



※自主管理マンションの
理事長就任 + 日常管理も支援

自主管理マンション共通の「**高築年数 + 所有者の高齢化**」に起因する、
「理事長のなり手不足」 + 「専門知識不足」 = 『スラム化』

を防ぎます！

自主管理マンションの 理事長をプロに委託して 所有者の負担を解消し、 スラム化危機からV字回復を！

+ 日常管理も支援

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）

2025年4月版

自主管理マンションが 「メルのプロ理事長®」を活用するとどうなる？

深山（代表）の**衝撃の宣言**：

皆さまの以下のお悩み・ご負担は、最短で**プロ理事長採用を承認した日に解決**します！

役員の負担・重荷 → 『**解放**』

- 年齢・体力／家庭の事情／仕事の事情で辞めたくても、後任がいないので辞められない
- 区分所有者や居住者の不平不満、理事会での衝突、総会でのいわれなき批判など、人間関係がストレス
- 帳簿付けが大変で決算が憂鬱。同じ区分所有者への滞納督促は心理的負担が重く逆恨みも怖い
- たくさんの書類や資料を整理・保管するのが煩わしい
- 漏水が発生するたびに解決手順や相談先に頭を悩ませている

マンションの将来不安 → 『**解消**』

- 外壁、廊下・階段、郵便受け…劣化が目立つが、緊急性、優先順位がわからず工事の検討が進まない
- 現在の積立金徴収ペースで建物がいつまで維持できるか分からず、不安に感じている。

**専門家を諦めていた管理組合様、
メルのプロ理事長にお任せください！**

代表・深山州



自分たちだけで、あるいは一人で抱え込まず、私たちプロにお気軽にご相談ください。

次の状況が当てはまったら

自主管理はすでに**キケン**⚠！！

武居（当社管理士統括）からの大切なお願い：

こんな自主管理マンションには早急にメルのプロ理事長の導入を検討してください！

- 管理規約や細則はあっても、守られていないことが多い
- 管理規約が10年以上も更新されていない
- 長期修繕計画が10年以上も更新されていない（または計画そのものがない）
- 管理費と修繕積立金が区別されていない（一緒くたになっている）
- 管理費や修繕積立金を6か月以上滞納している人が複数いる
- 総会が毎年開かれていない
- 法令や条例で定められている定期作業が行われていない
※消防設備点検・貯水槽清掃・建築設備定期検査・特定建築物定期調査など
- 会計を担当する人が管理組合のお金を握って離さない
- 高齢者や認知症の方が増え、空室も増えてきた
- 「自分に理事長を任せてほしい」と主張する強引な所有者が現れた

取締役
マンション管理士統括
武居知行

管理会社が不在の場合、他のマンションと比較する機会がなく、自分たちの管理組合のリスクを把握しづらくなっています。



“住む”ことも“貸す”ことも“売る”こともできなくなる前に、プロである私たちを頼ってください。

「メルのプロ理事長®」をお勧めしたい管理組合

= 役員のなり手・担い手が不足するマンション

プロ理事長に関するお問い合わせは

☎050-1809-5273

HPからもお問い合わせいただけます →



- 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す。
- これらのうち**2つ以上の要素**があてはまっている管理組合では、理事会（特に理事長）のなり手不足や運営の形骸化、区分所有者の活力低下が深刻化していると考えられるため、プロ理事長の導入検討を強くお勧めします。

