覚・地域1番・戦略・積極投資・バリューアップ
スピード運営・計画修繕・費用対効果・住民満足 etc
勝ち組マンション＝住み心地と不動産価値を高める

無関心な人が多いマンションの進む道



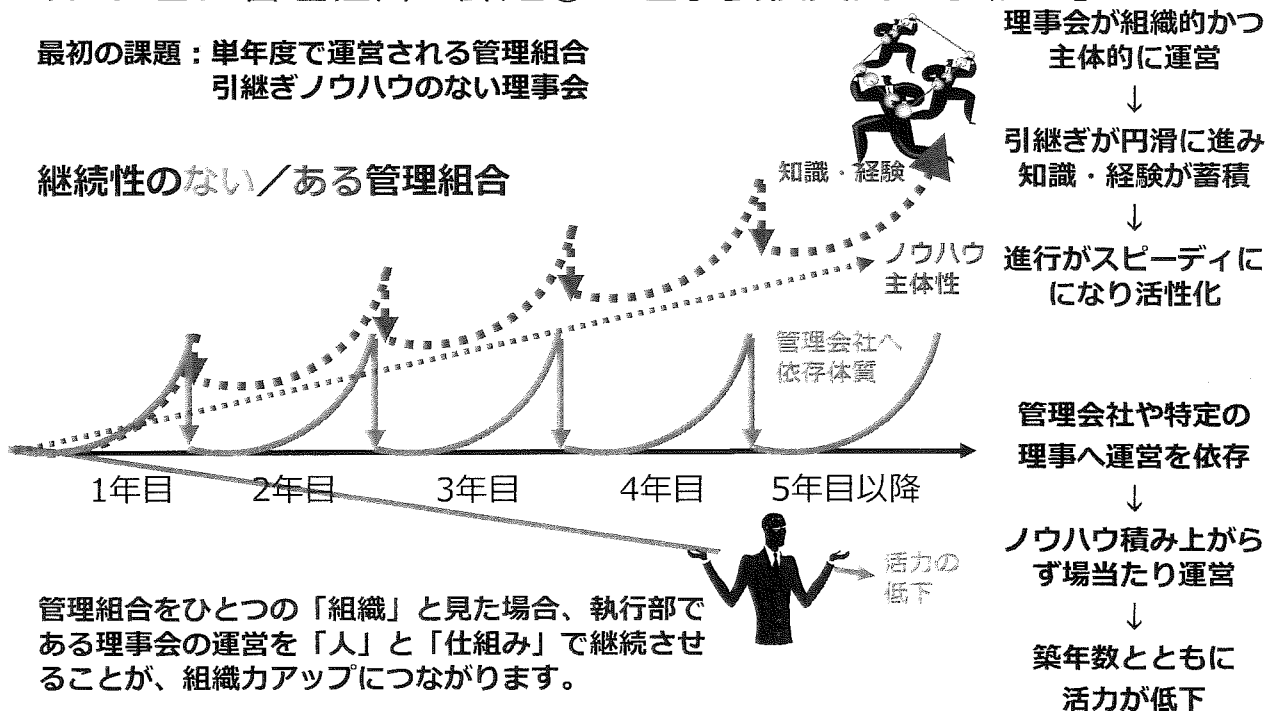
Mell's Corporation

8

マンション管理組合の課題①「理事会役員間の引継ぎ」

最初の課題：単年度で運営される管理組合
引継ぎノウハウのない理事会

継続性のない／ある管理組合

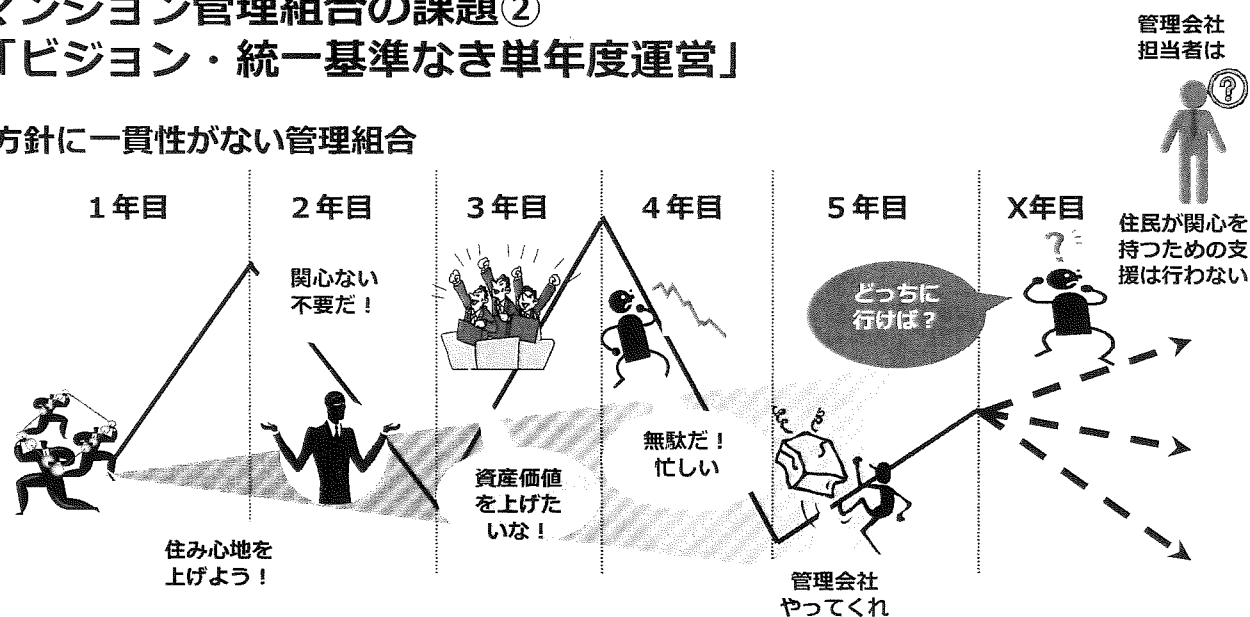


Mell's Corporation

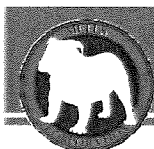
9

マンション管理組合の課題② 「ビジョン・統一基準なき単年度運営」

方針に一貫性がない管理組合

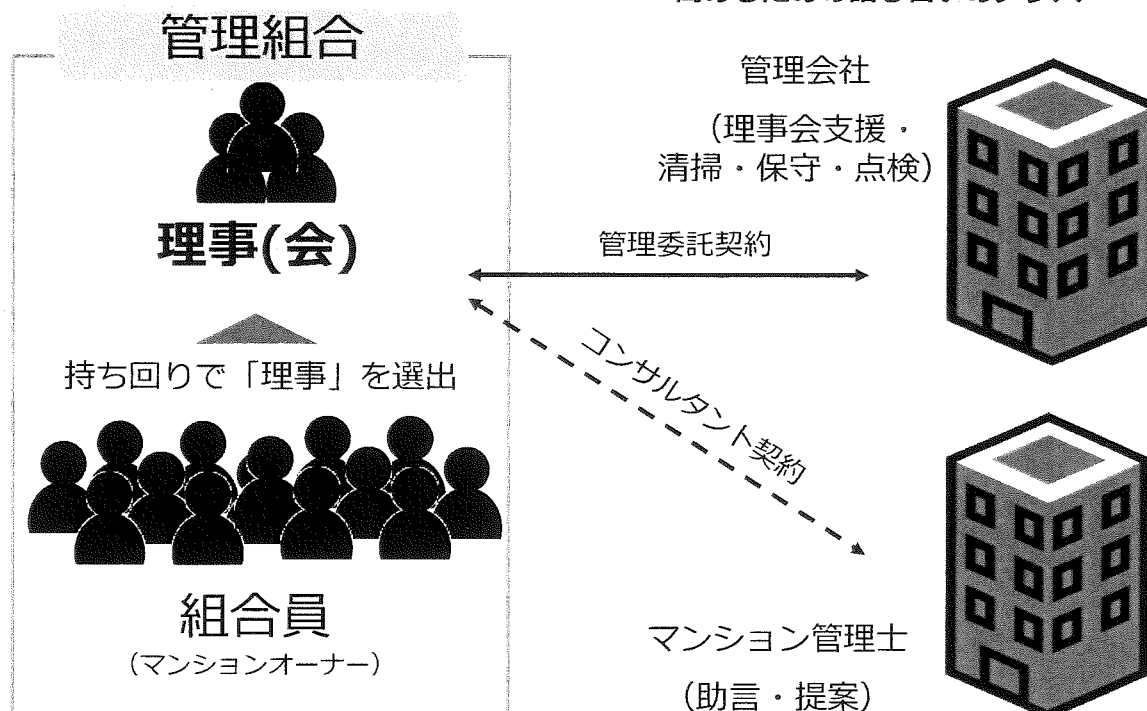


管理組合として目指すべきビジョンや価値判断の拠り所がないため、
理事会の運営が停滞し、組織としての成長が望めません。



管理組合（理事会）・管理会社・マンション管理士 役割と特性について

組織のかたち と 関わり



Mell's Corporation

12

管理会社とマンション管理士との違い

管理会社		マンション管理士
会計・保守等定型業務 スタッフ派遣・オペレーション 等現場業務	支援分野 (強み)	提案・調整・調査に関する業務
過去～現在	視 点	現在～未来
短期 (1～2年)	戦略期間	中期 (3年～)
・自社管理物件の経験や事例 ・過去を踏まえた改善・確実・ 安全性の高い提案が多い	提案のリソース 傾向	・他のコンサル先の経験や事例 ・個別事情に応じた提案 ・より一層の改良・改革を 目指した提案が多い
多い	報酬額・業務量	少ない
大きい	企業規模	小さい

守り

管理会社とマンション管理士とは
職種・得意業務に違いがある

攻め

Mell's Corporation

13