※管理委託方式における
理事長代行・外部管理者

「理事長のなり手不足解消」や「理事の負担軽減」では満足しない。
プロ主導による的確・スピーディなマンション管理運営の新しいカタチ

管理組合の理事長を
利益相反しないプロに委託
マンション管理のV字回復を
お約束します

マンション管理士

『メルのプロ理事長®』 のご提案

メルのプロ理事長®」は、株式会社メルすみごこち事務所の登録商標です。

▶フジテレビ系列 朝の情報番組「とくダネ！」に当社による**プロ理事長**の取り組み**事例**が取り上げられました！(2013年10月)

◀BSテレ東「日経モーニングプラス」に**プロ理事長**（マンション管理士）として**出演**しました。
（2019年8月）

管理会社とは全く異なった視点から支援することで
「住み心地」と**「不動産価値」**とを高めることをお約束します。
「わかりやすさ」「合意形成（ファシリテーション）」「改良改革」を重視する
マンション管理・修繕コンサルタント事務所です。

マンション管理士・一級建築士・一級建築施工管理技士
株式会社メルすみごこち事務所
Mell's Corporation
国土交通大臣：第0002032949号（代表者マンション管理士登録番号）

2026年６月版

「メルのプロ理事長®」のメディア採用実績
～理事長をプロに委ねる選択肢が普及してきています～

プロ理事長に関する**お問い合わせ**は
☎**050-1720-1993**
HPからもお問い合わせいただけます ➡

▶フジテレビ系列 朝の情報番組「とくダネ！」に当社による**プロ理事長**の取り組み**事例**が取り上げられました(2013年10月)

◀BSテレ東「日経モーニングプラス」に**プロ理事長**（マンション管理士）として**出演**しました（2019年8月）

▶週刊ダイヤモンド（経済紙）MOOK「マンション管理と再生完全ガイド」に当社プロ理事長と実例が取り上げられました(2022年3月)

▶TOKYO MXテレビ「ええじゃない課Biz」に当社プロ理事長が取り上げられました(2023年11月)

「メルのプロ理事長®」の導入事例

プロ理事長に関する**お問い合わせ**は
☎050-1720-1993
HPからもお問い合わせいただけます ➡

■ラ・レジダンス・ド・パンデュール（東京都杉並区・64戸）
投資マンションで理事のなり手不足が原因でプロ理事長を採用し、日常業務のほか、以下の提案を実施しています。
・駐輪場のバイク置場への転用・サブリース（収益UP）
・高速ネット導入（付加価値向上）
・大規模修繕の2期化（値上げ抑制）
・館内電灯の総LED化（コスト削減）

■カーサ黒砂（千葉県千葉市・84戸）
組合員の多くが高齢化し、かつ賃貸化も進行したことから、理事会役員が毎年固定化され、運営が困難になってきたことからプロ理事長を採用。管理会社も同時に変更し、新しい管理会社と管理組合の運営（経営）を一から立て直しています。

■信陽堂ビル（神奈川県相模原市・15戸）
管理会社の撤退に伴い自主管理に移行し、マンションの資産価値を守るためにプロ理事長を採用しました。投資用ワンルームマンションで居住者が頻繁に入れ替わる中、騒音等の迷惑行為を働く居住者が出現しましたが、行政や弁護士と連携し、法的措置を通じて問題を解決しました。また、居住者の高齢化も課題となっており、専有部分のサポートにも取り組んでいます。

■シティハウス神宮北参道（東京都渋谷区･86戸）
多くの組合員が経営者層であり、管理組合の運営は経営的視点で行われています。理事会運営においても効率性とガバナンスの実効性を重視していて、プロの目線を入れることにより、より効率的に理事会が運営できるよう、常任役員（プロ理事）として参画しています。

■トーア川口マンション（埼玉県川口市・77戸）
新築時から続けてきた理事会制度を終了し、プロ理事長を採用。管理組合の要望で居住者間コミュニティや自治会活動・防災などは住民主導を継続しながら、管理組合の運営（マンションの経営）は当社にお任せいただき、過去の歴史や経緯を尊重しつつ未来の資産価値向上を目指し各種カイゼン活動を行っています。

■ハイツ第2目黒（東京都目黒区・33戸）
賃貸化の進行で組合員の半数以上が外部居住となっているため、管理組合の運営をより活性化させる目的でプロ理事長を採用。理事会を廃止し、立候補した3名の組合員で「監事会」を構成。プロ理事長の監査を含めた会議は、オンラインを中心に行い、情報共有を進めています。長期修繕積立金計画の改定、玄関扉のリニューアル、大規模修繕工事の検討などさまざまな課題を次々と解決に導いています。

■レガリアシティ草加サザンコート（埼玉県草加市・27戸）
プロ理事長として、デベロッパーと系列管理会社の倒産後に混乱していた管理組合運営を立て直し、資金調達の道筋をつけることで、急務であった大規模修繕工事を実現しました。さらに、長期化していた滞納問題や近隣との敷地に関する課題にも次々と取り組み、着実に前進を遂げています。

