

【管理組合支援業務用】

# 会社案内

株式会社BSプロパティマネジメント

## ～ご挨拶～

当社は、「オフィスビル、商業用不動産」にて、不動産の所有と経営の分離を目的とした業務として、「プロパティマネジメント業務(不動産経営代行業務)」を行っております。

また、区分所有建物(区分所有オフィス、複合用途マンション)におきましても、「管理組合支援業務」や、「プロパティマネジメント業務(不動産経営代行業務)」を行っております。当社の実務経験上、分譲マンションにおきましても、各区分所有者による「所有」と、管理組合理事長(理事)による管理組合運営「経営」の分離が必要な時代が到来したと認識しております。

但し、不動産の所有と経営の分離を目的とした「プロパティマネジメント(不動産経営代行業務)」を、マンション管理業登録業者等の「管理組合と利益相反となる者」が行うことは問題があり、第三者的立場で委託を受け、知識と経験を兼ね備えた専門資格者(マンション管理士など国家資格者)が実務を行う法人組織(株式会社)が適任であると思われます。

当社には、マンション管理士が4名、一級建築士が2名、その他専門資格者(設備技術者)が在籍しており、「宅地建物取引業免許」と「一級建築士事務所登録」を持つ株式会社でありますので、専門組織として業務を受けることが可能です。



## 当社の管理組合支援業務について①

### (1) 管理組合支援業務を任せられる専門家とは

#### ① 実績のある法人組織であること。(株式会社としての受託)

所有と経営の分離を目的とした不動産業務を深く理解し、多数の業務実績を持つ法人がベストです。

当社は、10年以上、延べ60棟以上の「プロパティマネジメント(不動産経営代行業務)」を実施しております。

また、資本金1億円の株式会社組織であるため、適正な人員を配置した組織的な業務の実施が可能です。

#### ② 担当者の専門性が担保されること。(担当者は、業務に関する国家資格者)

業務の担当者は、当社に所属する「マンション管理士」の国家資格者のみです。

また、業務に応じて、「一級建築士」、「建築物環境衛生管理技術者(ビル管理士)」、「電気主任技術者」などの建築、設備管理の専門資格者が、業務を支援する場合があります。

#### ③ 管理組合支援業務とマンション管理業務を同時に受託しない者。

当社は、マンション管理業登録を受けた業者ではないため、マンション管理業務の受託は行いません。(管理組合支援業務とマンション管理業務は利益相反となるため)

法人としては、「宅地建物取引業者」、および「一級建築士事務所登録」を持つ専門業者のため、第三者的立場で業務を受託することが可能です。

### (2) 管理組合支援業務を任せるメリット・デメリット

メリットは、当社が顧問となる場合、マンション管理組合で選任される、「理事長や理事」の業務負担が減少すること、理事会が行う業務(①管理報告内容の確認、②工事等の実施調整、③管理規約に定められた業務対応など)を、専門業者(専門資格者)によるチェックの下、適に実施できる点です。当社が理事長代行業務を実施する場合、理事長の選任が不要となり、専門業者による管理者(理事長)の組合運営が可能となります。

デメリットは、業務を委託する費用が発生する点、および理事長代行業務の場合、区分所有者自身による自治管理の意識が薄くなる場合がある点です。(但し、[理事会や監事が、当社の理事長代行業務を監督することで、自治管理機能を維持することが可能です](#))



