

[会の概要](#)[活動状況](#)[会員紹介](#)[マンション管理士とは](#)[入会案内](#)[プライバシーポリシー](#)[リンク集](#)[お問い合わせ](#)

平成29年2月11日 マンション管理セミナー

「管理会社は今のままで大丈夫？」～清掃状況と管理経費のチェックポイント

マンション清掃状況のチェック

講師：一般社団法人杉並マンション管理士会 石栗 寛

1. 建物清掃の目的

(1) 人の健康を守る

清掃をすることで、マンションの環境を衛生的にします。
それが居住者の健康を守ることに繋がります。

(2) 機器の正常な動作を確保する

照明などに汚れなどがついてると照明効果が落ちていることとなります。
しかし、清掃して汚れを取れば照明効果は正常となります。

(3) 建物劣化を予防する

建物に使用されている素材をきれいにしておくことが、素材の劣化を防ぎます。
清掃を行うことで素材の劣化を防いでいます。

(4) 建物の資産価値を維持する

清掃で素材の劣化を防ぎ、建物自体をきれいな状態にしてあれば、建物自体の資産価値維持に貢献していることとなります。

2. 汚れの正体と汚れ具合

(1) 一般的な汚れの原因は？

ホコリは空気中に浮遊しています。衣服から出る綿ボコリ、食べ物のカス、砂ボコリ、カビの孢子等が、水分や脂分などを含み床、壁、ガラスなどに付着します。それらのホコリが付着してだんだん汚れてくるのです。

(2) 汚れはホコリのうちに処理

付着したホコリがだんだん厄介な汚れに発展していきます。
付着したホコリをほっておくと

見えないホコリの付着→色になった汚れ→汚れの塊→しみこんだ汚れ

このように汚れが発展していき、処理が難しくなってきます。
そして素材の劣化につながっていきます。

(3) 汚さない、おそうじ方法がある

汚れは、見えない状態のうちに処理するのが一番。素材の表面に付着している見えないホコリを動かすことによってホコリの付着を防ぎ、きれいな状態を作り、汚さない状態を維持していくのです。これを、ダストコントロールと言います。

3.マンション清掃の種類

(1)日常清掃

基本的な清掃。掃き掃除、拭き掃除、ホコリを払う等。日頃から素材に付着している汚れやホコリを処理し、きれいな状態を保つことが目的です。

(2)定期清掃（標準管理委託契約書では特別清掃と表記）

ポリッシャー、高圧洗浄機等の機械を使っての清掃。
主に床面の洗浄(弾性床、硬質床、繊維床)。素材によっては剥離をしワックスを塗る。

(3)特別清掃（定期清掃で行う以外の業務）

主なマンションが行っている年1回の年末の大掃除。主に高所作業を行う。照明清掃、空調機フィルター清掃、ブラインド清掃、ルーフバルコニー等。内容は管理会社及び清掃会社との協議の上決まります。

4.現場でのチェック(1)

(1)エントランス

建物の中で最も人の出入りが激しい場所と言える。

居住者はもちろん、郵便配達員や運送業者などたくさんの方が出入りする。

- ◆床の汚れ（ホコリ・土砂・染み等）
- ◆自転車や台車のタイヤ跡
- ◆ドアのガラス、溝、ドア枠
- ◆メールコーナーの不要チラシ
- ◆壁・天井・照明器具のクモの巣



マンション管理経費のチェック

講師：一般社団法人杉並マンション管理士会 会長 田村 晃清

**私の住んでいるマンションの「管理費」は
高いのか？安いのか？**

費用だけが目安ですか？



**管理費の目安が
判らない？**

なぜ？管理経費を見なおしするの？

**管理費が適正
なのか？**

**内容は
大丈夫なの？！**

**将来の修繕積立金に
不安！**

どうしたらよいのか？

**管理費の内訳を
「明確」にしてみよう！**

手順

- ① 管理経費項目の確認
- ② 委託業務費各項目の価格帯の掌握
- ③ 定額以外の委託業務費各項目の適正価格帯の掌握
- ④ その他の保守費の目安
- ⑤ 管理会社4～5社からの見積もり取得
- ⑥ 公開ヒアリング
- ⑦ 現行管理会社と契約内容の変更を折衝する

② 委託業務費各項目の価格帯の掌握

1.事務管理業務費

2.管理員業務費

3.日常清掃費

4.定期清掃費
(年3回以上の場合)

5.緊急対応費

6.管理報酬
(一般管理費)

③ 定額以外の委託業務費各項目の価格帯の掌握

1 建物・設備点検費
(年1～2回 任意点検)

6 雑排水管清掃費
(1～2年1回 任意清掃)

2 特殊建築物定期調査費
(3年1回 法定点検)

7 消防設備点検費
(年2回 法定点検)

3 建築設備点検費
(年1回 法定点検)

8 定期清掃費
(年2回以下 任意清掃)

4 給水設備点検費
(年1～2回 任意点検)

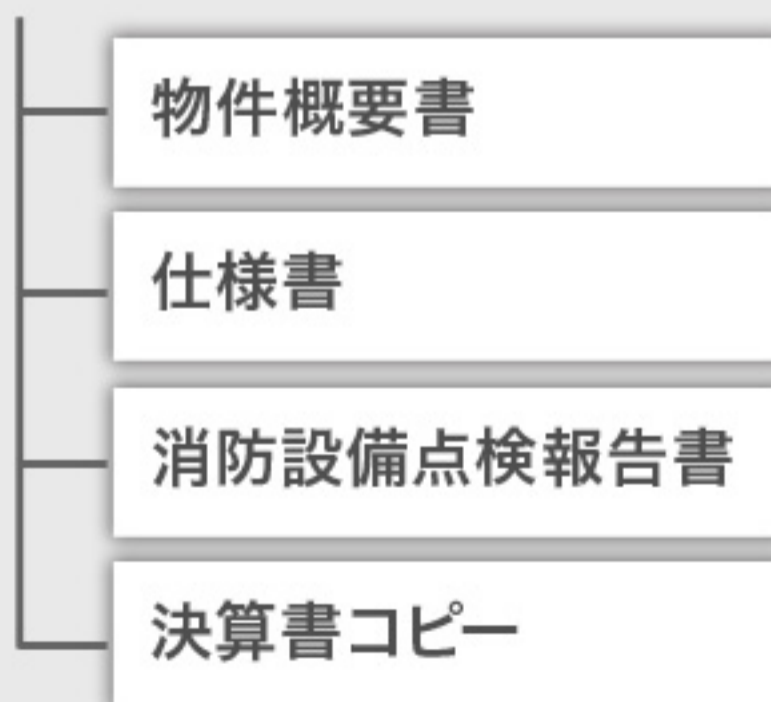
9 特別清掃(高所・壁・ガラス等)
(年1～2回 任意清掃)

5 貯水槽清掃費
(年1回 法定清掃)

10 長期修繕計画作成費
(5～6年1回見直し)

⑤ 管理会社4～5社からの見積もり取得

管理仕様書の整備



見積もり依頼(期間限定)

比較表の作成

ヒアリング候補会社の絞込み

公開ヒアリング実施



[ホーム](#) / [会の概要](#) / [活動状況](#) / [会員紹介](#) / [マンション管理士とは](#) / [入会案内](#) / [お問い合わせ](#) / [サイトマップ](#) / [リンク](#)