# トップ対談

ホスト　一般社団法人 日本マンション協会
理事長　小木曽忠孝氏
URL http : //www.nmkk.jp/

ゲスト　興和不動産レジデンスサービス株式会社
取締役社長　河上　裕章氏

## 入社一年目 120管理組合のすべてを訪問
## 職場の実情を〝体〟で会得
## 管理員の個性を存分に生かす

小木曽　四月一日からこの流れを汲む興和不動産系と赤坂の第16興和ビルに本列の管理会社であるわけで社機能を移転されました。

河　上　それまでは六本木のやはり興和不動産の賃貸ビルで業務を行なっていたわけですが、老朽化に伴う全般的なリニューアルを行うことに伴いこちらに転居しました。新本社は赤坂のど真ん中に位置し中央官庁街にも近く利便性とともに情報一つとっても収集しやすい状況となり、社員一同大変意気が上がっております。

小木曽　御社といえば言わずもがな旧日本興業銀行の一年間は当社の一二〇管理組合のすべてを訪問しました。何より、管理の現場を回ることで管理そのものを〝体〟で会得したい、という思いからです。まさにマンション管理の真髄・本音は現場にあると会得したすが社長ご自身銀行にも籍をおいていたようにうかがっています。

河　上　当社に入社してまだ一年足らずですが、こ次第です。後述しますが、現場のレジデンスマネージャー（管理員）には画一的な教育は通用しない、ともいう何時になっても帰れないと言われることです。このチェック体制の厳格さはたいま大変教訓として役立っています。管理組合の浄

## 尊い銀行時代の〝金銭〟感覚
### 管理組合の浄財保護で
### 絶えず緊張感を絶やさず

確信いたした次第です。

私自身、銀行の支店なども歴任した経験からいえば、現場を預かる立場からやはり一円足りとも合わな財をいかに安全に保全できるかで管理員に至るまで全社員が一定のチェック体制のもとで、絶えず緊張感をもって業務にあたっております。

小木曽　マンション管理業にはいろいろな業種が参入していますが、銀行の流れを汲む興和不動産の系列管理会社として社会的には信頼性が高い。どんなスタンスで管理業に取り組んでいますか。

河　上　当社の管理マンションは、郊外型より都内を中心とした位置づけの多いのも事実です。その中で、最経年マンションは東京オリンピックの年の昭和三九年に竣工した築四五年のマンションです。また八〇〇戸を超える団地型や二〇戸、三〇戸の小規模など多彩なマンション都から成り立っています。

私どもの管理業に対する基本的なスタンスはメンテナンスを包含した上でのサービス業です。基本は共用部分の管理なので、顧客からニーズのあった場合にはリフォーム、仲介などのお手伝いをします。すべてお客様の「信頼」を基本線に運営されているともいえます。私共には管理組合を軸に住まいの方々がいかに快適なマンションライフを満喫できるかをサポートする―そのためには、それぞれのマンションの個性を十分把握したうえで各管理員を投入しながら日常のお世話をし、長期修繕計画のもとでの計画修繕では、管理組合のサポーターという立場からコンサル業務に徹します。

マンション管理業の中でも特に管理員業務においては、一人ひとりが独立した形で個性の異なるマンションで業務に励んでいます。杓子定規のような決まりきったチームワークはとりにくい業種、ともいえます。

## 都心型マンションで定着
### 「信頼」を軸に快適ライフを提供
### 管理組合の〝定着率〟も抜群

## 最経年マンション築45年
### 高齢者問題は時代のすう勢
### 行政側の積極支援に期待

特に各マンションにおける高齢者問題に対する取組み方は重要課題といえるでしょう。当社でも前述のように築四五年のマンションが存在します。三〇歳で入居し健在な居住者はすでに七五歳です。まず、私共管理会社としては高齢者の立場をよく理解したうえで、管理組合あるいは自治会に対しどう協力体制を構築できるのか、について考えている最中です。これだけ高齢者問題は社会的テーマとなっているのですから、年金問題その他を除いても高齢者対策として行政側が管理組合単位で一歩踏み込んだ対応が必要ではないでしょうか。そうなると管理組合、自治会の高齢者に対する取り組み方もはずみがつくはずです。

小木曽　高齢化マンション対策も含めて国土交通省では「第三者管理者方式」を推奨している最中です。

## 「第三者管理者方式」にも注目
### 基本は適正コストをカバーできるか

小木曽　一年間をかけて各管理組合を訪ね歩いた成果といえますね。

河　上　しかし、管理員といえども、各管理組合で存分に個性を発揮しながら日々動いているとしても管理業全般に対して目を開いてもらわねばなりません。三ヵ月に一度本社に全員を招集して徹底した情報交換会、防犯問題、高齢者問題などテーマごとに研修研鑽を積んでもらっています。

マンションを「第三者管理者方式」にはめ込んでみると二通りに分析できます。一つはやはり高齢者の多いマンションで維持管理に率先して取り組んだり、共用部分を中心としたライフサービスを自分たちで組み立てるのは難しい、それならば管理会社に全面的にマネジメントを委託しよう、という考え方です。一方では富裕層マンションにみられる「自分たちに快適な生活あとは任せよう、自分たちの貴重な時間を別な方面で活用したい。」というタイプです。この二つに共通しているのは資産価値維持のため適正なコストは十分支払える余裕があるということでしょう。それ以外では、マンションの居住者層等によって自らの関与の度合いが厚かったり薄かったりとそれぞれのスタンスで対応する方法も考えられます。

こうしたケースでは管理会社は柔軟に対応する必要があるでしょう。第三者管理者方式にしろ管理組合方式にしろ、さまざまなご要望に対応するのが管理会社の責務であり、そのご要望の中でマンションとしてかかるコスト・労力をミニマムに抑えるご提案を行い、それぞれのマンションに貢献してまいりたいと思っております。

河　上　信頼性、という点では他社にリプレイスで契約を破棄されるケースも少なくそれだけ管理組合に評価されていることと自負しています。そして、当社のように都心型が多い管理マンションを「第三者管理者方式」にはめ込んでみると二通りに分析できます。一つはやはり高齢者の多いマンションで維持管理に率先して取り組んだり、共用部分を中心としたライフサービスを自分たちで組み立てるのは難しい、それならば管理会社に全面的にマネジメントを委託しよう、という考え方です。一方では富裕層マンションにみられる「自分たちに快適な生活空間を保障してくれるならあとは任せよう、自分たちの貴重な時間を別な方面で活用したい。」というタイプです。この二つに共通しているのは資産価値維持のため適正なコストは十分支払える余裕があるということでしょう。それ以外では、マンションの居住者層等によって自らの関与の度合いが厚かったり薄かったりとそれぞれのスタンスで対応する方法も考えられます。

こうしたケースでは管理会社は柔軟に対応する必要があるでしょう。第三者管理者方式にしろ管理組合方式にしろ、さまざまなご要望に対応するのが管理会社の責務であり、そのご要望の


## 職　員　募　集

【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　国土施設ビル
有限責任中間法人　日本マンション協会　（http//www.nmkk.jp）
お気軽にお電話下さい◆◆◆TEL０３－６２２５－４８２１　担当　宇山　迄