

CONTENTS:

- 1)新連載 闘う理事長たちの軌跡 第1弾
- 2)雑誌読みかじり 「言い値」の管理費の2割下がる
- 3)管理会社の教育が悪ければ、管理員も気の毒
- 4)新聞読みかじり 暮らしのマナー 管理費押さえよう
- 5)新連載 結露は建築永遠の命題 第1回

SJS

Mansion Community

マンション管理情報誌

2004年(平成16年)9月10日 金曜日

発行所 株式会社ソーシャル ジャジメントシステム
〒107-0007東京都中央区日本橋浜町3-45-3

電話(03) 3663-1175

発行責任者 廣田 茂

<http://www.sjsmdn.co.jp/>



新連載 闘う理事長たちの軌跡 第1弾

各所で、闘ってこられた理事長の雄姿をご紹介することにより、読者各位の活動に少しでも参考になることを願って、新しく連載することになった。



神奈川県川崎市Mマンション 元管理組合理事長 Y・Y氏 (30歳)

ずさんで不誠実な対応に見切りをつけ

常にこやかで物腰柔らかなYさん。年が若いですが、管理組合の先頭に立って労を惜まず、合意形成の手腕も緻密である。

役員に立候補し理事長になったのは、組合の設立総会の際、管理会社の姿勢に疑問を持ったことがきっかけでした。私たちがいろいろ質問しても、椅子に座ったまま木で鼻をくったような返事。顧客志向の姿勢が全く感じられなかったのです。Yさんが感じた疑問は、すぐさま現実の問題として現れた。3ヵ月点検のとき入居者へのアンケートはなく、未遂工事も大量に残ったまま。組合設立まで3ヶ月間の支出をチェックすると、タオルが1枚1800円など不明朗な支出も次々に発覚。

そういうことが続いたので、管理会社を厳しく監視するか、替えるかの二者択一しかないと早い段階から思っていました。ただ、組合員の中には管理会社がデベロッパーの系列のほうが安心だという意見もあり、管理会社の姿勢が変わればそれはそれでいいという判断だったのです。

ただ、管理委託費の水準が世間相場に比べて高いかどうかはチェックしておく必要がある。そこでYさんが利用したのが、SJSの無料簡易査定システムだった。結果は2割程度安くなるというもの。

業務のレベルがいいいとはとてもいえませんが、それでも委託費が安いなら仕方ない。しかし、レベルは悪い、価格は高いということでは話になりません。さっそく管理会社に安くないか交渉しました。

答えは「うちは一生涯懸命やっている」の一点張り。居住者へのアンケート結果を見せ、管理会社の変更もありうるかと迫るとようやく考えて見ます」の一言。その後はまたなしのつぶてで、やる気のなさは明らかだった。

一方、SJSの提案は具体的で論理的。値下げした管理委託費で引受けてくれる候補の紹介も受けた。第3回目の臨時総会では、SJSが推薦し理事

<マンションの概要>

総戸数 / 38戸
 竣工・引渡し / 平成15年3月
 管理組合構成
 / 理事長、副理事長、理事、監査役
 管理委託費
 / 当初514万円(年額)
 見直し後408万円(年額)

<管理組合の活動>

平成15年3月 竣工引渡し
 6月 管理組合の設立総会
 7月 SJSへの問い合わせ
 8月 第1回臨時総会
 (ベランダでの布団干しの可否など)
 10月 SJSとコンサルタント契約
 11月 第2回臨時総会
 (バイク駐車の特例、照明のワット数削減など)
 平成16年3月 第3回臨時総会
 (管理会社の変更など)
 5月 第1回定期総会

会で決めた候補会社と、現管理会社がそれぞれプレゼン。結果はもちろん、全員一致で理事會案が支持され、管理委託費は約2割ダウン、引き下げ分は全額、修繕積立金にまわすことになったのである。

