

# 安心・安全 建物管理の 総合メンテナンス企業

株式会社東京管理 会社案内

Tokyo Kanri Company Brochure



# 株式会社 東京管理

## 安心・安全

建物管理の総合メンテナンス企業

### Message

東京管理は、アパートやマンション・ビル等の総合管理「建物および設備等の保全・点検・補修・修繕計画・基幹事務管理や清掃人・管理員の配置など」とマンション管理組合の運営サポート、ビルの設備管理や清掃業務を主業務とし、快適な居住環境創りと資産価値の維持を図り、良好なマンションコミュニティを創造提案する住環境管理の専門会社です。

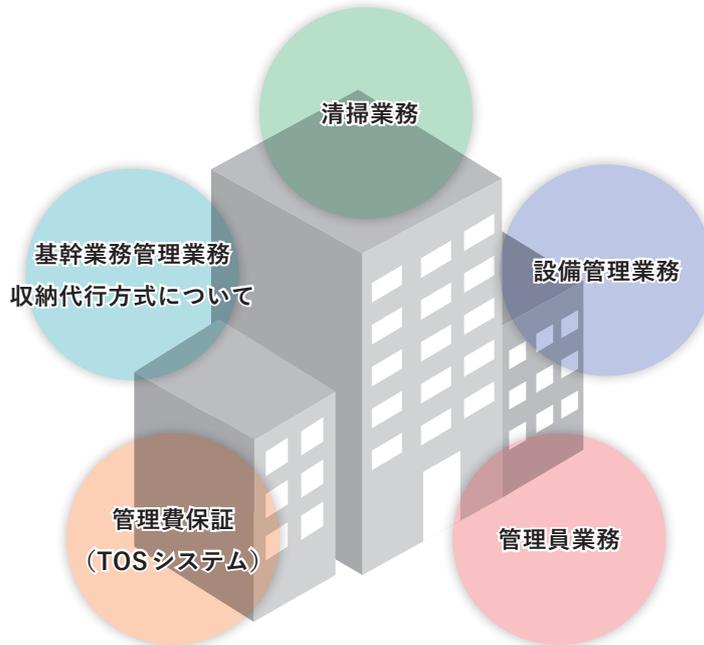
### Company Profile

会社名	株式会社 東京管理	取引銀行	三菱UFJ銀行 三井住友銀行 東京スター銀行
住所	〒170-0013 東京都豊島区東池袋1丁目15番12号 アムスビル	資格者	管理業務主任者 消防設備士 第1種、2種消防設備点検資格 第2種電気工事士 ビルクリーニング技能士 宅地建物取引士 マンション管理士 賃貸不動産経営管理士
設立年月日	1995年10月(平成7年10月)	親会社	株式会社ETSグループ (会社概要) ■創業：大正11年(1922年)2月 ■設立：令和6年(2024年)10月 ■資本金：5,000万円 ■株式：東京証券取引所スタンダード市場
資本金	3000万円	加盟団体	一般社団法人 マンション管理業協会(同保証機構会員) 公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会 公益社団法人 東京ビルメンテナンス協会 一般社団法人 東京都警備業協会
代表者	代表取締役 落合 聖也	免許登録	マンション管理業者登録：国土交通大臣(5)第030385号 警備業：東京都公安委員会認定 第30004327号 消防設備業
社員数	101名(2022年9月現在) 内訳(事業所従業員16名 管理員・清掃員他85名)	問い合わせ先	TEL 03-5954-7171 FAX 03-5954-8080
事業内容	マンション管理事業(管理組合サポート業務) 建物設備メンテナンス事業(保守・点検・管理員業務) クリーンパトロール事業(建物清掃住環境美観業務)		

## マンション管理

## ○ 管理組合・理事会運営を万全サポート

管理組合システムは5つの角度より管理組合をサポートします。マンションの管理や運営は法律、建築、設備関係など、様々な知識が必要な上、特別な規制があることも多く、意外に複雑です。しかも、一般的に管理組合の役員は他の職業を持たれていて忙しいものです。東京管理では、管理業務主任者、一級建築士をはじめ、各分野のエキスパートが専門知識を駆使し、管理組合の運営を確実にサポートいたします。



