

\\ マンション管理の新常識 //

管理会社の選び方 編

失敗しない
選び方を解説



POINT

- 管理会社は7つの項目でチェック
- 3つのタイプごとの特徴を知る
- 失敗する原因を学ぶ

ポイントを
押さえて
頼れる会社を
選ぼう



管理会社選びは7つの項目をチェック

1. 管理会社のタイプ

管理会社は「デベロッパー系」「独立系」「ビルメンテナンス系」の3つに分類され、タイプごとにそれぞれ強みや弱みを持つ

2. 担当者の実績

豊富な実績を持つ担当者は質の高い対応に期待できる。ただし、担当物件を多く抱え過ぎていると、多忙で対応が遅くなりがちな場合もある

3. 管理委託費

管理委託費はマンションの規模や設備、委託会社によって異なる。支払える金額とサービス内容のバランスを検討する必要がある

4. 業務の対応範囲

対応可能な業務は管理会社によって異なる。選択した管理会社が委託したい作業に対応していないケースもあるので事前の確認が必須

5. 資金管理能力

会計処理の正確さや報告書の書類の質は、重要ポイント。また、経費削減に関する相談や提案を行ってくれる管理会社であれば心強い

6. トラブル対応力

24時間365日いつでもコールセンターに連絡できるなど、トラブル発生時に頼れるサービスがあるかどうかも見極めのポイント

7. 口コミ情報

企業のサイトに掲載されている情報以外に、ユーザー目線の口コミ情報もチェックしたい。トラブルの有無などが主な焦点となる

管理会社選びでポイントとなるのは上記の7項目。ほとんどの管理組合は、管理委託費の金額に特に重きを置くかと思いますが、**委託費以外にも注意すべきポイントは多くあります**。企業の公式サイトなどで管理会社が発信する情報以外に、**実際に利用したユーザーによる口コミ情報**もできる限りたくさん目を通しましょう

POINT

管理委託費の安さだけでなく、業務の質などもしっかりチェックして決める

マンション管理会社の3つのタイプを押さえる

デベロッパー系



新築分場マンションを扱う不動産デベロッパーの管理部門が独立してできた会社が多い。物件の情報に詳しく、経営も比較的安定しているが、管理費が高額な傾向にある

**安定感バッチリだが
管理費は高め**

独立系



デベロッパーの関連企業ではない管理会社が独立系に該当。デベロッパー系と比較して、管理委託費は安い傾向だが、会社によってはサービスの対応範囲が狭い場合もある

**管理委託費が安いが
その分対応範囲が狭いことも**

ビルメンテナンス系



オフィスビルや商業施設の管理を主力事業とする企業。清掃やメンテナンスの技術は高いが、管理組合や理事会運営の知識に乏しいケースもあり、サポート面に不安を感じる場合も

**清掃や設備保守の質は高いが
管理組合のサポートに不安が残る**

マンションの管理会社は、タイプ別にデベロッパー系・独立系・ビルメンテナンス系の3つに分類されます。いずれのタイプを選択するかによって、大まかに管理費用やサービスの質などの目安をつけることができるので、まず最初にどのタイプの管理会社に委託するかを考えておくと、業者の選択肢をある程度絞ることができるでしょう

どのタイプも
一長一短だね

POINT

最初にどのタイプの業者にするか目星をつけておくとスムーズ



管理会社選びでよくある失敗例を知ろう

【失敗例1】 会社の規模や知名度だけで選ぶ



大手の管理会社だからといって、必ずしも管理の質が高いとは限りません。大手は管理業務が組織化されており、承認や確認に時間がかかることでスピーディーな対応ができない場合もあるでしょう。契約前には業務の対応範囲やトラブルへの対応スピードなど、実際の管理の質を確認しましょう

【失敗例2】 他の会社と比較をせずに決める



複数の会社と比較検討せずに、管理会社を決めるのは失敗を招く原因になりかねません。特に慎重な判断が必要なのは管理委託費です。割高な契約は管理組合の財政事情悪化につながります。業者を選ぶ際は、複数の会社から資料や見積もりを取って比較し、相場を把握するようにしましょう

1社だけを見て
契約するのはNG



管理会社選びは、慎重に進めなければ後悔することになってしまうかもしれません。「知名度のある企業を選べば安心」という安易な決め方は避けて、**マンションの規模や設備などを考慮して、最適な管理会社を選びましょう。**また、比較検討せずに決めてしまうのは失敗例でよく見られるパターンです。一社だけから見積もりをとっても、その金額が適正かどうかを判断できないので、**必ず数社から相見積もりを取得してください**

POINT

3～5社を目安に必ず相見積もりを取るようにしましょう