

トータルブレイン代表取締役社長 久光 龍彦氏に聞く

全国のマンションストック数は560万戸を超え、居住人口は約1400万人に上る。「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」施行から10年。ことし4月には修繕積立金に関するガイドラインを国が公表した。管理適正化の流れは管理業者にどのような影響を与えているのか。また、管理組合と区分所有者の住まいに対する意識や行動はどうか。『マンションは管理を買え!』が持論の久光龍彦氏に管理業の実態と問題点を聞いた。

(小澤和裕)

略歴 1940年6月生まれ。64年3月中央大卒、長谷川工務店(現長谷工コーポレーション)入社、83年2月同社専務取締役、98年6月長谷工コミュニティ代表取締役社長を経て99年10月トータルブレイン代表取締役社長。

マンション
管理の

実態と問題点

〈上〉

国がガイドラインを公表し、引き上げられていくので、引き上げの便性を高める専有部サービスとデベロッパの販売に影響する。しかし問題先は管理組合が抱える問題に送りせずに、しっかり取り対応する能力が問われていると思う。

適正化法の施行から10年が経過しました。適正化法は、管理の主体である区分所有者に対しては「自分たちの資産は自分たちで守る」当事者意識の形成を促している。一方、管理業者には重要事項説明の実施や管理事務報告書の交付といった管理体制の整備を求め、義務と罰則を規定した。マンション居住者の永住意識が高まり、マンションを社会資本として適切に維持することが求められ、管理業

者を選別する管理組合と区分所有者の姿勢も厳しくなっていると感じる。

「管理の重要性が高まっている」と。業務品質のバランスを検証

「かつて『住宅すごろ」

積立金は目安額と実態の差大きい デベロッパは問題を先送りするな

「管理組合は委託費用と業務品質のバランスを検証している。管理業者を選別する際には、費用も含め信賴できるサービスの受託が鍵となる。管理業者は顧客の要望に答え得る能力を備えなければ生き残れない時代だ」

「修繕積立金に関して」

「区分所有者の高齢化が進行しています。世帯主の年齢構成を見ると、60歳以上の割合が4割を占める。築30年を超え、物件を取り合うリプレイスの動きが活発だ。親会社のデベロッパは新規供給に目が向き、管理業務はほとんどを子会社に任せており、管理に対する関心が高いとはいえない。供給(フロー)と管理(ストック)は車に例えらるなら両輪。デベロッパはストックビジネスと真剣に向き合い、管理業者の生き残り策を考えるべきだろう」

「かたてから初期設定額が安過ぎるとの指摘はあつた。ガイドラインでは、長期修繕計画期間の修繕費用を均等に積み立てる『均等積立方式』が望ましいと判断している。国が試算した積立金の目安額を見る」と、15階未満の1平方メートルあたり月額積立金は50戸未満の規模で平均218円。修繕など問題は増えるのこのは首都圏の新築マンション積立金の2倍強で、目安と実態との開きが大きい面している。

「担い手不足に対する第3者管理方式、安全性や利

マンション
管理の

実態と問題点

(下)

都内某所にある築10年、総戸数約150戸のマンション。輪番制で

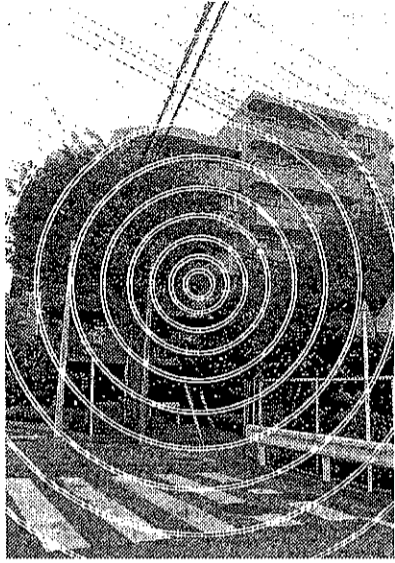
管理組合の理事になり、理事の互選で理事長に選ばれたA氏は、マンション市場調査会社下

