

平成 30 年 9 月 6 日
株式会社マンション管理見直し本舗
代表取締役 村上 智史

マンション管理組合のお悩みを解消！
マンション設備の保守点検・更新工事の「適正価格」を教えます！
「相見積り」の取得も無償でサポート！！

弊社は、マンション管理組合を対象に維持管理コストや組合運営の適正化のためのコンサルティングを行っておりますが、このたび新サービスを提供するための専用サイト
(<https://yonaoshi-honpo.co.jp/setsubi/>) を立ち上げました。

保守点検や工事の前に相場を知って検討できる！ 実例から試算する よくある質問 お問合せ / 正式お見積りはこちら

マンション設備管理・工事の適正価格教えます！

メール メールでお気軽に！
24時間以内にお返事します

弊社のサービス内容

点検・調査	エレベーター	機械式駐車場	建築設備定期検査	
更新工事	防犯カメラ設置	集合インターホン	エレベーター	機械式駐車場の平面化
その他	電子ブレーカーの導入	共用部照明灯のLED化	雑排水管洗浄	

現在、管理会社任せの状態なら
設備工事 保守点検 調査 洗浄 設備更新…
品質を落とさず
30～50%安くなる！

異常な 現状の流れ

管理組合
↓
管理会社
↓
施工会社 メーカ 代理店
管理会社に関連のある業者からの見積り

適切な 本来の流れ

管理組合
↓
管理会社
↓
見積もり額
協業者A 協業者B 工事業者C
管理会社に関連のある業者からの見積り 弊社の提案

設備工事 定期点検 調査等

■エレベーター保守点検 ■消防設備点検
■雑排水管洗浄 ■屋上防水工事
■外壁打診調査 ■外壁補修工事
■駐車場保守点検 ■エレベーター更新工事
■マンション保険 ■機械式駐車場の更新
■集合インターホン設備の更新

■ 新サービス提供の経緯

これまでの多くの管理組合で培ったコンサルティングの経験・実績からわかったことは、マンション共用部の設備の保守点検や経年劣化に伴う更新工事などの際に、非常に高額な見積りが管理組合に提示されているケースがきわめて多いという実態です。

マンション管理組合においては、理事会役員の方でも建築・設備等に関する情報や知見も乏しいのが一般的なため、見積金額はもちろん、その前提となる仕様条件等が妥当かの判断もできず、結局は管理会社の言いなりで発注せざるを得ない状況があります。

なお、マンションの修繕積立金は、新築時には本来必要な金額に比べてかなり低く設定されるのが一般的なため、全国の物件の75%が国の示す目安を下回っているとのことです。（日本経済新聞 平成30年3月27日付け朝刊記事による）

そのため、ほとんどの区分所有者は修繕積立金が将来増額されるリスクを潜在的に抱えているのが実情で、そのリスクを低減するためにも維持管理コストの適正化は不可欠と考えます。

■ 本サイトならびにサービスの概要

そこで、管理組合様のお悩みの解消に役立つツールとして、エレベーターや機械式駐車場といった共用設備の保守点検や更新工事に関する適正な仕様や価格を簡単に把握できるシステムを開発し、これらの「適正価格」をサイト上で簡単に試算できるようにしました。

【例：機械式駐車場の保守点検のサイトページ】

機械式駐車場保守点検費用

マンション設備管理の適正価格

機械式駐車場のメーカーは国内に10数社ありますが、メーカー系保守会社は一般的に割高な委託料を設定しています。そのため、独立系保守業者に比べて3〜4割程度の価格差が見られることが少なくありません。いわゆる単純昇降式もしくは昇降横行式設備は大幅にコスト削減ができる可能性があります。

見積り例
神奈川県藤沢市
住戸数：30戸
駐車場：21台

**26%削減**

管理会社の見積り
年額：324,000円
弊社の見積り
年額：240,000円

見積り例
東京都練馬区
住戸数：288戸
駐車場：98台

**39%削減**

管理会社の見積り
年額：1,968,624円
弊社の見積り
年額：1,192,752円

シミュレーション

機械式駐車場保守点検費用について

機械式駐車場保守点検費用の適正価格

機械式駐車場のメーカーは国内に10数社ありますが、メーカー系保守会社は一般的に割高な委託料を設定しています。

そのため、独立系保守業者に比べて3〜4割程度の価格差があるケースがあります。いわゆる単純昇降式もしくは昇降横行式の機種は業者変更によって大幅にコスト削減ができる可能性があります。

ただし循環式（タワー型を含む）駐車場はその制御が複雑な構造のため、メーカー系保守会社しか取り扱いません。そのため、競争原理が働かず保守点検費用の見直しは事実上不可能な状況です。

■保守点検頻度

設備形態	点検回数
単純昇降式	年4〜6回
昇降横行式	年4〜6回
循環型（タワー型を含む）	年12回

■保守料に含まれる内容

- ・現地での点検、動作確認、ヒューズ交換、オイル補充
- ・故障発生等緊急時の駆け付け一次対応（1時間以内）

検討のポイント

立駐設備の仕様

単純昇降式（2・3段式）あるいは昇降横行式の設備であれば、非メーカー系保

機械式駐車場保守点検費用の適正価格はどのくらいなのかをシミュレーションします。

以下の項目をご入力の上、「適正価格を送信」ボタンをクリックしてください。ご入力メールアドレス宛に算出結果を自動的に送信します。

パレット台数 全 台

設備形態 ☒ 単純昇降式（2〜3段）
☐ 昇降横行式
☐ タワー式

点検頻度 ☒ 年4回 ☐ 年6回

マンション所在地 〒 -

お名前

メールアドレス

適正価格を送信

さらに、弊社にご相談いただければ、豊富な経験と実績を持つ各専門業者から見積りを取得し、管理組合に提案させていただくサービス（原則として無償）もスタートいたします。

■ 本サイトの構成

(1) 共用設備の保守点検・更新工事等に関する基本知識・業界情報等をご紹介します！

下記10のアイテムについて、管理組合役員ならあらかじめ知っておきたい基本知識ならびに業界情報、留意事項などを紹介しています。

＜点検・清掃・調査系＞

エレベーター、機械式駐車場、雑排水管洗浄、 建築設備定期検査

＜更新工事系＞

エレベーター、防犯カメラ、 集合インターホン、機械式駐車場の平面化

＜電気料金削減系＞

電子ブレーカーの導入、 共用部照明灯のLED化

(2) 各アイテムの「適正価格」を瞬時に確認できます！

マンションの基本情報を入力することによって、各アイテムの「適正価格」（概算）を瞬時に把握できるシミュレーションコーナーをご用意しています。

(3) 見積りの取得のお申し込みができます！

管理会社等見積りとの比較するために相見積りの取得を希望される場合は、下記の「事前承諾事項」をご確認のうえ、サイト内のお問い合わせページ等から申し込みが可能です。（遠隔地以外は原則無償）

【事前承諾事項】

- 本件依頼につき、事前に管理組合理事長様の承諾があること。
- 物件情報など見積りに必要な資料のご提供、現地調査へのご協力をいただくこと。
- 見積書提出に際して、理事長様もしくは理事会等への説明機会のご提供をいただくこと。
- 遠隔地からのご依頼の場合には別途交通費(実費)のご負担をいただくこと。

以 上

＜お問合せ先＞

株式会社マンション管理見直し本舗 <https://yonaoshi-honpo.co.jp>

〒104-0061 東京都中央区銀座三丁目11-3 LEAGUE 201

(電話：03-6869-3743 / メール：inquiry@yonaoshi-honpo.co.jp)