

トータルブレインの マンション 前線

「マンション管理の適正化の推進に関する法律」の施行から10年以上が経ち、管理を重要する傾向も年々高まりを見せている。ただ、「ディベロッパーの意識はまだ低い」と話すのは、トータルブレインの久光龍彦社長。長谷工コミュニティの社長経験もある同氏は、「管理こそ『川上』」と訴える。

今月のトータルブレインのレポートは、分譲マンションにおける管理の重要性を改めて指摘したものだ。

「管理の最前線で起きている問題や区分所有者の細かなニーズを徹底研究し、今までにない視点でサービス、メンテナンス、コミュニティ形成など、住んだ後の管理を考えた商品戦

の都内の某マンション管理組合・理事長の「体験談」も掲載されている。

「ジャンケン」で選出されたという同理事長だが、運営と管理をイチから勉強し、「毎月支払う定額委託業務の詳細が不明」「定額委託以外の検査代などは、管理会社がすべて取り仕切っている」といった問題点

望では、「マンション内での交流を作り出す親睦会の開催」「工事などの相見積もりに対して、公正性・透明性の観点からアドバイス」

「他の管理組合の運営方法の情報提供」「共用部・専有部のアフターサービス期間の告知活動」といった点を挙げている。更に、当初の管理会社に違和感を抱いた

性を公言するディベロッパーも多くなっているが、具体的には子会社にほとんど任せっぱなしというケースが多い」という。「ディベロッパーは、管理会社からの意見をマンションの企画に積極的に反映させる体制がますます重要になる」と指摘している。

「積立金方式」に意見
また、修繕積立金の「均等方式」についても言及。当初の設定から段階的に高くなる現在の「増額方式」だと、今後金銭的なトラブルが増える懸念。「販売上のことを考えると増額方式にメリットはあるが、もはや業界全体が均等方式に移行し、エンドユーザーに安心感を与える流れにしていかなければならない」と提案している。

「管理こそ川上」重要性を指摘

略などをディベロッパーにフィードバックすることが求められる」と指摘。そして、「管理会社においても、今後更にプロジェクツトの上である商品企画面において、優れた提案を行っていかねばならない」としている。

今回のレポートには、築10年・総戸数150戸規模の都内の某マンション管理組合・理事長の「体験談」も掲載されている。

また、管理会社にサポートしてもらいたいという要望として、「議事録をはじめ依頼した書類やデータの提出が、2週間もかかる点だった」と指摘。「この管理会社は誠意がない、または情報管理をはじめとした仕組みが弱い」という認識を持った」としている。

久光氏は、「管理の重要性を公言するディベロッパーも多くなっているが、具体的には子会社にほとんど任せっぱなしというケースが多い」という。「ディベロッパーは、管理会社からの意見をマンションの企画に積極的に反映させる体制がますます重要になる」と指摘している。