



従来、管理組合の運営は管理会社がサポートをしてきましたが、本来であればサービスの提供者である管理会社が管理組合の意思決定に関わることは、「管理組合の利益」と「管理会社の利益」が相反する可能性があるため、望ましくありません。

管理組合の立場で専門知識を元にサポートする「マンション管理士」の活用ニーズが高まっています。

※国土交通省では「マンションの新たな管理ルールに関する検討会について(平成 24 年 1 月より)」において、「マンション管理における外部の専門家活用」の有用性・必要性を前提として、どのようなルールを設定すべきかを検討が進んでいます。

#### ▼実績に基づいたマンション管理コンサルティングの必要性

独立してマンション管理組合のコンサルティングを行うマンション管理士が少なく、またその能力やサービス内容・能力・実績に大きな差があります。

アセタスの運営主体であるプロナーズは、マンション管理士の資格創立当初から独立してコンサルティング業を行っているメンバーが中心となり、マンション管理士の実務研修と認定業務を行っております。

管理組合様が安心してサービスを受けられるように、アセタスではプロナーズの認定を受けたコンサルタントにより、専門知識と実績に基づいた管理組合コンサルティングサービスを提供します。

#### ■アセタスの特徴■

##### ▼品質を担保したコンサルティングサービスを提供

アセタスにてコンサルティングを行うのは、プロナーズにより研修・認定を受けた実務能力の認定を受けたマンション管理士であり、専門知識と実績に基づいたコンサルティングサービスを提供します。

##### ▼独自の倫理規定

管理組合をサポートする事業者には「コンサルティング費用は無料・低額に設定した上で、関連事業者からバックマージンを得る。保険など他のサービスを提案して収益を得る」「必要なサービスやサービスの品質を削ることで削減した管理委託費に応じて成果報酬を得る」など、管理組合にとってメリットの低い形態を提案する事業者もおります。

アセタスは管理組合コンサルティングを本当に管理組合の立場から行うために「バックマージンの禁止」「利益相反の可能性がある管理費等の削減成果報酬型の禁止」「利益相反時の報告義務」など、独自の倫理規定を表明しております。

### ■主なコンサルティングサービス■

特に専門知識や進行の支援が必要な「管理委託契約見直し(管理費見直し・削減)」「大規模修繕」「管理規約改正」を中心に管理組合の状況に応じて最適なサポートを提案致します。

### ▼管理委託契約見直しコンサルティング(管理費見直し・削減)

マンションの管理委託費は、購入時に系列の管理会社が設定されているなど、適正な競争が無いために割高に設定されている場合があります。アセタスでは、専門知識と実績に基づき、事業者を適正に比較・検討することで、管理委託契約の見直しを行います。

また、管理組合に安心してサービスを受けていただくよう、管理会社からのバックマージンの受取や、管理費の削減額に応じた成果報酬など、管理組合の利益にならない報酬形態を倫理規定で排除しております。

### ▼大規模修繕コンサルティング

高額な発注であり、マンションの資産価値に大きく関わる大規模修繕をサポートします。

従来は、管理組合の立場としての専門家が不在であり、結果として大規模修繕の費用対効果が低くなってしまいう状況がありました。

アセタスは管理組合の利益を守るコンサルタントとして、事業者の談合のチェック、価格の妥当性の判断、事業者の比較検討など大規模修繕の費用対効果を最大限に高めます。

### ▼管理規約改正コンサルティング

管理規約はマンションの運営方針や、共用部分の利用ルール、マンション運営の体制などが定められています。

マンションの周辺環境・設備・住民の世代・人間関係など様々な環境が変化する中で、個別の状況に合わせた管理規約に見直すことで、生活全体の満足度が向上します。

アセタスの管理規約改正コンサルティングサービスでは、特定の住民や事業者に偏らない立場で、現状の改善やリスクの防止などを盛り込んだ管理規約作成をサポートします。

#### ■今後の活動■

マンション居住者により満足度の高いマンション運営を実現するために、「コンサルティングサービスの品質の向上」「専門家の研修・認定」「管理組合による専門家活用機会の創出」を今後とも推進します。