リフォーム

日本マンション管理　新目孝三社長にインタビュー

～千葉県内のマンション管理士11人が新管理会社を設立～

2001年のマンション管理適正化法施行で創設されたマンション管理士制度。専門知識を駆使して、管理組合に対しマンション管理や大規模修繕のアドバイスを行っている。時には管理会社と交渉することもあり、一見、対立関係にあるように思える両者だが、そのような見方を一蹴するような組織が現れた。千葉県内のマンション管理士11人が結集して設立された管理会社「日本マンション管理」だ。全国でも珍しい新会社の社長に就任した新目孝三氏に、設立の契機や現在の管理会社の問題点、今後の展望などについて話を聞いた。（聞き手は編集局企画開発部＝大掛仁）

管理組合でネットワーク形成し共同管理を実現へ

――設立のきっかけは。

2002年からマンション管理士として、管理組合の顧問を続けるうちに、マンション管理において管理会社が圧倒的な影響力を持っていることが分かった。良くも悪くもとにかく影響が大きく、マンションライフの質を決定しているのは管理会社だとあらためて認識した。

また、昨年私が所属する首都圏マンション管理士会が、市川市から分譲マンション実態調査を受注した。市内600棟3万5000戸のマンションの現状をわれわれの仲間15人が分析する中で、管理会社を過去に変更したという管理組合が2割、検討している組合が1割あり、計3割は管理会社に不満を感じている状況が明らかになった。

現在、マンション管理士は管理組合の顧問という形でしか、影響力を行使できていない。マンション管理士と管理会社の役割や機能を兼ね備えれば、欧米のマンションマネージャーのような影響力のある理想の管理ができるのではないかと思った。

一方で、われわれには独占業務として「マンションみらいネット」の登録業務があるが、システム自体がこの先どう展開するか分からない。現在の職務に対する不安もある。

中身の不透明さが管理最大の問題点

――現在の管理会社の問題点は何か。それに御社はどう対応するのか。

最大の問題は、管理の中身が不透明なことだろう。多くの管理会社が採用している一括請負のケースだと、どの業務にどれだけの費用が掛かっているかが不明確だ。清掃業務やエレベーター保守、駐車場メンテナンスなどすべての職制の中身がブラックボックス化されている。

われわれは、それぞれの業務ごとに管理組合が個別に契約する、いわゆる分離発注を推奨している。その上で、事務管理業務を請け負い、トータルで管理していく。そうすれば、管理の中身が透明化されるだけでなく、コストも1～2割削減できる。

また、既存の管理会社のもう一つの問題点として、サービスが画一化していることが挙げられる。特に大手の管理会社ほど、スケールメリットを追求せざるを得ない側面があり、供給できるサービスが定型化されてくる。われわれは基本的にコンサルタントができる会社なので、例えば自主管理の手伝いをしたり、自主管理の中でも部分管理の分だけバックアップしたり、個別のニーズに合致したサービスを提供していくことを第一に考えたい。既存の管理会社では、なかなか細かい部分に手が回らないのではないか。

理想は自主管理、支援体制が強みに

――自主管理を推奨しているそうだが。

確かに、自主管理は理想だ。実際、市川市内のマンションでも1割前後のマンションで自主管理が行われていた調査結果がある。管理組合が管理の主体であるという点で、自分たちで完結できるのは一番いいことだと思う。適正化法にも、管理は管理組合が行うとうたわれている。

ただ、現実的に自主管理に疲弊している管理組合もあり、われわれがうまくバックアップしていかなければならない。

例えば、「今、自主管理をやっているけれども、役員が高齢化してあと数年しかできないので、今後の組合運営が不安だ」というような相談を受けることがある。このような場合、管理業務すべてを受託するよりも、理事長や役員を派遣する方が効率的であり、われわれはそれができる体制を敷いている。マンションごとのニーズに応えられる点が当社の最大の強みだ。

――大規模改修工事の課題と御社のスタンスは。

請負業務全般にいえることだが、施工業者がどれだけ利益を上げているかについて、管理組合が分からないのは問題だ。組合によっては、一括請負の不透明さに疑問を持ち分離発注を行っているケースがあるものの、CM（コンストラクションマネジメント）方式はほとんど定着してないのが実情だ。

浸透しない理由の一つとして、発注の際の煩わしさがあるが、新築する際の工種が20前後になるのに対し、大規模改修では5～6工種で済む。われわれは、この辺を大いにPRして、CM方式を積極的に広めていきたい。

ただ問題点は補償である。瑕疵（かし）担保責任がマンションの場合は5年や7年という補償期間になるので、専門工事業者の担保能力があるのかという部分で、何らかの措置が講じられなければ定着するのは難しい。

――このほかに、既存の管理会社と違ったどのような取り組みがあるのか。

複数の管理組合のネットワークを形成し、共同の管理を実現したい。管理人の雇用や施設の利用を共同で実施することなどが考えられる。小規模なマンションほど、組合運営に掛かる費用が不足しがちで、集会所などの施設も整備されていないのが実情だ。タイミングが合えば、大規模修繕工事も近くのマンション同士で実施することも考えている。

将来は全国でのサービス提供体制に

われわれはこれまで、マンション管理士として、管理組合や区分所有者が参加する交流会を開いたりして、異なるマンションの役員や居住者のネットワークづくりに努めてきており、行政にも評価していただいている。この経験を生かして組合運営をサポートしていきたい。

――今後の展望は。

設立初年度となる今年は、関東圏を中心に管理業務やマンション管理士を派遣するコンサルティング業務を10組合程度から受託したい。会社設立を表明してから、すでに数件の問い合わせをもらっている。

マンション管理の問題は首都圏だけではないから、将来的にはやはり全国展開を考えている。現在、全国のマンション管理士に出資や事業参加を呼び掛けており、その中から地域ごとにマンション管理の中核になる人材を養成し、全国どこでもサービスを提供できる体制を整えたい。

ご意見・ご要望は編集局へ
FAX：03(3504)3555／メールアドレス：tfujiwara@kentsu.co.jp