CASE 1　管理委託費について、見積書の作成を依頼

1. 建物及び設備に損傷又は不具合があっても管理組合へ改善の提案がない。
2. 管理費会計の収支がマイナス（赤字）になっているにも拘らず、管理組合へ改善の提案がない。
3. 管理規約が竣工時の古い内容のまま、内容を更新する提案がない。

レーベンコミュニティでは

1. フロント担当者及び専門部署（現場管理課）の担当者が、毎月1回マンションの巡回点検を実施しており、建物及び設備の損傷又は不具合を発見し、管理組合への報告及び改善の提案を早期に実施しております。

2. 管理業務内容については、マンションの築年数が経過するとともに必要となる管理業務内容（点検の必要の有無又は点検回数）が変わってまいります。従いまして、弊社ではそのマンションに合った管理業務内容をご提案させて頂いており、その結果、管理組合の支出削減に繋がっております。また、総会・理事会で使用する資料の印刷代金を管理組合ではなく、弊社にて負担させて頂いております。

3. 管理規約については、国土交通省が推奨する標準管理規約を基本としながらも、当該マンションの現状に合った管理規約の改正案をご提案しております。

巡回点検報告書

標準管理規約（表紙）

CASE 2　マンションの清掃状況が悪い。

1. 管理員・清掃員の清掃が雑で、清掃ができていない。
2. 会社として現場の管理員・清掃員への研修を行っていない。
3. 会社として現場の清掃状況をチェックするような体制がない。

レーベンコミュニティでは

1. フロント担当者及び専門部署（現場管理課）の担当者が、毎月1回マンションの巡回を実施し、マンションの清掃状況について確認を行います。その際、清掃が行き届いていない箇所があれば、現場の管理員・清掃員に心技面より指導を行い、迅速に清掃状況の改善を行います。

2. 弊社には、自社の研修センターがあり、現場に着任する前に研修を行います。また、弊社で管理を行っている他のマンションでの現地研修も合わせて行っております。

3. 上記1と同様に清掃状況をチェック致します。

清掃巡回点検表

研修センター

CASE 3　管理組合から要望しないと担当者（フロント）が、積極的に業務を行わない。

1. 修繕工事等を実施する際、管理組合にて比較検討できうる情報を提示・説明しない。
2. マンションの保守点検等を実施しても管理組合へ報告がない。
   また、保守点検等を実施した報告書が保管されていない。
3. 管理費等の滞納者に対する督促業務が不十分なため、管理組合の未収金がなかなか解消されない。

レーベンコミュニティでは

1. 多額の費用を要する修繕工事の際、弊社がコンサルタントの立場の際には管理組合で比較検討ができるよう、2～3社程度の見積書を管理組合へ提出致します。

2. 毎月実施している保守点検等については、問題個所等を確認したうえで、改善案の提案と共にご報告致します。また、保守点検等を実施した際の報告書は、各年度末まで弊社にて保管し、年度終了後、マンションの管理事務室等で保管致します。

3. 弊社では、滞納1ヶ月目より書面や電話、訪問による督促を実施します。
   滞納についての問題は早期の対応及び継続しての督促が肝心となります。

その他

1. 管理組合の資料が紛失している。（過去の総会議案書等）
2. 竣工図が破損（汚れ、ページの落丁）している。

レーベンコミュニティでは

1. 過去の総会議案書や議事録等がいつでも閲覧できるように、年度ごとに管理組合の資料をまとめて管理事務室等で保管しております。

2. 竣工図は、今後管理組合にて工事を実施する際、大変重要な書類になりますので、データでの保存をご提案しております。