タルブレイン・久光龍彦社長の長年の友人。昨年、理事長就任を機に管理組合の活動の日々を記録した。以下はその抜粋で、管理費滞納

なすびまのまな

～ある管理組合理事長の活動記録～

問題に直面し、管理会社交代に奮闘した跡がうかがえない定額委託業務の中には、点検業者による点検など、毎月負担が定額で精算を必要とする。運営は管理会社任せ。理事長になって管理規約をじっくり読んでみる。微妙に管理会社に都合はいい内容になっていると感じた。例えば機械式駐車



※写真と本文は関係ありません

が請け負うのか管理組合には分からない。しかし、面倒なことは全て管理会社に任せる管理組合の運営にも原因がある。管理会社を一方的に批判するのは本末転倒かもしれない

した。しかし今では全額を対象に通常の裁判にすればよかったと思う。私たちの知識不足な面も否めないが、管理会社に裁判へ対応する体制が整っているかどうかでこちらの精神的な負

「管理会社を代えるのは難しい。何から始めたかよいのか分からない。しかし、最大の支出先である管理会社を10年も査定しないのは、理事会の怠慢と考え、1年4回実施する作業の見直しは、作業後にその都度支払うことに。管理会社にとって

「共用部や専有部のアフターサービスでは、その期間をめぐって区分所有者と売主、管理会社の間でトラブルに発展するケースが多い。管理会社には早めにア

「共住意識の高まりを背景に、望ましい管理の在り方を模索する管理組合の動きが加速している。一方で運営の知識や経験に乏しい管理組合が抱える問題に迅速、的確に 대응する能力が管理業者には求められている。

管理費滞納 管理会社交代

…悩みは尽きず

担は変わる」

■管理費滞納

「管理費の支払いが遅れると、管理会社は督促を実施するがそれで終わりで、でも管理組合が困るのはここから先である。法的手続きに訴えようにも、素人集団の集まりでは苦勞が多

「フロントマンのアドバースに従って滞納金額の1部について少額訴訟を起すまじ」

「管理費滞納は、管理組合に何かの資料を求めても2週間ほどかかる。資料をテーマ別に保管し、翌日にはメールで手元に届くと思っていたが、時間がかかると印象が悪くなる。こんな時他の管理会社ならどうしてくれ

「管理費滞納は、管理組合に何かの資料を求めても2週間ほどかかる。資料をテーマ別に保管し、翌日にはメールで手元に届くと思っていたが、時間がかかると印象が悪くなる。こんな時他の管理会社ならどうしてくれ

「管理費滞納は、管理組合に何かの資料を求めても2週間ほどかかる。資料をテーマ別に保管し、翌日にはメールで手元に届くと思っていたが、時間がかかると印象が悪くなる。こんな時他の管理会社ならどうしてくれ

「管理費滞納は、管理組合に何かの資料を求めても2週間ほどかかる。資料をテーマ別に保管し、翌日にはメールで手元に届くと思っていたが、時間がかかると印象が悪くなる。こんな時他の管理会社ならどうしてくれ

「管理費滞納は、管理組合に何かの資料を求めても2週間ほどかかる。資料をテーマ別に保管し、翌日にはメールで手元に届くと思っていたが、時間がかかると印象が悪くなる。こんな時他の管理会社ならどうしてくれ

「管理費滞納は、管理組合に何かの資料を求めても2週間ほどかかる。資料をテーマ別に保管し、翌日にはメールで手元に届くと思っていたが、時間がかかると印象が悪くなる。こんな時他の管理会社ならどうしてくれ

「管理費滞納は、管理組合に何かの資料を求めても2週間ほどかかる。資料をテーマ別に保管し、翌日にはメールで手元に届くと思っていたが、時間がかかると印象が悪くなる。こんな時他の管理会社ならどうしてくれ

「管理費滞納は、管理組合に何かの資料を求めても2週間ほどかかる。資料をテーマ別に保管し、翌日にはメールで手元に届くと思っていたが、時間がかかると印象が悪くなる。こんな時他の管理会社ならどうしてくれ