## 当社の管理組合支援業務について②

### (1) 当社マンション管理士への相談後、正式に業務をご依頼頂く場合

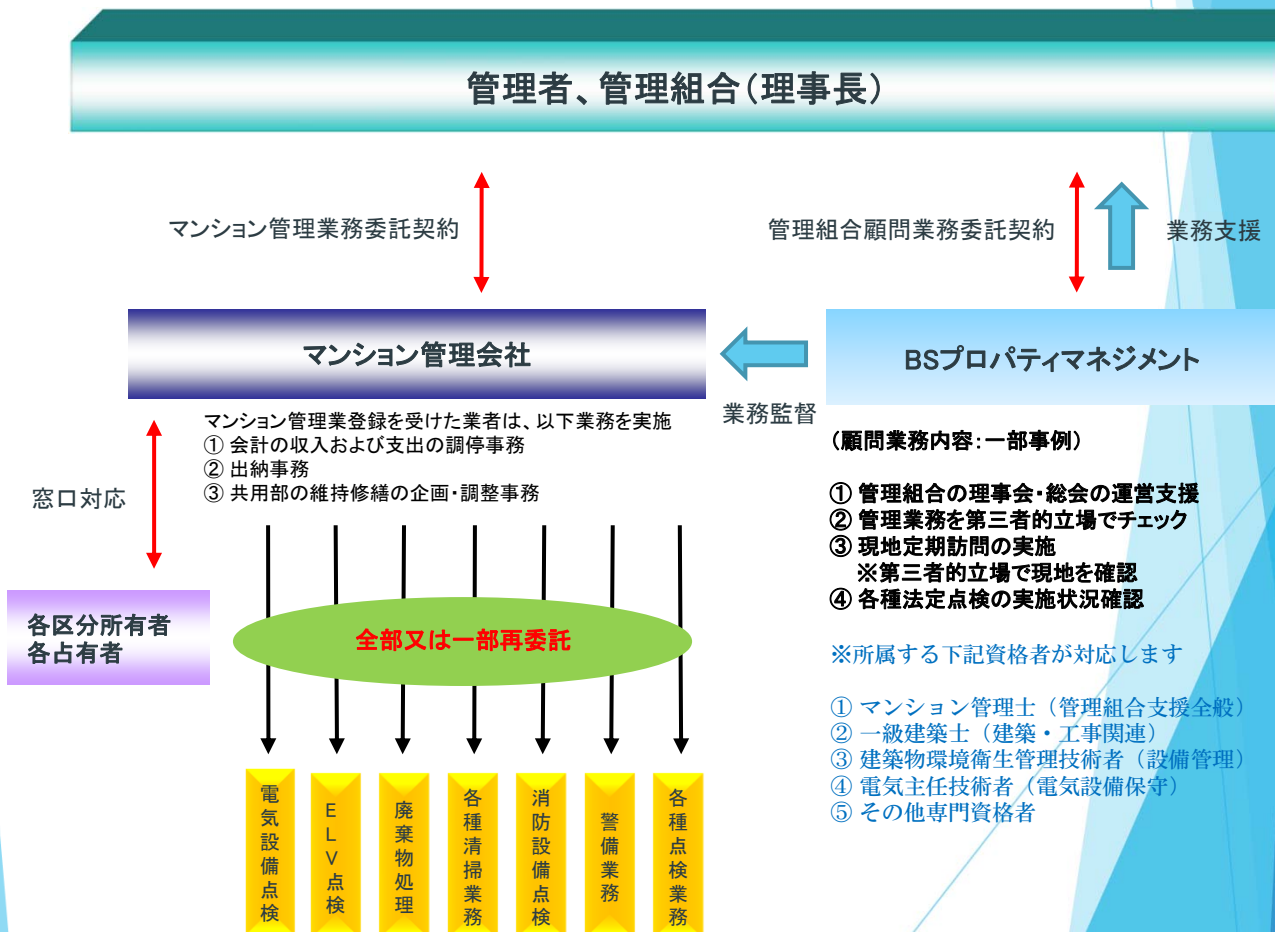
「マンションの現行管理体制」、「ご提示可能な関係書類」、「管理組合支援業務の委託内容」、「お客様のご要望」等を確認後、事前にお見積りを提示させていただきます。