■ 高経年マンション（築30年以上）

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。

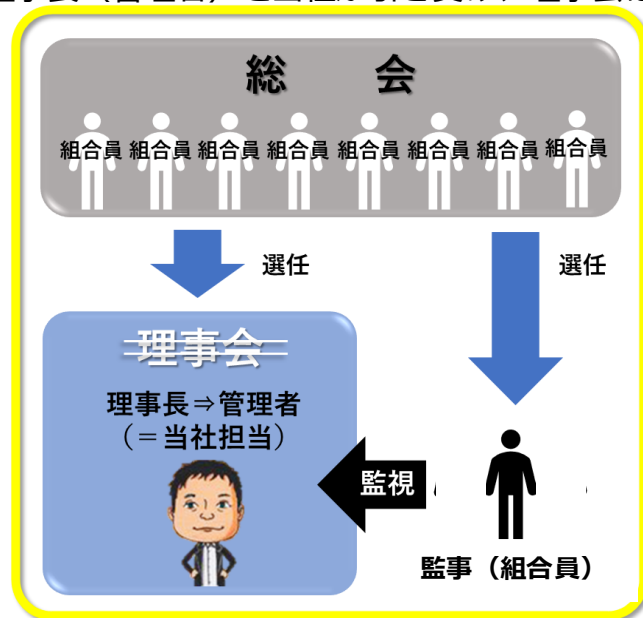


■プロ理事長は、当社が提供する外部管理者方式（管理組合の代表者を外部の専門家へ委託する方法）の管理組合運営手法です。外部管理者方式は国土交通省が2012年に「マンションの新たな管理方式の検討」において例示した運営方式です。

■プロ理事長は大きく「①理事会をなくし、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**」「②理事会制度は維持したまま、理事長職（または理事や監事）を委託する**理事会存続型**」との2タイプです。

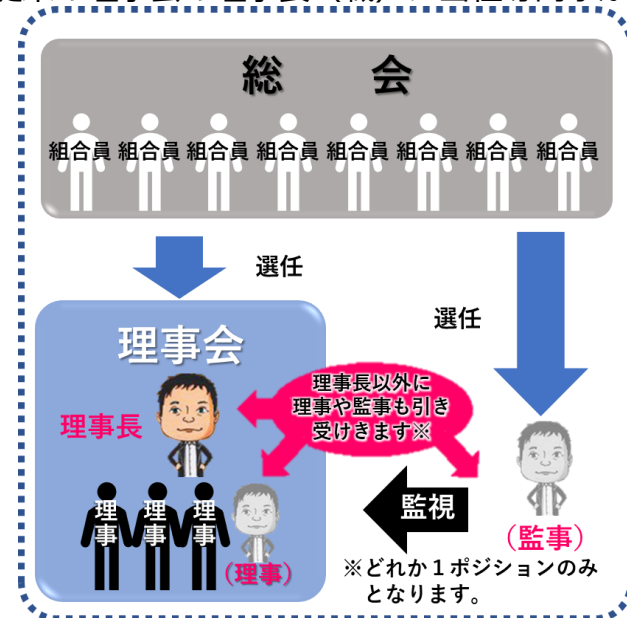
メルのプロ理事長①（理事会廃止型）

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®」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

☎050-1809-5273

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、高品質で低コスト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（月額）報酬を極力削減**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^で理事長』体制

修繕技術者、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高い継続性を確保しています。

④『**NO!癒着宣言**』で、業界に蔓延する中間マージン(保守・メンテナンス会社料金への上乗せ)や修繕工事リベート(不透明な紹介料)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。



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 働きに満足できない場合、即時解約可能です。

■契約期間は自動更新しないので、働きを見て判断していただくことができます。契約途中でもご満足いただけない場合は、違約金なしで1か月後に中途解約が可能です。

3 管理費や修繕費のコスト削減を徹底します。

■当社にお支払いいただくプロ理事長よりも大きな金銭効果が生まれるよう、中長期にわたり次の取り組みを徹底します。

- ・管理費会計のコスト削減・上昇の抑制
保守・メンテナンス・清掃・植栽など専門業者への委託料や共用電気料・保険料等の見直しを行います。また、物品購入はAmazonなどECサイトやホームセンター等で購入するなど極力安価な選定を行います。
- ・収入アップの方策検討
組合員の皆様から徴収する管理費以外の収入増の検討を常に行います。
- ・修繕工事費削減のための各種検討
競争見積りの実施によるコスト削減や新たな工法・技術の導入による修繕コストの抑制を常に検討します

4 会計業務も対応可能です。

■理事長と同等に負担の大きい「会計理事」の仕事をお引き受けします。帳簿付けや管理費滞納者への督促も行います。
※会計専門会社または会計システムの導入が必須です。（別途費用）