引渡し1年目にもかかわらず 管理会社を変更

このように理事長として素晴らしい成果をあげたYさんだが、実はつまづきもあったという。良かれと思ってやっていたのですが、考え方の違いや説明不足などから、最初の臨時総会ではかなり叱られました。理事会が一方向的に上意下達でやっていて、アンケートに基づく方針決定も反論を無視していると受け取られたりしたのです。そこで、やり方をガラッと変えました。経過をすべて公開して、何か意見があるなら理事会に言ってきてもらうようお願いし、意見のある人とは直接よく話をしました。

理事会で作成したお知らせや資料の配布は、年間50回に及ぶ。そうした地道な取り組みの結果が、初年度に行った総会5回、直接の出席率6割、理事会提案の議案採択率はほぼ100%という数字に表れている。

将来に向けたマニュアルづくりにも着手

今後の課題は、管理組合として最小限の労力で最大限の効果を出せることができる仕組みをつくること。ある期の役員が一度苦労したことを、また別の期に同じ時間掛けてするのは無駄じゃないですか。そこで、引き継ぎはなるべく文章化し、マニュアルとして整備し始めています。100点のマンション管理を目指すのは大変だけど、80点とるのはそう難しいことではないはずですよ。

Yさんのマンションでは、将来にわたる管理の確かな基礎ができつつある。

インタビューア 古井 一匡

雑誌読みかじり 「言い値」の管理費の2割下がる

旧経トレンディ SEPTEMBER 2004 より]

マンションに入居してから負担を感じるのが管理費の支払いだ。入居当初は月額1万円程度だったのが、数年後には2倍、3倍と増額されるケースも珍しくない。ローンの支払額ばかり考えて物件を購入すると、ボディブローのように効いてくる。

しかし、現在支払っている管理費はほとんどの場合、値下げできる。それも、多い場合は40~50%下げられる。「ソーシャルジャジメントシステム 広田茂社長」というから驚きた。

ソーシャルジャジメントシステム(以下SJS)は、マンション管理のコンサルティングを行うベンチャー企業。97年の設立後、既に1000以上の管理組合から相談を受けてきた。数戸の物件から500戸程度の大規模物件まで、例外なく管理費を削減できた(広田社長)。平均すると、20%程度は値下げできるという。その根拠は単純だ。そもそも、マンションの管理を請け負う管理会社は物件とセットで付いてくる存在。価格やサービス内容で選ばれたわけではない。管理会社の「言い値」で管理費が設定されているのだから、値下げできるのは当然だ(広田社長)。

浮いたお金でサービス拡充

毎月支払っている管理費がどのように使われているかをチェックしている人は少ないだろう。どのような業務にいくら支払われているかをきちんと把握することで、「言い値」の実態が見えてくる。(中略)実際は、すべての業務が割高といった例は少なく、事務管理業務費や清掃費、機械式駐車場の保守費など特定の業務で上乘せされやすい傾向がある。(広田社長)。都内にある総戸数39戸、築2年の物件における削減例では事務経費を月額6万2400円から2万7000円と半額以下に値下げできている。SJSは、適正価格の査定から管理会社との値下げ交渉まで、管理組合に代わって行う。場合によっては現在の管理会社を解約し、別の管理会社に委託する強行手段をとることもある。ただ、管理会社の変更までもつれることは少なく、半数以上は原稿の管理会社のまま値下げできるという。

削減できた費用をどのように使うかも重要な課題だ。削減分をすべて管理費の値下げに反映させるのはお薦めできない。修繕積立金に回し、将来に備えたほうが良い(広田社長)。さらに進んだ発想として、削減分を使ってより良い管理を目指すという考えがある。管理費を据え置きにして、「管理の質」を上げるわけだ。削減した費用でセキュリティ機器を設置したり、管理人を24時間常駐にした例もある。逆に、管理の質を下げない努力も必要だ。値下げの要求に対し、住民のわからない部分で業務内容をレベルダウンさせてくる管理会社もあるからだ。第三者による業務監査を行うといった対策を取る必要があるだろう。

