

## マンションの物的管理を分けた要素の比較表

○ マンションの管理において、長く継続的な管理が実現している物件と、そうでない物件を分けた要因として考えられる事項は以下のとおり。

	管理が適正なマンション	管理に懸念のあるマンション
管理会社又は外部の専門家による支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理会社からの総合的・専門的なサポート</li> <li>・自主管理を基本としつつ、外部の専門家を顧問や役員で活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・質が低い（安かろう、悪かろうや短期的な利益確保の傾向など）管理会社がサポート</li> </ul>
管理組合側における専門的知識を有する者の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・専門知識を備えた人材が一定数いることが持続</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公社公団中心の管理や、自主管理で計画的な大規模修繕等のノウハウがない</li> <li>・専門知識等を有し組合運営を判断する人材の不足</li> </ul>
滞納管理費への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・滞納管理費等に対して、少額訴訟等適切な回収方策を実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・滞納管理費等の取り立てが行われず、修繕積立金が不十分</li> <li>・コストを重視し過ぎでリプレイスを繰り返し実施</li> </ul>
適正な管理を維持する仕組みの有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理会社等が一定程度の苦情相談等に対応</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸化が進行し</li> <li>・規約等のルールが無視が横行</li> </ul>