5 日常における事務や作業も支援します。

- これまで理事（長）が行ってきた業務は、当社プロ理事長が引き続き対応させていただきます。
 - ・理事会運営全般（**理事会存続型**のみ）
 - ・総会対応（議案書や議事録の作成、総会当日の司会進行）
 - ・各種書類の整理・保管 ・各種業者とのやりとり
 - ・掲示物の貼り替えや電球交換などの日常管理

6 リーガル（法的）サポートや補償も万全です。

■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）の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。

7 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。



「メルのプロ理事長®」の定例業務

(①理事会廃止型)

プロ理事長に関するお問い合わせは

☎050-1809-5273

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。

■ チームミーティング (社内)

- ・ **プロ理事長の心臓部分**です。担当マンション管理士、修繕担当、現場担当、事務担当、事業責任者のチームで情報を一元管理し、トラブル対応や課題解決、改善の提案と検討を迅速に行います。
- ・ 対応履歴はすべてデータ化され、担当者に依存しない組織的な支援体制を確保しています。
- ・ 蓄積された他物件の過去事例も、迅速かつ的確な判断に活かされています。



■ 監査対応

- ・ プロ理事長としての年間の活動内容や会計情報を整理して監事に開示し、業務監査・会計監査の円滑な実施に協力します。

■ 総会開催・説明

- ・ 議長として、1年間の活動や収支報告のほか、必要な工事や住み心地・資産価値向上のための提案を行い組合員の賛否を求めます。プロ理事長である当社との契約更新についても、毎総会に諮ります。

管理組合 (総会)



メルのプロ理事長

管理者 (執行者)

||
メルすみごこち事務所

担当マンション管理士

選任

監査

組合員

組合員

監 事

組合員

組合員

組合員

組合員

組合員

組合員

組合員

組合員

組合員

組合員

組合員

組合員

■ 現地巡回・点検

- ・ 当社が現地を訪問し、建物の目視点検や電球交換、清掃確認、不審物の除去、掲示板や集合ポスト管理を行います。
- ・ 防火管理者の設置が必要なマンションでは**防火管理点検**を毎月行うほか、年1~2回消防訓練を実施します。



■ 長期修繕コンサルティング

- ・ 適切な金額の積立金を徴収するため、根拠となる長期修繕計画を作成し、定期更新するほか、修繕担当が3年に1回劣化診断を行い、適切な工事時期を判定します。
- ・ 施工業者から「リポートのないクリーンな見積」を取得し、修繕積立金の値上げを最大限抑制します。



■ 所有者・居住者の声収集

- ・ 電話/メールのほか、マンション専用の公式LINEアカウントを用意し『気軽に連絡でき、速やかに対応する』体制を採っています。



理事会制度は維持しつつ、当社がマンション管理組合の理事長職を受任し、管理組合運営をリードします

管理組合（総会）

理事会

プロ理事長

メルすみごち事務所 マンション管理士

副理事長

〇〇理事

〇〇理事

〇〇理事

〇〇理事

選任

監査

組合員

組合員

監事

組合員

組合員

組合員

組合員

組合員

組合員

組合員

組合員

組合員

組合員

組合員

組合員

■ 理事会/総会の運営・進行

・理事会の運営責任者として、検討資料の作成や会合における議長役を行います。出席理事による意見交換や議論を促進すべく司会進行を行います。

・総会の運営責任者として、総会資料の作成/印刷/配布/回収/集計を行います。また総会当日は議長として運営を担い、議案説明や質疑回答、採決をすべて行います。

・理事会・総会後は議事録を作成します。



■ チームミーティング（社内）

・理事会とは別に社内ミーティングを行います。担当マンション管理士、修繕担当、現場担当、事務担当、事業責任者のチームで情報を一元管理し、トラブル対応や課題解決、改善の提案検討を行います。