尚、管理者(理事長)を第三者管理者(理事長代行)とする場合、管理組合における総会決議が必要となります。

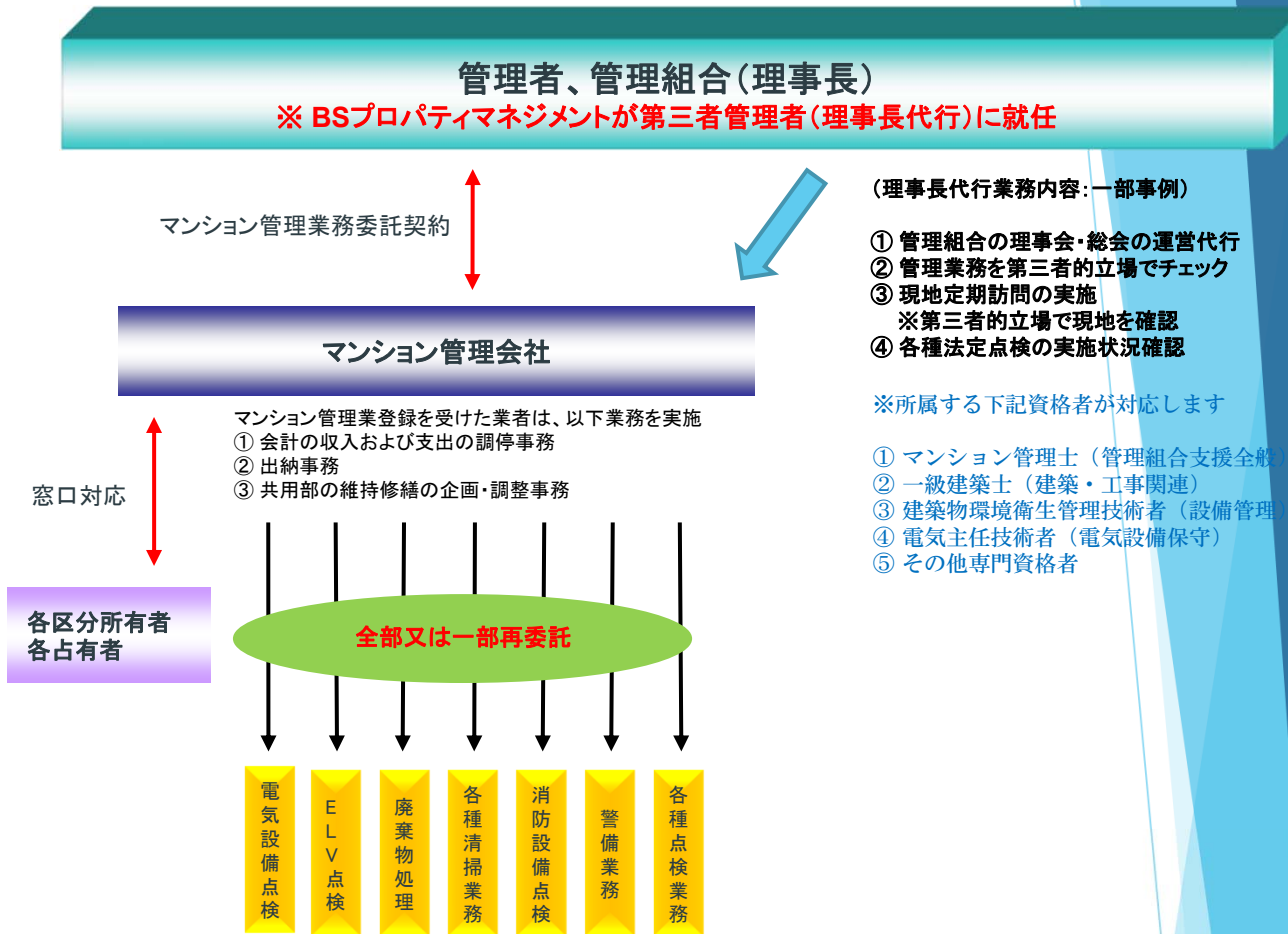
その際、「管理規約の一部変更」を必要とする場合がありますので、管理規約の一部変更につきましても対応致します。

※費用が発生する詳細調査等を実施する場合、必ず事前に「お見積り」を提示し、理事会(総会)承認後に実施します。

### 顧問業務による管理運営業務体制(例)



## 第三者管理者による管理運営業務体制(例)



※顧問業務や理事会代行業務以外にも、下記業務の実施が可能です。

- ① メールや電話を主とする「簡易アドバイザー業務」
- ② 専門理事や監事の代行を行う「外部役員就任」
- ③ 工事監理に関する「コンストラクションマネジメント業務」
- ④ 管理組合支援に関する各種スポット業務。

(注)管理組合の適正化を目的とする業務以外は、原則として受託できません。



## 当社の管理組合支援業務について③

### 当社の業務受託内容

(25戸の住居用マンションの場合を想定。建物用途や規模により、下記条件は変動する場合があります)

(税別)

	業務項目			
	簡易アドバイザー	顧問業務	外部役員就任	理事長代行
業務内容	月額9,000円	月額30,000円	月額60,000円	月額90,000円
メールによるご相談	●	●	●	●
電話によるご相談	月1回(2回目以降は、別途料金※1)	●	●	●
面談によるご相談	別途料金※1	●	●	●
管理業務報告書の第三者チェック	●	●	●	●
総会議案書、総会議事録のチェック	—	●	●	●
総会議案書、総会議事録の作成	—	—	—	●
理事会への参加	別途料金※2	月1回(2回目以降は、別途料金※2)	●	●
委員会等への参加	別途料金※2	別途料金※2	●	●
総会(臨時総会含む)への参加	別途料金※3	●	●	●
規約に定められた外部役員(外部理事)の業務	—	—	●	—
規約に定められた外部理事長(管理者)の業務	—	—	—	●

※1) 1回: 5,000円(税別) ※2) 1回: 20,000円(税別) ※3) 1回: 30,000円(税別)

※4) マンション管理士が、上記業務に対応します。

(メール相談および電話相談対象者は、管理組合理事長のみとさせていただきます。)