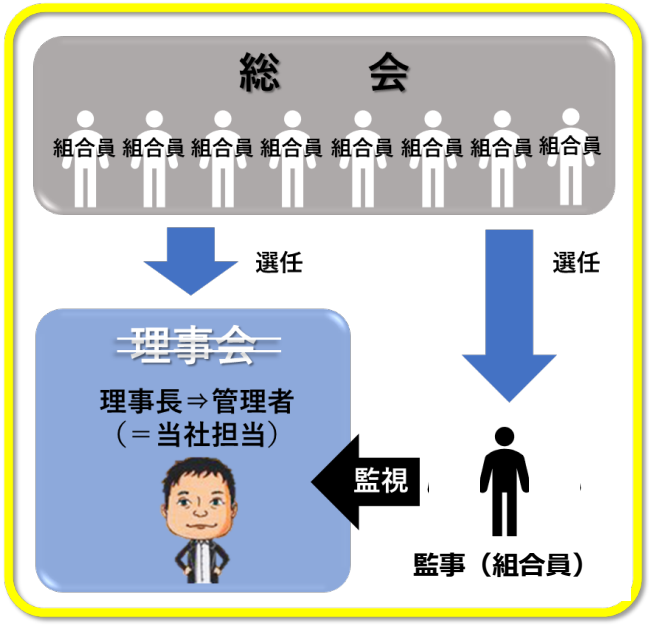
■渋谷道玄坂ビル（東京都渋谷区・9戸）
店舗と事務所が混在する建物で、プロ理事長でありながらコンサルタントとして活動し、かつ会計業務を受託しています。区分所有者の属性を考慮し、修繕は修繕積立金を抑え、一時金徴収方式を採用しています。

「メルのプロ理事長® 」とは

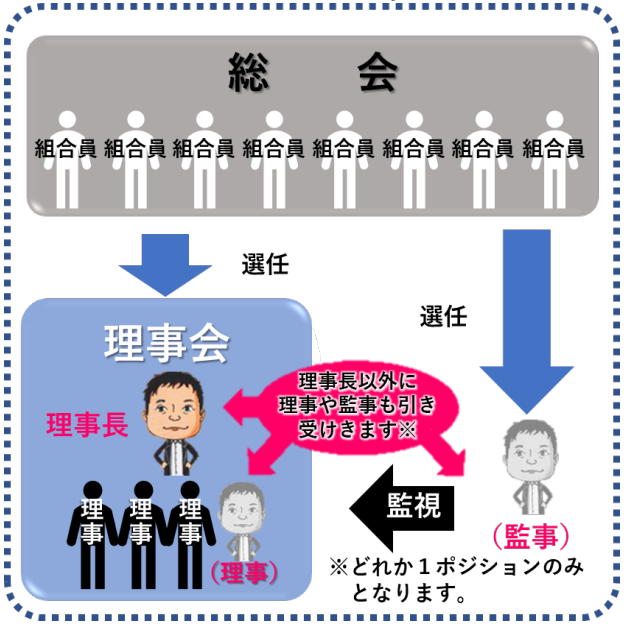
プロ理事長に関する**お問い合わせ**は
☎050-1720-1993
HPからもお問い合わせいただけます ➡

■プロ理事長は、当社が提供する外部管理者方式（管理組合の代表者を外部の専門家へ委託する方法）の管理組合運営手法です。外部管理者方式は国土交通省が2012年に「マンションの新たな管理方式の検討」において例示した運営方式です。
■プロ理事長は大きく「①理事会制度を終了し、当社が“プロ理事長”として直接管理運営を行う理事会廃止型」と「②理事会制度は存続させたまま、理事長職（または理事や監事）を委託する理事会存続型」の２タイプがあります。

メルのプロ理事長①（理事会廃止型）
理事長（管理者）を当社が引き受け、理事会は廃止



メルのプロ理事長②（理事会存続型）
従来の理事会の理事長（職）に当社専門家が就任



■従来の「組合員（区分所有者）が主体の管理組合運営」ではなく、組合員ではない外部者（ここでは当社）が「プロの理事長」として執行する運営方法を、当社は早い時期から他社に先駆け提案し、すでに十分な実績を積み重ねています。

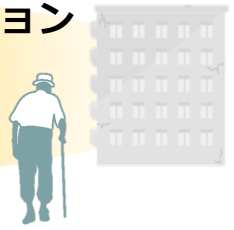
「メルのプロ理事長® 」をお勧めしたい管理組合

プロ理事長に関する**お問い合わせ**は
☎**050-1720-1993**
HPからもお問い合わせいただけます ➡

＝役員のなり手・担い手が不足するマンション

役員のなり手が不足しがちなマンションは主に以下のタイプで、「組合員の高齢化や無関心」「外部居住する組合員の増加」「先細りする修繕積立金」といった傾向があります。
マンション管理の運営破たんやスラム化にならないよう、早急な立て直しが必要です。