## 基幹業務管理業務

## 収納代行方式について

管理組合の財産管理は、管理費等を直接組合口座に入金して頂く「原則方式」を基本としておりますので、毎月の会計報告もご安心です。また、弊社の社員が各組合のフロント担当者として、総会や理事会運営のサポート、クレーム処理や管理員の指導、組合員からの相談まで幅広く業務を行います。

## 設備管理業務

建物の設備管理（メンテナンス）部門と一級建築士他、専属の有資格者社員にて、定期巡回点検や法廷点検を行い、突発的な故障などの発生を未然に防止します。また、経年劣化による建物設備補修工事の相談や提案もお任せ下さい。

## 管理員業務

管理事務所にて居住者や来訪者への対応を行うとともに、各種点検作業の立会いや施設管理の業務を行います。また、共有環境の維持に努めます。

## 管理費保証（TOS）

## ○ 滞納保証月々7%からの安心!!

分譲マンションの管理費・修繕積立金等の長期未収は、マンションの維持管理に大きな影響を与えます。また、大規模修繕時に金融機関等からの借入を思うように受けられないといった事態もあり得ます。そんな時の為に、是非ご検討いただきたいのが東京管理オリジナル支援システムです。

## ○ TOS滞納保証のご案内

TOS滞納保証は、保証会社のアムス・インターナショナル株式会社が管理費等保証契約に基づき、滞納者の有無に関わらず、決められた管理費・修繕積立金の一定額を毎月管理組合様にお支払いするシステムで、円滑な管理組合運営を行うことを目的としております。※駐車場等の専用使用料は対象外となります。

## 1. 保証額の範囲

原則として保証額は、組合員全員が毎月管理組合に支払う「管理費・修繕積立金等」に93%を乗じた金額ですが、事前に当社独自の審査をさせていただきます（マンションの規模によって保証額は異なります）。  
※保証開始は当社との保証契約締結後となります。  
※既存の未収金額の保証は致しません（別途、ご相談を承ります）。

## 2. 審査方法

次の書類をご用意ください。  
1. 直近の3年間の収支決算書（全勘定分）  
2. 各戸請求・入金一覧表（直近1年間）  
3. 6ヶ月以上滞納している方の明細  
※審査には、約2週間お時間がかかります。

## 3. システムの流れ

1. 指定の自動振替により、原則として毎月26日に各区分所有者の口座から管理費等を引き落とし、個々の入金を確認いたします  
2. 入金された金額が、規定額の満額に満たない場合でも、管理費等振替日の前月分を翌月7日に、管理組合様名義の指定口座へアムスインターナショナル株式会社が保証額をお支払いいたします

## 建物メンテナンス

### ○ 建物を健康な状態に保ち、快適な居住環境を

建物は生きています。私達の体と同様にきめ細かい点検・診断が必要です。また、アパート・マンションの建物や設備などは定期的な点検を行うように法令によって定められているものもあります。年月を経て修繕の必要が出てきた場合のアフターフォローなど、建物の資産価値と住み心地を永く維持します。



#### 建物設備点検業務

建物共有部分や設備などはきめ細かな点検で突発的な事故を防止するご提案を致します。

- 建物施設点検
- 消防施設点検
- 排水管清掃
- 電気設備点検
- ポンプ等設備機器類点検
- 給排水衛生設備点検
- 昇降機、立体駐車場保守点検 他

#### 法定点検業務

法令で定められた必要な点検業務です。

- 昇降機定期検査(1回/年)
- 建築設備点検(1回/年)
- 消防設備点検(2回/年)
- 特殊建築物定期検査(1回/3年)
- 貯水槽清掃(1回/年)
- 簡易専用水道検査(1回/年) 他

