

保存版

緊急特集

管理会社は誰が決めているのか？  
《より良い管理会社を選ぶ時代》

# 管理体制次第で住み心地に変化



## 分譲マンション

せっかく購入したマンションなのに、何か住み心地がわるい。下見も十分したはずなのになぜだろう？ 『それは、あなたのマンションの管理体制によるものかも知れません。しかし、マンション管理の専門家ではない一般ユーザーには、管理体制の良し悪しはよくわからないものです』とは某マンションの管理組合理事経験者の言葉。では、どの管理会社に頼めばいいのか？ どうしたら管理会社を変更することができるのか？ マンション管理について特集してみました。

区分所有者1人1人のものだから管理体制にも「責任を負う義務」と同時に「参加する権利」がある

マンションの管理は通常、区分所有者からなる管理組合が行うもの。しかし、管理には専門の知識や技術が必要でほとんどの場合、管理会社に委託されている。では、管理会社は誰が決めるのか。多くの場合、マンションの新築当初に売主が管理会社を決定している。大手デベロッパーが施工する場合は、その系列の管理会社に委託されるケースも多い。その後、管理会社との契約更新は管理組合に委ねられるのだが、管理組合の理事といえども必ずしもマンション管理に精通してはいる訳ではないので、結局は管理会社に言われたままの管理を行っているのが実態として多い。つまり管理会社に社長の得手不得手。必他社との比較は重要だ。

### 管理組合の理事はあくまで組合員の代表 あなたの貴重な意見が組合を動かす

管理組合の理事は多く合員(区分所有者)から選ばれる。中には積極的な理事もいるが「できれば任期中は波風立てず」という方も多いのは事実。ということでは、理事会に向けて「なぜ今この管理会社なのか？ 次の契約更新時にはぜひ比較検討することが、最適な管理会社選びに繋がるとだ。

**こんなコトは1**  
とにかく管理状況に不満

- 管理員が休みがちで管理室が無人のことが多い。
- 毎月の管理費や修繕積立金、今のままで良いの？
- 駐車場は埋まらず、駐輪場は足りず…
- レスポンスが遅かったりなかったりして不満。
- いつも「できない」「お金が掛かる」の答え。

**こんなコトは2**  
修繕工事を予定しているが…

- なるべく安く工費を抑えたい。
- なるべく短工期を収めたい。
- 本当にその修繕は今必要なのか？

**こんなコトは3**  
長期的な計画修繕のサポートを受けたい

大規模修繕の時期に備え、長期修繕計画の見直しから建物診断・設計・見積・工事監理・各種点検・アフター点検まで、組合の立場に立った総合コンサルティングをお願いしたい。

**こんなコトは4**  
信頼できるところに相談したいが…

- セキュリティがオートロックだけって不安。
- 専有部分のリフォームを相談したい。

**管理会社を見直して成功した事例**

私は、都内に通勤するサラリーマンです。以前、自宅マンションの管理組合理事を勤めました。初めての定期総会で、なんと住人(組合員)から、管理費の見直しの要望が出ました。さらには、管理会社の見直しにまで話は発展し、当面の理事会の検討案件となったのです。私達は早速既存の管理会社の他に数社の管理会社に話を聞くことから始めました。そんな中、初めて面談する一社でしたが、私達マンションの課題(タワー式駐車場の設備点検費用負担と安全性向上、免震構造の劣化診断費用負担など)に対して、様々な提案をしてくださいました。結果、見積額では決して最安価ではなかったのですが、この管理会社に切り替える案で翌年の総会で承認され、今日に至っています。契約後も既設の防犯カメラに死角があることを新管理会社は助言、新たに4台のカメラを新設(設置費用は管理会社負担)するなど私達のマンションは徐々に改善されています。「管理費の負担額」と「管理の品質」、悩ましい問題ですが、あのとき複数の管理会社に話を聞いたことで、私達は「納得のいく管理会社の選択」が出来たと今はホッとしています。私たちの資産でもあるこのマンション、今の管理体制になって満足しています。<横浜市某マンション在住・Hさん>

**あなたのマンションの管理プランとお見積もりを無料でプレゼント!**

「マンション管理会社選びが重要なのはわかったけど、いい企業がどこかわからない」という方に…。マンション管理のエキスパート3社の「ダイワード」、「丸紅コミュニティ」、「セザールサポート」が、パンフレットおよび管理プランと見積書を無料作成。必要事項①～⑥を明記のうえ、封書またはファクスで下記「マンション管理相談室」係までお送りください。締め切りは2011年3月11日(金)必着。

**【必要事項】**  
①マンションの住所と名称 ②総戸数 ③建築年数 ④ご相談内容(なるべく具体的に) ⑤あなたの連絡先(電話・ファクス・メールのいずれか) ⑥管理プラン書と見積書の送り先(⑤と同じ場合は、⑤と同じと明記)

〒103-0014 東京都中央区日本橋蛸殻町1-16-8 水天宮平和ビル9F  
株式会社 産案 「マンション管理相談室」係  
(問い合わせ先:フリーダイヤル 0120-746-221 ※土日祝休業)

FAX.03(5652)7167  
株式会社 産案 「マンション管理相談室」係

ダイワード 丸紅コミュニティ セザールサポート

※応募された個人情報は、協賛各社による見積もりおよびプランニングに関する連絡にのみ使用させていただきます。プラン等のご提案書は、協賛各社から直接送られます。  
※同応募によって何らかの契約・費用の請求が発生することはありません。※具体的な見積もり設計、プランニング提案のため、必要に応じて協賛各社から問い合わせ・連絡が入る場合もあります。

# CLAS SITE

ひとつ上のマンション管理「クラシテ」

独立系管理会社だからこそできる  
「一番に暮らし手のこと」を考えた  
上質なマンション管理を実現します。

何よりも暮らし手のことを第一に考えた、  
きめ細やかなサービスで心から満足していただける  
上質な暮らしをご提供しています。

35年の実績



分譲・賃貸のマンション管理  
専業として35年の実績。  
管理戸数は首都圏中心に  
約40,000戸。

高い専門性



専門の研修を受けたフロント  
マンが、管理組合のパートナー  
としてチーム体制で担当。

24時間365日の安心



24時間365日対応、組合運営  
サポート。お客さまの緊急  
事態にも、迅速かつ的確に対応。

修繕コンサルティング



各種点検、資産価値の維持・  
向上や大規模修繕、修繕に  
関するコンサルティングや建物  
調査診断のみのご依頼も可能。

マンション管理のご不満やお困りごと、ご相談ください。

皆さまがお住まいのエリア近くにも私たちダイワードはあります。  
マンション管理に関する疑問をお持ちのマンション区分所有者の方を対象に、  
マンション管理相談を随時受け付けております。(無料)  
まずはお気軽にご相談ください。

**SUN**NEXTA **ダイワード株式会社**  
GROUP 日本社宅サービス(株)100%出資

〒162-0833 東京都新宿区笹筒町35番地 日米TIME24ビル 2階  
マンション管理業者登録番号 国土交通大臣(2)第030534号

お問い合わせ先

受付時間(平日)9:00~18:00

**TEL: 03-5229-8631**

URL: [www.daiward.co.jp](http://www.daiward.co.jp)

FAX: 03-5229-8655

mail: [soudan@daiward.co.jp](mailto:soudan@daiward.co.jp)

ダイワード

検索