■高経年マンション・シニア向けマンション



組合員が高齢化し、健康問題や意欲の低下により『理事のなり手』がいなくなる半面、特定の組合員が長年理事長を継続する弊害も生まれがち。管理会社への依存が高まることで不要不急の工事提案が続くと修繕積立金が貯まらない運営に。

■自主管理マンション

自主管理では年々進化するマンション管理手法に追いつくのは困難。
新築時から管理組合が存在せず、管理規約、長期修繕計画等の運営上重要な書類もないマンションはもちろん、管理会社に管理業務を委託していない”自主管理マンション”も高齢化とともに限界に。

■賃貸化マンション（駅近の雑居型や郊外マンション）

新築から年数が経ち、部屋を賃貸に出したり空室のままの組合員が増加し、マンション内に居住する組合員が高頻度で理事会役員を務めなければならなくなる。
また、マナーの悪い賃貸組合員の増加で管理品質が低下し、資産価値にも悪影響を及ぼしかねない。

■投資型マンション

部屋を賃貸し家賃収入を得ることを目的に建てられたワンルームマンションやコンパクトマンションは、組合員本人が居住せず理事会の開催が困難。また組合員のほとんどが「家賃さえ入ってくれば後は管理会社にお任せ」状態であり、管理会社の善意に依存せざるを得ない状態に。

■団地

組合員の高齢化・建物の高経年化・部屋の賃貸化・総会の紛糾（特定住民によるクレーム）・管理事務所の負担増大など、管理組合の運営が停滞する要素がとても多く、特に理事長職の積極的ななり手を探すのは困難に。

■リゾートマンション

年間を通して居住する組合員が少なく、理事会役員は新築当初からなり手不足。経済的に恵まれた組合員が多いことから無駄なコストを削減する意識が低く、ノーチェックのまま年数が経過し、管理不全状態に。理事長が管理組合の金銭を着服する事件の多くはリゾートマンションで発生。

従来の組合員による**理事会方式との比較**

プロ理事長に関する**お問い合わせ**は
☎**050-1720-1993**
HPからもお問い合わせいただけます ➡

■プロ理事長導入のメリットは、『 理事長のなり手不足解消による**組合員の負担軽減**』
＋『 **プロによる的確でスピーディなマンション管理運営**の実現』

	プロ理事長①（理事会廃止型）	**プロ理事長②（理事会存続型）**	（従来）理事会中心の管理
特徴	■当社が管理者（理事会のない理事長＝管理者と呼びます）に就任し、日常の業務を単独で執行する。 ■重要な審議事項はこれまで通り総会へ提案し決議する。 ■理事会制度がなくなり、組合員の役員負担がなくなる。	■当社が理事長職に就任し、理事会制度は従来通り継続する。理事長のみなり手・担い手がいない管理組合に有効。 ■理事長がプロとなるため副理事長以下の役員の負担が削減できる以外、従来の管理方式と変わらない。	■組合員による自治を前提とした運営手法。 ■役員は基本ボランティアにもかかわらず、時間的・精神的負担が重い（特に理事長） ■物事を決めるための合意形成に時間がかかるうえ、空気を読みながらの多数決が必ずしも正しい決定とはならないことがある。 ■輪番制で引き継ぎが上手く行われない場合、長期的な問題が放置されやすく、管理不全に陥りやすい。
代表者（責任者）	プロ理事長（管理者）	プロ理事長（理事長職）	理事長（理事に就任した組合員の一人）
執行機関	プロ理事長のみ	理事会（理事により構成）	
理事会の会合	なし（総会決議に則り運営）	あり（月１回～数ヶ月に１回集まり議論）	
代表者の任期	1年更新		1～2年更新（輪番入れ替えが多い）
総会	あり（最高意思決定機関）		
総会の召集者	プロ理事長		理事長（組合員）
監事	あり（組合員や外部専門家から就任）		あり（組合員から就任）
管理会社業務の確認	プロ理事長		理事長（組合員）
トラブル対応	プロ理事長（専決）	プロ理事長（理事会に提案）	理事長（組合員）
月次会計報告の確認	プロ理事長		理事長（組合員）
各種支払の手続き	プロ理事長		理事長（組合員）
理事長印保有・押印	プロ理事長		理事長（組合員）
通帳保有・支出手続	管理会社		

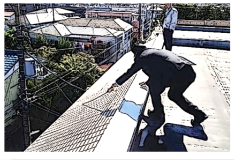
「メルのプロ理事長®」の定例業務
（①理事会廃止型の場合）

プロ理事長に関する**お問い合わせ**は
☎**050-1720-1993**
HPからもお問い合わせいただけます ➡

理事会を廃止し、当社がマンション管理組合の代表者・責任者として主体的に管理組合を運営します。

■現場確認・対応

・管理会社と密に連携することで、**遠隔地でも建物の状態や管理状況を正確に判断**し、適切な指示を行うことが可能です。
・防火管理者の設置が必要なマンションでは毎月の**防火管理点検**と年1～2回の**消防訓練を実施**します。