#### 緊急対応業務

オプションで選べる24時間365日対応のサービス業務です。

- 漏水、火災、ガス漏れ等通報対応可
- セキュリティシステム
- 設備等遠隔監視システム(監視カメラ)他

## 建物清掃

### ○ 任せて安心、東京管理の巡回清掃

不動産の収益性を上げるポイントの一つは、建物の美観です。特に共用部（エントランス・廊下・階段・エレベータ内・建物敷地周辺）の清掃を常に継続することにより美観が保たれ、新たに入居される方に好印象を与え、居住環境が見違えるほど違ってきます。

また、建物の資産価値の維持はご所有者様の永遠の課題とも言えるでしょう。それを出来るのが、東京管理の建物清掃サービスです。

### ○ 所有者様の負担軽減と、入居者の不快感を解消します

ご所有者様の建物仕様に応じた清掃、また法令点検・建物設備メンテナンスで資産の維持管理を担います。

1. ローコスト  
当社巡回ルートを採用して清掃作業をしています。
2. 美観の確保  
共用部のゴミ埃は誰がみても不快に思います。
3. 入居率の向上  
綺麗で気持ちよい住環境を嫌う人はいません。

### ○ 任せて安心

1都3県をエリア分けし、各地域には専門の清掃スタッフが常時配置されております。東京管理は1万戸を超える物件を常時巡回清掃し、ご所有者様の建物の美観維持に努めております。建物設備管理に関しては、消防設備点検資格者など当社の専門資格者がサポートします。

清掃区分	清掃内容	作業者	基準
巡回	共用部分の掃き、拭き清掃など	弊社の専従者	月1回～週1回
日常	共用部分の掃き、水拭き清掃等	弊社の専従者	週2～5回
定期	共用玄関・廊下等の機械洗浄	弊社の専従者	オプション
特別	植栽剪定・害虫駆除・除草・他	専門業者	オプション
特殊	外壁洗浄、排水管洗浄、他	専門業者	オプション
その他	消防設備、各種設備点検、他	弊社の資格者	オプション

※清掃する共用部分とは「エントランス・エレベータ・廊下・階段・ガラス部・ゴミ置場・照明設備等」

### ○ 定期清掃業務

定期清掃は、巡回清掃では落としきれない汚れ等を、機械（ポリッシャー）や高圧洗浄機での清掃を実施し建物の美観維持・保全に努めます。また、機械清掃は定期的に行うことにより、建物の資産価値の維持確保ができますので、ぜひ定期の機械清掃の実施をお勧め致します。

また管理清掃員への教育として、定期的な研修会を実施し、清掃技術の向上や管理視点の向上を目指し、お客様が満足される美観の維持向上に努めております。



- ① 担当エリアを常に巡回し受託物件への簡易清掃を実施
- ② 共用部の汚れや不法投棄物・放置自転車、他、共用施設・設備などをチェック
- ③ 作業や不具合状況は「巡回報告書」の提出（写真付）が義務付けられています
- ④ その他に共用照明器具の電球交換や不法投棄物・放置自転車の除去、簡易的な除草等も行います
- ⑤ オプションで鍵シリンダー交換や居室内の除菌消臭作業を行うことも出来ます

## 建物修繕計画

お客様の大切な建物を守ります。  
長年培った管理ノウハウがあるから、  
自信を持って提案ができるのです。

## 専有部修繕工事

- ・給湯器交換
- ・UB入れ替え

## 設備補修工事

- ・給排水工事
- ・給排水管ライニング工事

## 外部修繕工事

- ・外壁塗装
- ・屋根
- ・共用床
- ・サッシ
- ・防水
- ・外壁爆裂修繕等
- ・タイル交換

## ○ 管理経営の企画・提案

- ・居住者の嗜好などを組み入れた提案を行いますので、入居稼働率を高めることが可能になります
- ・最新の賃貸住宅のマーケティング動向やデザイン傾向等を顧客ニーズデータとしております



