

AIマンション管理で
管理会社が不要に

目次

1 管理組合の悩み

- ①管理者(理事長)の成り手不足 p3
- ②理事会の形骸化 p4
- ③漏水の多発 p5
- ④居住者間の苦情の増加 p6
- ⑤長期修繕計画が未定 p7
- ⑥耐震性に対する漠然とした不安 p8

2 管理会社の困難事情

- ①日常清掃員の不足 p9
- ②フロントの定着不足 p10
- ③管理適正化法遵守のリスク p11

3 AIマンション管理

- ①管理者の派遣 p12
- ②専門家とのチャットボット相談 p12
- ③専門家とのコンサル契約の斡旋 p13
 - ④大規模修繕工事事業者の斡旋 p13
- ⑤日常清掃、定期清掃業者の紹介 p13
- ⑥設備点検業者の紹介 p14
- ⑦収納事務・決算業務のWEB提供 p14
- ⑧AI管理人の提供 p15
- ⑨AI掲示板の提供 p15
- ⑩AIマンション管理の設計提案 p16
- ⑪AIマンション管理をWEBで見積 p16
- ⑫総会案内等のペーパーレス化 p17
- ⑬理事会のWEB会議提供 p17

1 管理組合の悩み

①管理者(理事長)の成り手不足

原因 輪番制の崩壊(高齢者・非協力者の増加)

解決策 外部管理者(マンション管理士等)委託
管理会社は管理適正化法と矛盾するため、管理者にはなりえない。

② 理事会の形骸化

原因 名前だけ理事(理事会に不参加)の増加により出席者は理事長のみで開催不能

解決策 外部専門家(1級建築士、弁護士等)の役員就任により理事長単独でも開催可能

③ 漏水の多発

原因 比較的更新がされている共用部給水管を除き、共用部排水管・専有部給排水管の劣化又は、リフォーム工事時の不具合

解決策 事故多発の給排水管（鉄管）の更新
優良なリフォーム工事業者の斡旋

④ 居住者間の苦情の増加

生活騒音（足音・物音・TV・話し声）
ゴミ分別マナー不良

原因 賃貸率の増加に起因する苦情

- ・居住者間のコミュニケーション不足と組合ルールが徹底できない
- ・年齢が異なるため、ライフサイクルに差異が発生
- ・外国人の増加による慣習の違い

- 解決策
- ・規約・使用細則でルール違反に対する罰則・処置を明記
 - ・ゴミ分別4か国語表記の掲示と配布

⑤ 長期修繕計画が未定

原因 必要であろう修繕計画と所要積立金を把握する長期修繕計画書の未作成。

解決策 当面必要な修繕工事(10年先程度)と必要積立金を試算して、積立金の値上幅と必要借入を把握する。
但し、工事金額の把握には、1級建築士の協力が必須となる。

⑥ 耐震性に対する漠然とした不安（旧耐震建物）

原因 地震の多発と大規模地震想定の記事
発表で、旧耐震の建物であることの不安
が助長されている

解決策 構造1級建築士による耐震診断と資産
に合わせた耐震改修工事の提案

2 管理会社の困難事情

① 日常清掃員の不足

原因 最低賃金の毎年値上げ(25円～30円)により高齢者の最低賃金雇用を前提とした日常清掃を実施する管理人の雇用は崩壊した
又、パート社員・有期契約社員の正社員と変わらぬ待遇の義務付けにより、人員確保は困難を極めている

解決策 組合に管理人派遣費用の値上げ要請をする

② フロントの定着不足

原因 大手管理会社では、学卒の大量採用を実施してきたが、モンスター管理組合、モンスター理事長の担当を機に、退職する定期採用者が続出し、退職したフロントに変わり急遽担当させられたフロントも同様に退職するという悪循環にはまっている。

対策 コストの見合わない、30戸／棟以下の管理組合を切り捨てる
モンスター理事長（昭和16年～29年生
会社経営者、自営業者の経歴を持つ）
が牛耳る管理組合は契約を更新しない

③ 管理適正化法遵守のリスク

原因 年々、管理会社にとって厳しくなる管理適正化法を遵守するため、様々な人員増加組織化(コンプライアンス部門)を強いられているが、それでも、厳罰処分となる、管理組合財産毀損(フロント又は会計担当者)事件は防止できていない