・対応履歴はすべてデータ化され、担当者に依存しない組織的な支援体制を確保しています。



■ 監査対応

■ 現地巡回・点検 ※別途費用

・当社が現地を訪問し、建物の目視点検や電球交換、清掃確認、不審物の除去、掲示板や集合ポスト管理を行います。

・防火管理者の設置が必要なマンションでは防火管理点検を毎月行うほか、年1～2回消防訓練を実施します。



■ 長期修繕コンサルティング

・適切な金額の積立金を徴収するため、根拠となる長期修繕計画を作成し、定期更新するほか、修繕担当が3年に1回劣化診断を行い、適切な工事時期を判定します。

・施工業者から「リポートのないクリーンな見積」を取得し、修繕積立金の値上げを最大限抑制します。



■ 所有者・居住者の声収集

・電話/メールのほか、マンション専用の公式LINEアカウントを用意し『気軽に連絡でき、速やかに対応する』体制を採っています。

プロ理事長活用で変わること

(理事会廃止型/存続型共通) (理事会廃止型のみ)

プロ理事長に関するお問い合わせは

☎050-1809-5273

HPからもお問い合わせいただけます →



	業務内容	自主管理（現状）	当社プロ理事長
会計・出納	管理費等の徴収	理事長（または会計担当理事）	管理会社、あるいは専門業者に委託 ※別途費用 または現状と同様
	管理費等の支払い方法	指定された金融機関に各自直接振込 （振込手数料が必要）	口座振替で自動徴収（金融機関手数料：約100円/戸・月） または現状と同様
	管理費等未納者への対応	理事会（理事長） （本人に直接督促する）	当社 （電話・訪問・内容証明郵便・法的措置提案）
	会計資料の作成	理事長・会計担当 （帳簿付け・決算資料作成等）	管理会社、あるいは専門業者に委託 ※別途費用 または現状と同様
会議運営	理事会の開催・運営	理事長	なし（理事会廃止型）または当社（存続型）
	総会の開催・運営	理事会（理事長）	当社（会場予約、出欠確認、議案書と議事録作成）
建物・設備の維持管理	建物の劣化状態把握	理事会（理事長）または未実施	当社（長期修繕コンサルティング）
	設備補修・点検の実施	理事会（理事長） （エレベーター・消防設備・受水設備等）	当社 （作業日程調整や報告書確認、不具合の指摘等）
	修繕工事の実施	理事会（理事長）	当社 （見積取得・比較検討・交渉・契約や完了チェック）
	共用部の緊急時対応	理事会（理事長）	当社（業者手配）
人的対応	管理員・清掃員の手配	理事会（理事長）	当社（募集・契約・給与支払・教育・清掃用具手配）
	居住者間トラブル対応	理事会（理事長）	当社（不良入居者・漏水トラブル・近隣トラブル等）
	宅建業者への対応	理事会（理事長）	当社（重要事項調査報告書の作成・提供）
その他専門的業務		理事会（理事長）または未実施	当社 （管理規約改定・長期修繕計画作成、収支改善提案等）
清掃		住民が実施／業者に依頼 シルバー人材センターへ依頼	住民が実施 または当社が業者依頼やシルバー人材センターへ依頼
町内会活動や住民イベント活動		理事会（理事長）または未実施	区分所有者・居住者有志 ※別途費用で支援可能

建物設備の維持・修繕に関する方針

■クリーンな運営で管理費や修繕積立金の値上げの抑制に貢献します

プロ理事長に関するお問い合わせは

☎050-1809-5273

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、社内ですら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。

応募広告を掲載

建通新聞

大規模修繕業者が購読する専門紙

参加を依頼

スマート修繕

大規模修繕工事の業者選定コーディネーター

推薦募集を案内・掲示

管理組合の推薦業者



例：前回業者 例：管理会社 例：紹介業者



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



クリーン同盟



「メルのプロ理事長®」の活用事例

■様々なケースに対応しています

プロ理事長に関するお問い合わせは

☎050-1809-5273

HPからもお問い合わせいただけます →



■ラ・レジダンス・ド・パンドゥール
(東京都杉並区・64戸) **廃止型**
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) **廃止型**
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) **廃止型**
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) **存続型**
組合員の多くが経営者や士業であり、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) **廃止型**
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損傷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) **廃止型**
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や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 **廃止型**
(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) **廃止型**
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®」の対応業務範囲