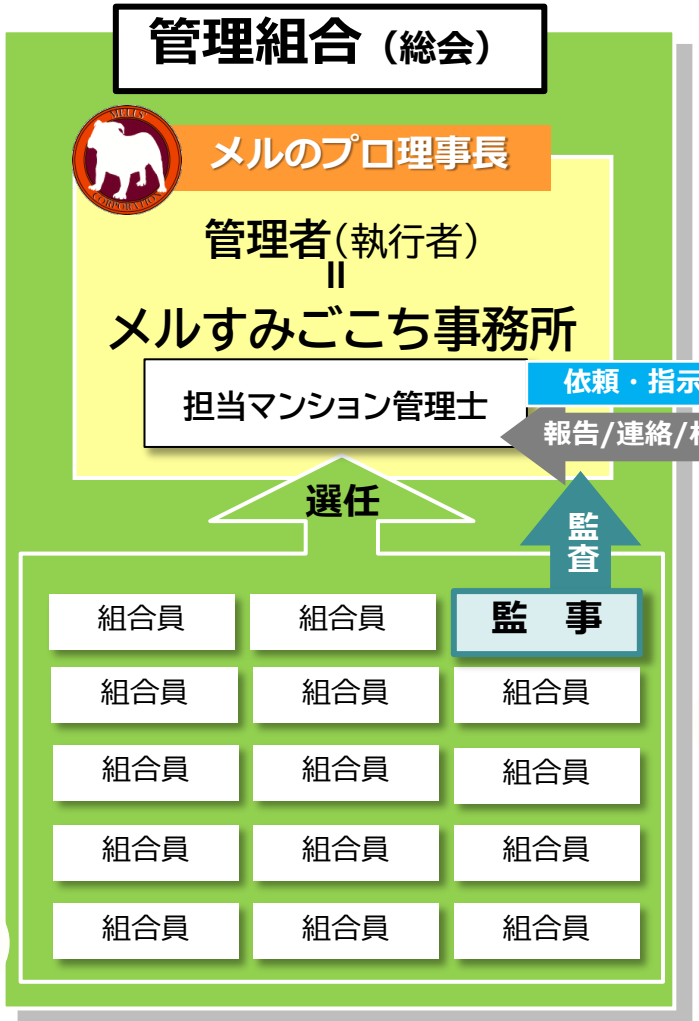


■長期修繕カウンセリング

・修繕積立金の徴収根拠となる長期修繕計画の作成・更新のため、修繕担当者が3年ごとに劣化診断を実施し、適切な工事時期を判定します。
・工事見積に中間マージンを上乗せしない透明性の高い発注により、修繕積立金の値上げを抑制します。

■所有者・居住者の声収集

・意識調査等を通じて、区分所有者の意見や要望を吸い上げます。
・電話/メールのほか、マンション専用の公式LINEで『気軽に連絡でき速やかに対応する』体制を整えています。



■管理会社とのMTG

・管理会社から月次で収支や管理に関する報告を受け、必要な指示や支出の承認を行います。
・管理会社からの修繕工事提案に対して、緊急性・必要性を判断します。

実施する場合、見積金額が妥当か精査し、必要に応じて相見積を取得します。

■戦略会議（当社社内）

・担当管理士、修繕技術者等が対面・オンライン会議・チャットを駆使して集い、課題共有、問題解決、管理組合への提案を検討します。

■総会開催・説明

・通常総会にて、前年度の事業報告と決算報告、次年度の事業計画と予算の承認、重要事項の審議を行います。

「メルのプロ理事長®」の定例業務
（②理事会存続型の場合）

プロ理事長に関する**お問い合わせ**は
☎050-1720-1993
HPからもお問い合わせいただけます ➡

理事会は継続しつつ、当社マンション管理士がマンション管理組合の理事長職を受任し、理事会や総会の司会進行を兼務しながらスムーズな管理組合運営を実現します。

■理事会

・経験豊富なマンション管理士が「理事長」として理事会に出席し「議長」として司会進行します。
かつ、ファシリテーターとしてスムーズな議論を先導します。

■修繕サポート

・修繕積立金の徴収根拠となる長期修繕計画（管理会社が作成）の適切な更新のため、修繕担当者が3年ごとに劣化診断を実施し、適切な工事時期を判定します。また修繕工事が必要な際は競争見積もりをサポートし、修繕積立金の値上げを抑制します。

■所有者・居住者の声収集

・意識調査等を通じて、区分所有者の意見や要望を吸い上げます。
・電話/メールのほか、マンション専用の公式LINEで『気軽に連絡でき速やかに対応する』体制を整えています。