解決策 i 事務管理業務を請負わない

ii ネット決済(収納～出納まで)のみとし、人が数字を改ざんする要素を排す

3 AIマンション管理

① 管理者の派遣

サイト登録されているマンション管理士、
弁護士、1級建築士等との常任契約
又は、スポット派遣をWEB手続きで実現

② 専門家とのチャットボット相談

サイト上の専門家チャットボット
相談により、顧問料を無料に

③ 専門家との本格コンサルティング契約の斡旋

弁護士への滞納訴訟の依頼、1級建築士への建物診断、耐震診断の依頼等

④ 大規模修繕工事業者（外装・管更新）の斡旋

管理会社を通さず、規模に見合った手数料の乗らない業者の紹介

⑤ 日常清掃、定期清掃業者の紹介

管理会社を通さず、清掃業者と直に契約
AI清掃ロボットのレンタル

⑥ 設備点検業者の紹介

エレベーター点検、建築設備点検、
給排水設備点検、雑排水清掃業務を
実施する業者をサイト登録し、組合へ紹介

⑦ 収納事務・決算業務のWEB提供

収納代行会社の引落データを取り込んだ
マンション管理会計ソフトをWEB上で提供

⑧ AI管理人の提供

管理室で寝ている管理人に代わり、FAQ、
緊急対応に繋がるチャットボット
により、高い管理人派遣費用の削減が可能

⑨ AI掲示板の提供

各所有者に配布されるスマホアプリと電子
掲示板を連動させ、点検日程、工事日程、
総会案内、生活注意案内等を瞬時に掲示

⑩ AIマンション管理の設計提案

分譲時から続いている子会社の無駄な管理ではない、建物のハード、居住者のソフトに合わせた、AIマンション管理の設計と提案をし、大幅なコストカットを実施

⑪ AI管理提案をWEB上で見積

⑩の提案内容をWEB上で見積提示
(p18～p19参照)

⑫ 総会案内等のペーパーレス化

スマホ端末、AI掲示板等により
総会案内の印刷を不要とし、ペーパーレス化
を推進する。

⑬ 理事会のWEB会議提供

ファミリーではない賃貸率の高いマンション
管理組合向けに遠隔でも開催できるWEB
理事会機能を提供

分譲会社系管理会社をAI管理に変更した場合の管理費差額表

建築年月	昭和56年5月(旧耐震設計)	平均管理費	17,500円
構造等	鉄筋コンクリート地上5階建て	平均積立金	15,500円
延床面積	1,400㎡	大規模修繕工事回数	3回
戸数	22戸	給排水設備更新	共用部給水管直結工事実施

管理見積科目	分譲時管理会社	備考	差額	管理未来形	備考
管理人派遣費用	160,000	週5日9:00-15:00 月100時間	90,000	70,000	AI清掃 週1回 10,000円 AI掲示板 10,000円/月
事務管理費用	50,000	収納事務 25,000円 支援業務 25,000円	25,000	25,000	収納代行料 5,000円/月 AI管理ソフト 10,000円/月
定期清掃費用	20,000	年間 4回 60,000円/回	5,000	15,000	年間 6回 30,000円/回
昇降機保守費用	45,000	メーカー系会社FM	17,000	28,000	独立系会社FM
機械警備費用	20,000	遠隔監視警備	6,000	14,000	遠隔監視警備
給水設備点検	5,000	メーカー点検	1,500	3,500	下請業者点検
雑排水清掃費用	12,000	3,600円/戸 出張費 50,000円	2,000	10,000	2,000円/戸 出張費 50,000円
防犯カメラ費用	18,000	カメラ台数 3か所 昇降機点検会社	3,000	15,000	カメラ台数 3か所 防犯カメラ専門会社
建築設備点検費用	7,500	年1回	2,000	5,500	年1回
消防設備点検費用	6,000	年2回 消防提出/3年	1,800	4,200	年2回 消防提出/3年
電気代	22,000	東京電力	1,500	20,500	東京ガス
水道代	2,000	東京都水道局 基本料金 6回/年	0	2,000	東京都水道局 基本料金 6回/年
口座振替手数料	2,500	収納代行会社 100円/件	0	2,500	収納代行会社 100円/件
通信費	7,000	回線契約 4,000円 郵送代 3,000円	1,100	5,900	WiFi通信費 4,000円 ネットバンク 1,900円
消耗品費	2,500	コピー代 1,000円 管球代 500円	1,100	1,400	管球代 500円
修繕費用	25,000	日常修繕年間予算 300,000円	5,000	20,000	日常修繕年間予算 240,000円
合計金額(月額)	404,500		162,000	242,500	
合計金額(年額)	4,854,000		1,944,000	2,910,000	

備考	理事長経費	10,000円/月
	会計理事経費	10,000円/月
	外部理事(弁護士)	5,000円/月
	外部理事(1級建築士)	5,000円/月

AIマンション管理 イメージ図