※5) 各種専門家や専門業者の調査を要する場合、別途費用が必要となります。

※6) 上記項目以外の業務(例: 工事監理業務、申請書等の作成、資格者の選任など)は、別途費用が必要となります。

※7) 上記項目におきまして、マンションの用途や規模、特殊な施設や設備の有無により、金額が変動する場合があります。





## 当社の管理組合支援業務について④

### 当社の業務受託実績(2020年6月1日現在)

(分譲マンション、区分所有オフィスビル、その他建築物におけるマンション管理士としての受託業務)

- ① 都内区分所有オフィスの管理組合設立支援
- ② 上記管理組合の管理規約作成業務
- ③ 上記管理組合における第三者管理者（外部理事長）への就任
- ④ 都内分譲マンションの第三者管理者制度導入に関する相談業務
- ⑤ 上記分譲マンションにおける管理規約改定業務
- ⑥ リゾートマンションの管理運営適正化に関する相談業務
- ⑦ 都内区分所有オフィスにおける管理規約作成業務
- ⑧ 都内分譲マンションの理事会運営改善に関する相談業務
- ⑨ マンション管理士による第三者的立場による現地定期巡回業務
- ⑩ 都内区分所有オフィスの区分所有者支援業務
- ⑪ 都内複合用途マンションの管理組合支援業務
- ⑫ 埼玉県大型複合用途マンションにおける管理規約の内容精査、管理委託費の適正化調査および改善案の提案

その他、管理組合理事長、理事からの相談に対する各種対応業務



## 会社概要

◇社名	株式会社BSプロパティマネジメント	
◇所在地	〒101-0051 東京都千代田区神田神保町2丁目5番地 北沢ビル3F 電話(03)5216-0210(代表) FAX (03)5216-0215 URL : <a href="http://www.bs-pm.com">http://www.bs-pm.com</a>	
◇資本金	1億円	
◇創立	2007年3月28日	
◇代表取締役	畑 直志	
◇登録免許	宅地建物取引業免許 : 東京都知事(3)87730号 一級建築士事務所登録 : 東京都知事 第57245号	
◇加入団体	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会	
◇取引銀行	りそな銀行 虎ノ門支店	
◇有資格者	マンション管理士 宅地建物取引士 建築物環境衛生管理技術者 賃貸不動産経営管理士 甲種防火管理者	一級建築士 不動産鑑定士 管理業務主任者 損害保険募集人 その他

## 守秘義務について

国家資格者のマンション管理士は、以下法律により守秘義務が課せられております。

### ※ マンション管理適正化法 第42条(秘密保持義務)

マンション管理士は、正当な理由がなく、その業務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。  
マンション管理士でなくなった後においても、同様とする。

※ 上記マンション管理士個人の守秘義務はもちろん、当社は「**秘密保持義務**」を遵守致します。

※ 詳細は、当社プライバシーポリシーを確認願います。( <http://www.bs-pm.com/privacy.html> )





## 当社業務における専門資格者の紹介

当社業務は、様々な法律に関連するため、関連分野の資格者により対応する必要があります。そのため、(株)BSプロパティマネジメントでは、下記の国家資格者等により、専門的な業務を行っております。

**マンション管理士** ⇒ 「区分所有建物の管理」に関する国家資格者

区分所有建物の関係者(管理組合、区分所有者、専有部占有者、管理会社など)からの相談に応じ、区分所有建物における各種問題点の解決(指導、支援)を行います。

**一級建築士** ⇒ 「建築物の設計・工事監理」に関する国家資格者

建築物における各種工事の設計・監理監督、建物・設備工事の適正化検証、工事に関する関係行政機関への確認、長期修繕計画作成の立案等に関与します。

**建築物環境衛生管理技術者(ビル管理士)** ⇒ 「特定建築物の維持管理」に関する国家資格者

大規模な建築物における、適正な維持管理(空調機工事等の設備管理、空気環境測定、水質検査など)の活動状況を管理監督し、問題点の検証、是正対応を指導します。

**電気主任技術者(第三種)** ⇒ 「電気工作物の保安」に関する国家資格者

建築物のキュービクル等電気工作物における保安業務を監督し、電気設備点検による指摘事項の検証、是正対応の指導監督に関与します。

上記専門資格者以外では、当社業務に関する専門家として、損害保険商品(重要事項)の説明を行う「損害保険募集人」、マンション管理業者による、管理委託契約(重要事項)の説明を行う「管理業務主任者」等が所属しております。





**株式会社BSプロパティマネジメント**

〒101-0051

東京都千代田区神田神保町2-5 北沢ビル3F

電話 : 03-5216-0210(代表)

FAX : 03-5216-0215

URL : <http://www.bs-pm.com>