■管理会社とのMTG

・管理会社から月次で収支や管理に関する報告を受け、必要な指示や支出の承認を行います。
・管理会社からの修繕工事提案に対して、緊急性・必要性を判断します。

実施する場合、見積金額が妥当か精査し、必要に応じて相見積を取得します。

■戦略会議（当社社内）

・担当管理士、修繕技術者等が対面・オンライン会議・チャットを駆使して集い、課題共有、問題解決、理事会への提案を検討します。

■総会開催・説明

・総会資料を作成し、総会当日の議長を務めます。司会進行や各議案説明、質疑回答、議事録作成まで対応します。

「メルのプロ理事長® 」が選ばれる4つの理由

プロ理事長に関するお問い合わせは
☎050-1720-1993
HPからもお問い合わせいただけます ➡

当社は、マンション管理士・コンサルタント事務所として2006年の創業から20年近く活動しており、さまざまなタイプの管理組合様を幅広く支援してきた結果、あらためて『**本当に困っているマンションに手を差し伸べたい**』**という原点**に立ち帰りました。この理念を基に誕生した『メルのプロ理事長』は、高品質で低価格なサービスを展開しており、以下の４つのポイントをお客様に支持いただいています。

①業界トップクラスの実績が作り上げた『メル・スタンダード』で管理組合を運営

マンション管理士集団としてこれまでに積み上げてきた**独自の知見やノウハウを標準化**し、積極的に提案・導入することで、不動産価値のスピーディなＶ字回復をお約束します。

②区分所有者の負担を最小化する『スマート&スリム』な報酬プラン

財源が限られた自主管理マンション、とりわけ小規模マンション、高経年マンションが管理費を値上げしなくて済むよう、ITやAI活用で徹底的に当社の業務効率を向上させます。

一方で、個々の所有者や居住者からの個人的な依頼や緊急対応が必要な依頼には別途請求させていただくことで、**定額報酬をミニマム化**し、管理組合の支出を抑制します。

③担当マンション管理士個人に依存しない、『チーム de（で） 理事長』体制

修繕技術者、法務担当、お問い合わせ担当など社内スタッフがチームを組み、**チームワークでトラブル対応や課題解決**に当たることで、個人のスタッフに依存せずサービスの品質安定と継続性を確保しています。

④『NO!癒着宣言』で不透明な中間マージン(上乗せ)やリベート(紹介料)を排除

当社は創業以来20年間、保険、会計、修繕、植栽、滞納督促、清掃等の分野で、コスト競争力と提案力に優れた50以上の専門企業と**「癒着なきクリーンな協業精神」でパートナーシップ**を築いており、**不明瞭な金銭のやりとりを一切行わないことをお約束**します。

建物設備の維持・修繕に関する方針

プロ理事長に関する**お問い合わせ**は
☎**050-1720-1993**
HPからもお問い合わせいただけます ➡

- 法律で義務付けられた点検に加え、専門家として必要と判断した点検も社内ルールとして定めています。
- 最大の支出となる大規模修繕工事は、マンションの**規模や特性に応じて**、組合員の皆さまにご納得いただける**透明性の高い施工会社選定方法**を選択し、総会で承認をいただいた後に着工します。

建物点検

- 原則として3年に一度、当社技術者が建物の点検を行い、劣化状況を確認します。
- 早期に補修判断を行うことで、中長期的な支出を最小限に抑えます。
- また、大規模修繕工事の最適な時期を判断します。

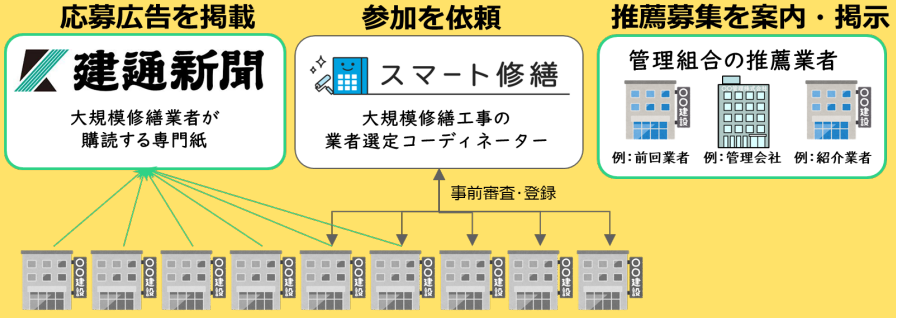
実際に工事見積を取得する際は、当社技術者が工法、材料、価格の妥当性を確認し、品質と価格のバランスが取れた工事を実施します。

設備点検

- 法定点検はもちろん、建物の規模により法定点検の対象外となる受水槽設備やその他の設備についても、社内で定めた頻度で専門家による点検を実施し、設備の安全性を確保します。
- 排水管の詰まりや漏水・悪臭を防止し管を延命するため、管の状況を確認しながら排水管洗浄を行います。

大規模修繕工事

「スマート修繕」に事前登録された複数の優良工事会社から各社の現地調査に基づく工事提案を受け、総会の承認を経て当社が選定、工事期間中は**当社技術者が工事中の監理**を行います。
➡**必要に応じて、公募**も行います。



