

第29回 ～ 建物管理会社 ～

2011年12月16日

建物管理会社とは？

建物管理会社とは分譲マンションなどの集合住宅で、住人で組織されている管理組合から委託されマンションの管理業務を代行します。主な仕事内容は管理費、修繕積立金の管理、清掃、共用スペースの管理、修繕などです。マンション内が綺麗に清掃され、設備もメンテナンスがしっかりしているマンションは管理が行き届いているという事です。管理会社がしっかり機能していなければ築年数が経過していくにつれ外観、共用部分の汚れが目立つマンションとなってしまう賃貸需要の低下に繋がります。建物管理会社も多数存在しますのでどのような建物管理会社がよいのかを調査しましょう。

▶ 建物管理会社選びの注意点

建物管理会社によっては管理組合の管理費・修繕積立金を着服してしまうケースもあります。管理費や修繕積立金が高いわりには外観や共用部分が汚い。集合ポストの下にはチラシが落ちているなど見れば一目瞭然に管理が機能していないという物件もあります。それではどのような部分を注意してみればよいのでしょうか。

- 修繕積立金は**十分**に積み立てられているか
- ゴミ置場にゴミが**散乱**していないか
- 駐輪場は整頓され**登録シール**を発行しているか
- 共用部分の**照明**は全てついているか
- 外観に**大きな**汚れ傷みがないか
- 小規模でも**一定の期間内**で修繕をしているか
- 清掃内容やマンション内の通達を**共用部分に掲示**しているか



上記写真の共用部分はゴミや枯葉もなく綺麗に清掃されています。管理人室の前には消火器が設置されており、防災にも気を使っていると感じます。

第29回 ～ 建物管理会社 ～

2011年12月16日

マンションの資産価値は管理会社が重要

管理会社は**長期修繕計画書**（今後の20年～30年程度の修繕や費用を計画しておく事）を作成しますが、管理会社の提案力や企画力次第では20年、30年後の資産価値が大きく変わります。一般的にマンションの修繕工事は建物、設備の機能の維持や回復を目的に実施されております。計画性のない修繕の繰り返しでは時代遅れのマンションとなり、結果的に修繕積立金を無駄にする事になってしまいます。

管理会社を選ぶ際は長期修繕計画書を確認し、実際にどのような修繕を行ってきたか確認しましょう。

最新の設備を導入したり外観の修繕をしっかりと実施していればマンションの資産価値も下がりにくくなります。

▶ 自主管理ってどうなの？

自主管理とは建物管理会社に業務を委託することなく、所有者（管理組合）だけで清掃や修繕などを行ないます。

建物管理会社に委託しないため、余計な費用はかかりません。毎月の管理費や修繕積立金は所有者（管理組合）で話し合っすぐに変更できるのも利点です。

しかし、おおよその自主管理されている建物は外観があまり綺麗とはいえないものばかりです。建物管理会社のように修繕計画もしっかり立てないため、管理費と修繕積立金を安く設定されていることが多く、いざというときに積立金が貯まっておらず、**借入**をおこしたり、**一時負担金**として徴収したり、修繕後、大幅に**修繕積立金が上がったり**します。

前項で建物の資産価値は建物管理会社が重要とお伝えしました。また、**自主管理の物件には融資をしない**金融機関もあります。よって、自主管理ではなく建物管理会社に委託している物件を選びましょう。

【築20年以上自主管理物件】【築20年以上管理会社物件】



自主管理の建物は修繕を多くは実施しないことが多いため、建物が**老朽化**していくのが早くなる。



建物管理会社が管理している建物はある程度の年数が経過した際に、修繕を計画して実施しております。

そのため、**外観も綺麗**に保たれています。

第29回 ~ 建物管理会社 ~

2011年12月16日

管理会社の変更

マンションでは、居住者の方が快適に生活をするために、管理規約・使用細則などの規則がありますが、さらによりよい生活が出来るように現在の規則の見直しをすることが可能です。

しかし、新しい規則を見直して作っても不備などから思わぬトラブルになりかねません。そのため、総会を開き4分の3以上の賛成で可決されます。

最近ではペットの飼育を可能にするなどの検討が多いようです。その中で、ペット飼育の場合は大きさや、どの程度の生き物をペットにするかなどしっかり決める必要があります。

細かく使用細則を決める管理会社と大雑把に決められている管理会社があります。(右図)

A 物件の使用細則

ペット飼育可⇒室内犬、猫、小鳥、金魚の小動物に限る。

B 物件の使用細則

- ペット飼育可⇒
- 一. ペット(犬・猫)を飼育するときは、事前にペット飼育届出書を提出しなければならない。
 - 二. 飼育するペットの成長時の体長(胸骨端から座骨端まで)は50cm以内であること。但、身体障害者補助犬を除く。
 - 三. バルコニー等で給餌、排尿、排便、ブラッシング、洗浄、抜け毛の処理をしないこと。
 - 四. 廊下、エレベーター、エントランス等の共用部分では、必ず動物を抱きかかえるかゲージに入れて運ぶこと。
 - 五. 動物の習性理解し、運動不足による無駄吠え、発情期の鳴き声、臭気等に注意すること。
 - 六. 動物に獣医師による健康診断を年1回以上受けさせること。
 - 七. 飼育動物による汚損、破損、傷害等が発生した場合には、理由のいかんを問わず、飼育者が全責任を負わなければならない。
 - 八. 飼育者がこの条項の定め違反した場合、理事長は、その是正のため、必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。
 - 九. 飼育者が前項の勧告及び指示等に従わない場合は、理事長は、理事会の決議を経てその動物の飼育を禁止する事ができる。動物の飼育を禁止された者は新たな飼い主を探す等、すみやかに適切な処置をとらなければならない。
 - 十. 飼育禁止者は、再度動物を飼育してはならない。

まとめ

マンションの資産価値を維持していくには自主管理ではなく、**建物管理会社に委託**したほうがよい。建物管理会社は多数あり、管理戸数などの実績や実際に物件に赴き管理状態を把握されるのがよいでしょう。建物管理会社を間違わなければ、入居者もつきやすく安定した収入を得やすくなります。