▲次ページ 最左列につづく

前ページ 最右列より
言い値」の管理費の2割下がる 続き
駐車場代の流れを追え

これからマンションを購入する人はどのような点に注意すればよいか。まず管理費や修繕積立金の長期計画を確認し、急激な値上げが予定されていないかをチェックしておきたい。長期計画はモデルルームでも入手できる。

次に注目したいのが、駐車場代の扱いだ。駐車場代は管理組合にとって重要な財源。駐車場の管理に必要な費用を除いて、修繕積立金に組み込むべきもの(広田社長)。物件にもよるが、駐車場代のうち7割程度を修繕積立金に回すとバランスが良いという。しかし、最近では、管理費を安く見せるために駐車場収入をすべて管理費会計に組み込んでいる物件も多い。また、駐車場代を無料にしてしまう物件もある。こうした物件は、将来的に修繕積立金が不足し、追加の負担を強いられる危険性がある(広田社長)点に注意したい。

同様に、等価交換方式を利用したマンションも要注意だ。等価交換方式とは、土地所有者が土地の一部を提供する代わりに、マンションの住戸を取得するもの。特定の区分所有者が大きな持ち分権を持つことになり、管理組合の運営がスムーズにいかなくなる可能性がある。

管理会社が管理組合と管理委託契約を結ぶ際に配布する「重要事項説明書」の内容も重要だ。特に注目したいのは管理会社の解約に関する事項。01年の「マンション管理適正化法」により、契約途中でも、3ヵ月前までに書面で申し入れれば、管理会社を解約できることになった。しかし、途中解約には管理会社の同意が必要」といった条件が密かに盛り込まれている例もあるという。

新聞読みかじり
くらのマネー
管理費押さえよう

読売新聞 平成16年9月7日夕刊 よ! 抜粋]

マンションに住む人たちの間で、管理費の削減に対する関心が高まっている。管理費削減を請け負うコンサルティング会社や安さを売りにした管理会社なども出てきているが、住民側が管理のあり方についての考えをしっかりと持つ必要もある。

管理費削減を巡る相談件数は三年前の三倍ほど、とくに最近になって、ぐっと増えています。マンション管理のコンサルティングを行うソーシャルジャジメントシステム(SJS)の広田茂社長は、こう話す。管理費は、管理人の人件費、エレベーターの保守費用、消防設備点検費用、事務管理費などからなる。マンションの新築時から同じ金額を支払い続けていることも多いが、SJSが手がけた中には、40%以上も削減できた事例もある。SJSによると、会計業務の費用にあたる事務管理費や、エレベーターなど機械設備の保守・点検費用を、管理会社が高めに設定していることが多いという。同社の平均的削減実績は31.3%にのぼる。

管理費はこれまで、さほど注目を集めてこなかったが、景気の低迷が続いてきたことやマンションへの永住化傾向の強まりなどを受け、関心が高まっている。また、マンション分譲業者の子会社が中心だった管理会社の世界に、独立系の管理会社が価格の安さを打ち出す戦略で多数参入してきたこと

**管理会社の教育が悪ければ、
管理員も気の毒**



日頃、業務監査を行っていて、目に着いた実態をご紹介します。

服装 接客態度は良好であり、日々の管理も忠実に行われていて、居住者からの評価も高く、善良な管理員である。しかし、書類の保管業務に関する点では、業務管理契約書や建築確認書が見当たらない。また、多くの書類が保管されているものの、ファイリングなどの方法が統一されていないため、書類の抽出は管理員の記憶力に頼られている。それも見事にこなしているものの、居住者などからの書類提出要求に即応できない可能性が大きい。

目の行き届かないところ、手の届かないところに、少しずつ清掃漏れがあるので確認すると、どうやら、管理員の手抜きというよりも、管理会社からの指示が不明確な為に生じた現象のようである。

区分所有法の33条に定める規約の保管場所は見やすい場所に表示しなければならない」という規約に反して、看板はロッカーに保管されていたので掲示するよう指摘をした。せっかく準備した看板であるから、定期的に行われる教育指導の際に管理会社が適切に指摘しなければならない事項である。確認してみると、日常業務や定期作業の指示内容が、管理会社から管理員に、口頭で伝えられているとのことで、正確に伝わっていないことが分かる。