DeNAのグループ会社であるスマート修繕は、当社と「NO!癒着」という理念を共有しており、両社間で「クリーン同盟」を締結しています。

➡スマート修繕について

「メルのプロ理事長®」6つの安心

プロ理事長に関する**お問い合わせ**は
☎050-1720-1993
HPからもお問い合わせいただけます ➡

1 契約前に当社の実力を確認いただけます。

■プロ理事長を採用するためには、総会で3/4以上の賛成が必要で、高度な合意形成力が求められます。総会の前から支援を開始することで、プロ理事長としての専門性や力量を確認することができます。

2 導入に伴う管理費値上げの抑制に努めます。

■プロ理事長への報酬により、一時的に組合員の負担が増加することについては、次の取り組みを通じて可能な限り回避いたします。
・プロ理事長就任後、課題を迅速に解決し、管理費の収支を改善します。
・長期修繕積立金計画（支出予測）の見直しを行い、不要不急の工事を先送りすることで対応します。

■ほとんどの管理組合において、中長期的なコスト削減効果により、理事長報酬を実質的に吸収可能と考えています。

3 管理費・修繕積立金を保全します。

■管理組合の大切な財産を預る責任ある立場として、理事長印と預金口座（通帳）を管理者（当社）と管理会社で分離保管します。管理者といえども、管理費や修繕積立金の支出は管理会社のチェックが必要な仕組みになっています。

4 ITツール活用で遠隔地でも身近に寄り添います。

■当社からの情報発信はもちろんのこと、お客様からの連絡やご相談への対応、総会へのオンライン出席にITツールを積極的に活用し、郊外や地方のマンションでも身近に感じていただけるよう努めます。

5 リーガルサポート、補償体制も万全です。

■必要に応じて、管理組合運営に精通した顧問弁護士（弁護士法人ALG&Associates）及びマンション管理組合運営に強い弁護士（桃尾弁護士）のダブルリーガルチェックを受ける体制を整えています。また、プロ理事長に関わるスタッフの過失不作為、不正行為によって万が一管理組合や組合員に損害が生じた場合に備え、包括的事業保険に加入しています。

6 防火管理者もお引き受けします。

■毎月の点検で防火管理上不適切な状況が発見された場合は、改善に努めます。
■年1～2回の消防訓練、消防署の査察対応、各種届出等、消防法に則った適切な防火管理業務で、人命の安全を脅かすさまざまなリスクを軽減します。

管理会社が管理者を受託するケースとの比較

プロ理事長に関する**お問い合わせ**は
☎**050-1720-1993**
HPからもお問い合わせいただけます ➡

管理会社が管理者に就任すること（国交省ガイドラインにおける「管理業者管理者方式」）は、管理組合の利益を大きく損なう恐れがあることから**有識者やメディアが警鐘**を鳴らしていますが、**当社は管理会社ではないのでその心配がありません。**

	管理業者管理者方式	メルのプロ理事長（外部管理者方式）
特徴	管理委託業務の**委託元代表者**と**受託者**が同一	独立した代表者として管理組合メリットの最大化を実現
利益相反	✕リスクが高い ※自社による管理委託契約の継続ありき ※修繕工事や設備更新で自社や関連企業への発注を誘導	○ リスクなし
管理者の実績	□ ここ１～２年で参入が相次いでいる	□ 10年以上の実績
業務委託費用	○ 管理委託費「＋アルファ」程度の設定が多い	□ 新たに発生する
日常管理業務	✕会計・管理員・清掃・設備保守・修繕等の日常業務の**チェック機能がなくなる（自己チェックになる）**ため、業務に対する**意見や要望が通りにくくなる恐れ**がある。	□ プロによる的確な業務チェックにより、日常業務の品質を維持・向上する □ プロ理事長がいるだけで、手抜きや不正の抑止効果が働く
建物・設備の維持修繕	✕修繕工事で儲けるビジネスモデルの管理会社が多く、業界慣習である「自ら施工業者として割高工事を提案」や「管理会社や設計事務所が施工業者と癒着（高額リベートの授受）」を完全に排除することは困難 ✕不要不急の工事を発注前に阻止するチェック機能がない。 ➡管理会社の息のかかっていない監事（外部専門家）による検証が推奨されるが、事後チェックにしかならない。	○ 業者との癒着を徹底的に排除し、管理組合にとって最大のメリットを引き出す工事発注を実現する。具体的には、選定プロセスの透明性を確保し、業者選定において常に競争原理を取り入れるよう努力する
積立金の値上げリスク	□ 修繕工事を計画する際、自社利益の増大化志向が働くため、工事金額が上昇し、積立金の引き上げに繋がりやすい	□ 不要不急の工事を避け、工事の際は低コストで高品質な工法・業者を採用することで、積立金値上げリスクを最小限に抑制
不動産価値への貢献	□ 理事会役員のなり手不足の解消にとどまらず、不動産価値の向上までを視野に入れたサービス提供が行われるかどうかは、管理会社の経営方針に左右され、さらに実現は担当者の裁量に委ねられる傾向あり	□ 管理組合を管理不全の危険から救い、最終的に『住み心地も動産価値もを向上』させ満足いただくことがサービスの目的 ○経年マンションにおける避けられない「賃貸化」に対応する、賃貸管理ノウハウを備えたスタッフの現場力が強み