■マンション所在地によって、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

☎050-1809-5273

HPからもお問い合わせいただけます →



項目	①理事会廃止型	②理事会存続型
理事長としての代表行為	マンションの代表として対外的な折衝すべて。※行政対応（役所・警察・消防等）、不動産仲介業者対応を含みます。ただし、町内会活動・居住者間コミュニティ活動を除く。	
理事会の会合	なし	あり、当社が招集。当日議事を進行し、議事録を作成
資産価値向上に資する各種提案	プロ理事長に与えられた権限の範囲で随時実施する。 ※総会決議事項は総会に提案し、承認を経て実施します。 →専門家としての合理的判断のみで進められるので改善スピードが速い	理事会に提案し、合議に基づき実施する。 ※総会決議事項は総会に提案し、承認を経て実施します。 →理事会での合意形成に時間とコストがかかることから、 ①と比較すると改善スピード、改善効果ともに劣る
資料の保管・管理	当社クラウドストレージにて電子保管・管理。閲覧対応	理事会（理事長）が保管・管理
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回更新し総会へ提案する	
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・震災対応）※現場への駆け付けは別途費用を申し受けます。	
報酬	低い（理事会対応に関わる費用が発生しない）	高い（理事会運営業務にかかる時間の分だけ割高）

※初期費用（①理事会廃止型のみ）

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します。

□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・訴訟や税務対応など

□所有者／居住者／行政等からの依頼に基づく業務・緊急対応を要する業務（当社が必要と判断した場合、予備費を活用し適宜実施）

【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

□町内会対応や居住者間コミュニティ支援：活動は推奨していますが、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

□管理会社が行うべき業務全般（例：事務管理業務・管理員や清掃員の雇用・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）

□工事会社が行うべき業務（修繕工事・営繕工事）

プロ理事長の報酬（めやす）

■ 上記はあくまで目安です。個別の事情をお伺いし見積いたします。

プロ理事長に関するお問い合わせは

☎050-1809-5273

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）		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
		①：理事会廃止型	②：理事会存続型	
■ 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戸～50戸	～63,000円（69,300円）	～84,000円（92,400円）	～50,000円（55,000円）
	51戸～100戸	～103,000円（113,300円）	～137,000円（150,700円）	～75,000円（82,500円）
	101戸～200戸	～133,000円（146,300円）	～177,000円（194,700円）	～100,000円（110,000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戸～50戸	～79,000円（86,900円）	～127,000円（139,700円）	～50,000円（55,000円）
	51戸～100戸	～129,000円（141,900円）	～208,000円（228,800円）	～100,000円（110,000円）
	101戸～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。 ■201戸以上、または団地の場合は別途見積いたします。

■ 契約期間中における別途費用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®」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

☎050-1809-5273

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)



▶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)



◀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)



▶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®」よくある質問

プロ理事長に関するお問い合わせは

☎050-1809-5273

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廃止型**と**存続型**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. プロ理事長（管理者）は会計・出納業務を引き受けてくれますか
理事会**廃止型**の場合、原則として「会計・出納業務に特化した委託先の**安い管理会社**」に委託するか、**専用の会計・出納業務アプリを活用し、入力作業を専門会社に委託**します。当社は理事長印をお預かりすることになり、会計・出納業務もお引き受けすると管理組合口座通帳を同時に保管することとなり金銭事故リスクが高まるためです。

Q. 理事会廃止型**の場合に**初期費用が必要な理由**を教えてください。**

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. 基本的に**当社は理事長印をお預かりし、預金口座（通帳）は**廃止型**の場合は会計専門の管理会社が、**存続型**の場合は会計担当理事が預かります**。分別管理により不正流用や支出ミスを予防します。

Q. プロ理事長に修繕積立金**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、マンション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（リベート・バックマージン）による高額な工事見積もり』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お約束しています。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（前述のページご参照ください）。

Q. **住まいに関する意見や質問はどのように届けばいいですか？**

A. 当社へ直接電話やメール・LINE公式アカウントからの相談が可能です。気軽にご連絡ください。

Q. **町内会活動や居住者間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ください。**

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. 原則として当社では、法令遵守の観点からプロ理事長と防火管理者とを兼務させて頂きます。防火管理者は名義貸しではなく、消防法令に基づき、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

☎050-1809-5273

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**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ち事務所

Mell's Corporation