管理会社は、もっと真剣に教育しなければ、一生懸命努力しようとしている管理員が気の毒である。

も、管理費の注目度が上がった一因とされる。管理会社は全国に大小合わせて千社程度あると言われ、業者間の競争は激化している。

管理費の削減を考える上で重要なのは、管理の質まで下げては意味がない、という点だ。管理会社の最大の役目は建物の資産価値維持(大手管理会社)であるのに、清掃や設備点検の回数が減ってしまえば、それが凶れなくなる恐れすらある。

あくまで、管理の質を決めるのは住民たちだ。

新連載 結露ある所、ダニあり
結露は建築
永遠の命題

INAX 河辺

結露は建築永遠の命題」という言葉を聞くことがある。これは、裏を返せば「結露が起きたら、諦めろ」と言っているようなものだ。

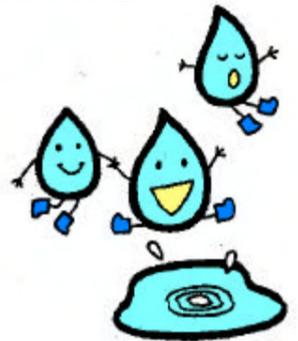
そこまでやっかいな結露って、そもそも何なんだろう? 何故起きる? 戸建よりもマンションの方が起きやすいのは何故? 本当に解決できない? 結露が起きると何が悪いの? などなど、こうした本質論は、実はあまり知られていない。

そこで、本特集では、6回にわたり、こうした疑問についてお答えしていきたいと思う

結露はアレルギーの原因!?

結露と言えば、冬の朝、窓にいっぱいついてる水滴を連想される方が大半ではないだろうか? 窓にくっつく水滴も過剰に発生すれば、やがては壁や床をつたい、そこにある壁紙やフローリングをカビさせたりする。

しかし、結露は冬場だけでなく年中、家のいたるところで発生している。そして結露が本当に怖いのは、壁のカビなど目に見える被害よりも目に見えないところにある。



話は変わるが、日本人のアレルギー比率は人口に対して34.9%('93厚生省白書)、世界の数字であることをご存知だろうか。花粉症を除けば、こうしたアレルギーの原因の第一位は、体長0.1~0.5mmと言う肉眼では見えないヒョウダニ類と言われる人を刺さないダニ(の死骸や糞体)である。ダニと言うと、世間一般ではノミ、シラミと同類と見られ、戦後がそのピークで、今では殆ど駆逐されたかのように勘違いしている方も多い。

しかし現実はこのヒョウダニ類、1970年以降、増加の一途をたどっている。何故、このダニが増えつつあるかと言うと、実はこのダニはカビの胞子を主食として育つ。そしてその死骸や糞にまたカビが生え...と言う図式で増えていく。ダニ繁殖の元凶となるカビは湿度が80%を超えないと、繁殖することができない。

結露が起きる場所はジメジメするため、このカビダニ循環の温床あるいは原因になりやすいのだ。要するに結露あるところにカビあり、カビあるところにダニあり、ダニあるところにアレルギーあり。即ち、結露は単なる水玉だと思ったら大間違いで、実はあなたのアレルギーの原因になっているかもしれないのだ。(続く)

株式会社ソーシャルジャジメントシステム

ソーシャルジャジメントシステム(SJS)は、
マンション管理やビル管理に
新しい道を切り拓いていきます!

SJSは
マンション管理費削減ご希望の方、
マンション大規模修繕費削減ご希望の方
マンション管理業務の質を上げたい方
のために最新のサービスを提供する専門家集団です。



一級建築士事務所 東京都知事登録 第4749

〒107-0007
東京都中央区日本橋浜町3-45-3
電話(03) 3663-1175
<http://www.sjsmdn.co.jp/>