「メルのプロ理事長®」の対応業務範囲

※マンション所在地によっては、業務範囲を別途相談させていただく場合があります。

プロ理事長に関する**お問い合わせ**は
☎**050-1720-1993**
HPからもお問い合わせいただけます ➡

項目	①理事会存続型（理事長代行）	②理事会廃止型（外部管理者）
理事長としての代表行為	対外的な折衝すべて（ただし、町内会活動を除く） ※管理会社への対応・行政対応（役所・警察・消防等）・不動産仲介業者等への対応を含みます。	
理事会の会合	当社が招集し出席。議事進行・議事録チェック実施	なし
管理会社への対応	業務報告確認（理事会の場で実施）・履行チェック	業務報告確認（オンライン中心）・履行チェック
資産価値向上に資する各種提案	理事会に提案し、合議のもと実施 ※総会決議事項は総会へ提案し、承認を経て実施	プロ理事長に与えられた権限の範囲で随時実施 ※総会決議事項は総会へ提案し、承認を経て実施
区分所有者への情報開示	請求に基づき実施（管理会社に依頼）	同左（Web上での常時開示を準備中）
資料の保管・管理	原則として管理会社が保管・管理	当社がクラウドストレージへ保管・管理・閲覧対応
総会	当社が招集し出席。議事進行・議案説明・プロ理事長活動報告・議事録チェック	
長期修繕（積立金）計画	原則として5年に1回更新・管理会社が素案作成し当社が修正を加え総会へ提案	
防火管理者	原則として当社が受任（善管注意義務履行のため、消防法令の徹底遵守が必要） 防火巡回点検（月１回）、消防訓練（マンションにより年1～２回）、消防署への各種届出、査察対応を含む	
トラブル対応	適宜実施（例：居住者間トラブル対応） ※緊急現場対応は別途費用を申し受けます。	

■初期費用（②の場合のみ）
次ページ参照。

■別途費用・報酬を請求する業務 ※発生に備え、管理費会計・修繕積立金会計に予備費を計上させていただきます。

□定例外で専門家を長時間活用する業務：【例】大規模修繕工事等における技術者派遣・訴訟や税務対応
□人材を緊急あるいは別途手配しなければならない業務：【例】居住者間トラブル対応・防犯カメラ閲覧対応・設備トラブル時の対応など
※居住者、管理会社、行政等からの依頼に基づくもので、当社が必要と判断した場合に請求させていただきます。
□町内会対応や居住者間コミュニティ支援：活動を推奨していますが、管理組合によって活動内容が大きく異なるため、別途報酬としています。

■ 原則として当社が実施しない業務
□管理会社が行う業務全般（例：事務管理業務・現場スタッフ派遣・各種設備保守点検・機械警備・24時間コールセンター等）
□工事会社が行う業務（修繕工事・営繕工事）

プロ理事長の報酬（めやす）

※あくまで目安です。実際にはマンションの事情をお伺いし個別に見積もりいたします。

プロ理事長に関する**お問い合わせ**は
☎050-1720-1993
HPからもお問い合わせいただけます ➡

■初期費用 ※①理事会廃止型のみ

戸数	金額
～20戸	148,750円（163,625円）
21戸～50戸	166,250円（182,875円）
51戸～100戸	192,500円（211,750円）
101戸～200戸	245,000円（269,500円）

※事前準備（現地／調査・データベース作成・書面スキャニング・オンラインストレージ作成・監事連絡ツール作成）にかかる費用です。
※首都圏・近畿圏・中京圏以外の地域については、事前準備のために現地調査を行う際、別途交通費を申し受けます。

■基本報酬（月額）

マンションタイプ／戸数		理事長代行（＝メルのプロ理事長） ①：理事会廃止型		理事長代行（＝メルのプロ理事長） ②：理事会存続型		理事長以外の役員代行（プロ理事・プロ監事） ※②理事会存続型を前提とします	
投資用ワンルームマンション	～20戸	～33,000円	（36,300円）	～44,000円	（48,400円）	～35,000円	（38,500円）
	21～50戸	～63,000円	（69,300円）	～84,000円	（92,400円）		
	51～100戸	～103,000円	（113,300円）	～137,000円	（150,700円）	～50,000円	（55,000円）
	101～200戸	～133,000円	（146,300円）	～177,000円	（194,700円）	～75,000円	（82,500円）
標準型マンション・団地	～20戸	～39,000円	（42,900円）	～53,000円	（58,300円）	～35,000円	（38,500円）
	21～50戸	～79,000円	（86,900円）	～127,000円	（139,700円）	～50,000円	（55,000円）
	51～100戸	～129,000円	（141,900円）	～208,000円	（228,800円）	～100,000円	（110,000円）
	101～200戸	～199,000円	（218,900円）	～272,000円	（299,200円）	～150,000円	（165,000円）