## ○ 建物がよみがえる！再生から再生へ

## 1. コンバージョン工事

事務所から住宅、住宅から事務所への用途変更により収益物件へ再生！

## 2. 美観の確保

時代にあった住宅改良、以前よりグレードアップ、間取り変更など、居住者のニーズに合わせることで収益性を向上させます

## 3. 外部修繕工事

外壁塗装、屋上防水、共用廊下、ベランダ防水、外壁爆裂修繕などを行うことにより、建物の寿命を長くすることが可能に！

## 4. 各種補修工事

タイル一枚から、給湯器交換、ユニットバスの入れ替えなど、定期的に維持管理を行えば建物の魅力が色あせません！

## 5. 各種設備補修工事

給排水設備工事、給排水管ライニング工事など、設備維持管理により居住環境がリフレッシュ

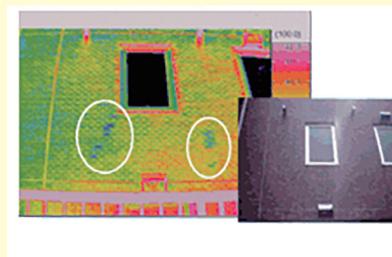
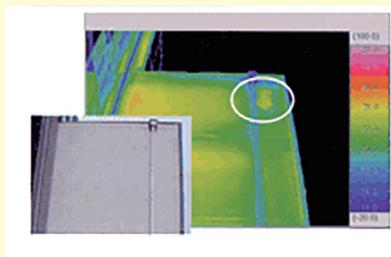
## 赤外線建物診断

### サーモグラフィ装置を利用した建物診断システム

サーモグラフィによる建築構造物の老朽化や熱環境の計測を行います。測定した熱画像データは、構造物診断支援プログラムによって処理を行うことで解析が可能になります。モルタル・タイル外壁の剥離や、モルタル吹付け面の老朽化診断、研究などに応用できます。

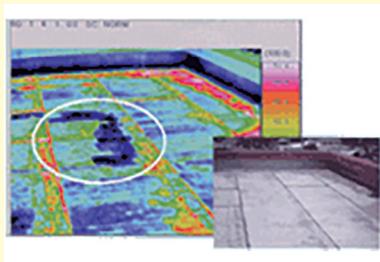
#### 外壁剥離診断

外壁の浮き部（剥離部）は内部に空気層が出来ます。この空気層を含む浮き部と健全部とは熱の伝わり方が異なるため、温度差が生じます。この温度差を利用し、目視では確認できない浮きを発見します。



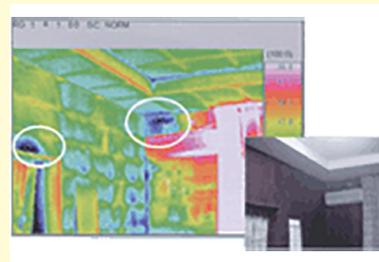
#### 防水シートの診断

漏水の原因となる防水シートの浮き・ピンホール部では空気層や浸水があり、健全部と熱の伝わり方が異なります。この浮き・ピンホールは目視で発見しにくいいため、熱画像で確認します。



#### 断熱材の検証

断熱材の欠損や不良は、結露の発生や冷暖房効果の低下を引き起こします。壁内部の断熱材は目視で確認できないため、熱画像を利用し非破壊で確認します。



### 建物診断システムのメリット

#### 非破壊

建物を壊さずに診断が可能

#### 効率的

広い範囲を短時間に審査  
・一回の測定で大きな面積、大壁面を少人数で診断可能

#### 安全

高所も地上から診断  
・足場やゴンドラ、高所作業車が不要のため安全に診断可能  
・現場に近付くのが困難でも、離れた場所から診断が可能

#### わかりやすさ

第三者にもわかりやすい診断結果  
・熱画像データとして報告書を提出するため、お客さまに分かりやすい説明が可能  
・熱画像のため、健全分と浮き部（剥離部）の診断が容易

安心と安全。

快適な住環境創りの株式会社東京管理

〒170-0013 東京都豊島区東池袋 1丁目 15番 12号 アムスビル7階

TEL : 03-5954-7171 (代表)

FAX : 03-5954-8080

URL : <http://www.tokyo-kanri.co.jp/>

