

2016年(平成28年)10月3日号
NO. 2748 (毎週月曜日発行)

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

<http://www.shukan-jutaku.com/>

週刊住宅

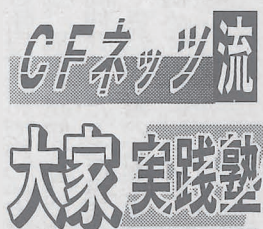
ワンルームマンションなどの投資用分譲マンションを購入した後、その管理は管理会社に任せっぱなしになっている人が多いのではないだろうか。

管理会社とひと言で言ったが、購入した部屋(専有部)の管理を行う会社、共用部の管理を行う会社と2つに大別できる(同一の会社がそれぞれ管理している

場合もある)。

専有部の管理会社とは、入退去が発生した際、退去に伴うリフォームや客付けに関する打合せなど比較的關係することも多いと考えられる。

一方、共用部の管理会社とは管理組合役員を務めるか、何かトラブルがない限り、せいぜい年に1度必ず開催される通常総会に関わ



209

大切な投資用物件の資産価値を守る

るべし。通常総会開催にあたっては、事前に議案書や出欠票が配布されるわけだが、多くの人は出欠票の提出をせず、それどころか出欠票の存在すら認識していないことは、よくある話である。

マンション全体の運営状況など知るために、年に1度の通常総会には時間が許す限り出席することをお薦めする。

マンションと管理会社

「資産を守る意識」忘れずに

特段問題点を抱えていなければよいが、管理費の未収、居住者間など対人トラブル、管理費や修繕積立金の不足に起因する値上げといった大きな問題を抱えていることはよくあることだ。

の減少につながる可能性がある。

対応させていただいて

マンションの資産価値を守るためにやむを得ない場合もあるが、十分な検討ができていないまま、やみくもに支出増になることは避けたいものである(もっとも、このような問題への対応は管理会社の腕の見せ所である)。

分譲マンション全体の管理については、経験を生かして当方でご相談に乗らせていただくことも可能である。お気軽にお問い合わせいただきたい。

出席できない場合でも、出欠票を提出することにより、各議案に対する意思表示(賛否)を表明できる(総会当日欠席の場合、委

任状だけではなく、各議案に対して賛成もしくは反対を表明することができ「議決権行使書」を運用している管理組合も増えていると思われる)。

上記の問題点のうち、特にお金に関連した問題である管理費や修繕積立金の値上げや、大規模修繕工事実施のための一時金徴収といった支出増により、投資が生み出すキャッシュフロー

であることに変わりはない。大事な資産を守るという意識を持つことが大切である。

そして、管理会社はもとより担当者をつまく使うことだ。管理会社そのものの体制が充実していることも大切だが、結局は担当者との「人となりのつながり」が一番重要である。信頼関係ができていれば、いい仕事をしてくれ、良好な管理状況に直結していくのである。

専有部の管理については、CFネットのPM事業部を中心に

CFネットグループ
鎌倉鑑定 川上智弘