■（ ）は税込金額です。　■防火管理者の設置が必要な場合、当該業務の費用（9,800円～／月、個別に見積もり）が追加されます。
■201戸以上、または団地の場合は別途見積もりいたします。
■契約期間中における別途費用や成果報酬については前ページをご参照ください。

「メルのプロ理事長®」よくある質問

プロ理事長に関する**お問い合わせ**は
☎050-1720-1993
HPからもお問い合わせいただけます ➡

Q.プロ理事長の２つのタイプである**理事会存続型と廃止型の違いやメリット**を教えてください。
A.理事会廃止型では、理事会での合意形成や意思決定が省略され、専門家であるプロ理事長によるスピーディな課題解決・各種提案ができることで、当社としても時間効率が向上することから、基本報酬が割安になります。また、理事長の重責は当社が担いますが、理事や監事であれば管理組合運営に参加可能な組合員が一定数いる場合や、組合員による意思決定を大切にしたい場合には、理事会存続型をお勧めしています。

Q.理事会廃止型の場合、**理事は一人もいらなくなりますか？**
A.当社が「プロ理事長（＝管理者）」になることで**理事は不要となります。**なお、当社の業務や会計をチェックする**「監事」職は組合員から選任する**か、当社以外の外部者の活用をお勧めしています。

Q.理事会廃止型の場合、**総会は開かれますか？**
A.**総会は毎年必ず開催します。**プロ理事長からの活動報告、収支報告、次期予算案、将来の事業計画、管理会社の契約更新、その他重要な提案は、総会の場で組合員により決議していただきます。また、当社の契約継続も同様に総会において決議していただきます。

Q.**管理会社の役割**は変わりますか？
A.**変わりません。**日常の管理業務（会計出納・管理員派遣・清掃・設備点検・植栽等）はこれまでどおり管理会社が行います。
なお、管理会社からの報告・連絡・相談の受け取りや、業務のチェックおよび指示を、プロ理事長が引き受けます。

Q.理事会廃止型の場合に**初期費用が必要な理由**を教えて下さい。
A.理事会存続型とは異なり、契約後の管理組合運営は当社が単独で行うため、事前にマンションの過去の経緯を調査し、資料やデータを整理する必要があります。そのための準備費用を別途申し受けます。

Q.**管理費や修繕積立金**はプロ理事長が預かるのでしょうか。
A.従来の理事長と同じように、**当社は理事長印をお預かりし、預金口座（通帳）は管理会社（自主管理の場合は監事）が預かります。**
支出の際はプロ理事長と管理会社双方の手続きを必要とすることでプロ理事長や管理会社による不正流用や支出ミスを予防します。

Q. 管理会社や工事業者に**修繕積立金を無駄使いされないか**心配です
A.当社は、管理組合の代理人として、当社は管理業界や修繕業界に蔓延する『不要不急の修繕工事提案』や『癒着による高額なリベート付き工事見積もり』を徹底的に排除し、常に『必要な修繕工事』を『適正な価格』で発注できるよう、競争原理を働かせることを保証します。具体的には、プロ理事長であるマンション管理士に加え、修繕工事に精通した建築士や施工管理技士などの**専門家が、工法、金額の妥当性をチェックする体制**を整えています。また、「スマート修繕（DeNAグループ）」との業務提携により、競争見積もりを推進しています（詳細はP8をご参照ください）。

Q.**住まいに関する意見や質問**はどのように届ければいいですか？
A.これまでの「管理会社に相談・問い合わせをしたり、総会に参加して意見を述べる」といった方法に加え、当社へ直接電話やメールでの相談が可能です。また、管理組合専用のグループチャットやグループウェアを設け、プロ理事長と直接コンタクトを取ることもできます。

Q.**コミュニティ活動支援が業務に含まれない**理由を教えて下さい。
A.管理組合により**時間と人材の提供ボリュームがかなり変動する**ため基本報酬に含まず**ご希望に応じて別途費用**で対応しています。

Q.消防署から『**防火管理者の未選任**』『消防計画の未提出』『消防訓練の未実施』『設備の未改修』を指導・注意され困っています。
A.当社では、プロ理事長とともに防火管理者も選任していただきます。防火管理者は名義貸しではなく、消防法に基づき、防火・防災の観点から定期巡回点検や消防訓練、査察への立ち会いなど、消防署への対応をすべて行います。

プロ理事長に関する**お問い合わせ**は
☎050-1720-1993
HPからもお問い合わせいただけます ➡

マンション管理組合に経営の概念を

プロ理事長とともに停滞した管理運営からの**V字回復**を

マンション管理組合から「経営組合」の時代へ
管理組合の努力と成果が「住み心地」と「不動産価値」へ
反映される時代を創る

（マンション管理士・一級建築士・一級建築施工管理技士）

株式会社メルすみごこち事務所
Mell's Corporation