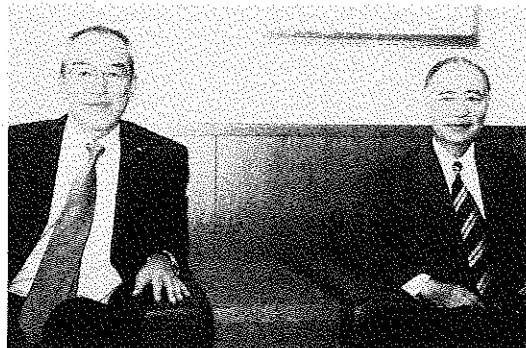


トップ対談

ホスト 有限責任中間法人 日本マンション協会
理事長 小木曾忠孝氏
URL <http://www.nmkk.jp/>

ゲスト 日本ハウズイング株式会社
代表取締役社長 小佐野 台(うてな)氏



管理会社として、管理業そのものに對する考え方はいかがですか。

小佐野 当社は、これまで「たまに益々々理業」として、社会的役割、業務を優先します。業界を含め、さまざまな企業との組み合わせ、立場での組み合わせが必要ではないでしょうか。国庫銀行に行政サービスの密着連携プレーが望まれると考えています。規制によるもの、ハード・マンシン・管理のもの、ソフト・管理のもの、ハード・ソフトに対するパッケージングが重要です。その意味で、最出資された国土交通省の「マンション再生」のための支援策の拡充、環境に配慮することです。そのほかの整理、国の一つとして「長期継続

管理業はもはや公共的視野で
行政サイドの施策に期待
「修積金」は設備投資の位置づけで

普通設備で新築が私共の経験として明らかに認められてきた。基本的には適正な修繕補立の設備を有し、住み手の方のアドバンス、地域を含めたコミュニティの育成、さらには安心決定するまで、専有部活をきめてお客のあらゆるニーズにすぐ対応し制づくのをめざします。新

ます。投資用のフルマ

マンションと異なる高層

「新築者方式」と割り切

れな」とどうがシレンと

います。

小本曾「新築者方式

ていふのは、国土交通省の規

定による高層マンションに

該当するケースが細かくわ

多いのではないでしょ

か。

[illegible]

いては、日本最大に自己資金で建てたマンションの「ストック重視型」マンションの「正々維持管理」の「真意」は何となくも長期修繕計画に基く計画修繕です。それには、修繕積立金の充実に待たなければ、大手小売会、それでは、大手独立管理会社とどうも実際の管理師ではどういふ形での対応はいいですか。

とです。長期修繕計画といふ設備投資のマンニアルを管理して、質価値が下がったと見れば、質価値が上がったと見れば、当然として、したがって私共の提案を含めたマニアルの管理の原点は「アセシメント」について「セリメント」にすぎません。

私共が自標としていたのは、先例を中上すると、たとへば「同様のマンション」が、

小菅 管理戸数がなつてマンションの規模、築年数、居住者層と露いわけで当然、管理手法も異なるで当然ですね。

小佐野 当社の管理マンションで最良は築六二年にすぎません。立地条件、居住層からいって、いまだに管理組合で管理運営が成ちていて流通も活発な、こういったマンションでは、私共管理会社はサポート役を要する管理組合が多くなる

ユレシオンが大事になってきます。マンションを活性化させるのが目的ですので、今からいりノウハを構築したいと述べていますその意味で「新管理方式」の絶対条件は、バックアップが絶対条件になるのではなからうか。

同じ「新管理方式」の中にも質価値向上のため「アセシメント」の「セリメント」を要する管理組合が多くなる

開花
可能に
小佐野 先ほどの修繕費
立金は民間企業でいえば般

いて、本年と最近の分業を
 れた新築マンションがあり
 考へる年古物件として
 業中のマンションの価値
 が、新築より流通段階で低
 く評価されるのは当然であ
 る。そのところをいかに
 かに業年のマンションを
 に換ふることがあります。
 一方で、築三〇年を以て
 大年が年金生活者によりマ
 ンションの管理費の増大で
 ます。また、普通のアパル
 ータイプの小規模マンション
 の中には、賃借者が多く
 なり理事長・管理者が任
 できない、ケースも三割
 のも占めます。当然
 一新管理者方式のマン
 ションに対しては建設費と
 ちに監理費とその他のチエツ
 カが必要になります。そ
 ういった面で、現在、当
 社は提携すべき組織と員
 体策を模索している最中
 もあります。

債投資です。遠正は設備投資を怠れば業績が落ち、企業としての存在価値が問われるのは当然のことです。私共が各管理組合に強調しているのはまさに「修繕積立金は設備投資」ということ

「アセットマネジメント」の時代
マンションの付加価値を追求
「新管理者方式」に備える

独立系で管理戸数三万戸

ひたすら営業努力で今日を築く
新興デベの開拓に“全力投球”

小倉 御社は管理戸数がおよそ三三万戸近くに達します。しかも独立系とあつて今日までの実績は、いさゝか驚異的なものでしょうか……

小倉 御社は管理戸数が増えてきました。お蔭でない仕様書なので、屋後の私たちの管理もスムーズに進んでいます。

小倉 当社と独立系系ベロツパーには契約の立通で、アフターの問題をほど

フバーのマンション・開発が、
 下火となり、それまじには入
 割近くが新築の建築した
 のが否応なく既存の中古マ
 ンションのリアプレイスに主
 導された。このように、

リプレイス事業で開花
柔軟姿勢での対応可能に

力を注がざるを得なくなり、また、当社が手がけるべき業務に集中することになった。当社が手がけるべき業務に集中することになった。

小佐野 先ほどの修善積
立金は民間企業でいえる股

です。そのところをい
なり理事長 菅理者が専任
でできない、ケースも目立ち
もありません。

「それは、管理会社はなかなかに強い組織なんです。それと、管理組合は、ともかくとも管理会社を愛する、という発想も希薄だったように思います。私共はよく管理会社、管理御社の場合は全くの独立系、

債権投資です。適正な設備投資を怠れば業績が落ち、企業としての存在価値が問われるのは当然のことです。私共が各管理組合に強調しているのはまさに「修繕積立金は設備投資」ということ

「アセットマネジメント」の時代
マンションの付加価値を追求
「新管理者方式」に備える

時代

求

【募集情報】

仕事の内容 建物診断(建築設備検査・特殊建築物調査)
年齢 60才以上
資格 一級建築士
応募 未経験可 履歴書(写貼)をお持ち下さい

【応募問い合わせ先】

東京都中央区日本橋 1-7-12 国土建設ビル
有限責任中間法人 日本マシソン協会 (http://www.nmkk.jp)
お気軽に電話下さい ◆◆◆ 03-6225-4931 相談 三山 洋