

管理組合の味方である筈の管理会社

「管理会社は、なぜ変わらない」①

NPO 埼玉管ネット 会長 佐々木 一

皆さんが、マンション管理業務を委託されている管理会社は、この道のプロであるから、管理組合に取って痒いところ

に手が届くような配慮をして管理業務を行ってもらえと期待しがちですが、管理会社の仕事ぶりには、程度の差こそあれいろいろと問題が発生しており、永い間に不満が山積して、管理会社を変えたいと思っている管理組合も多くあるようです。

埼玉管ネット機関紙79号にてお知らせの通り国交省は、一昨年10～12月に任意に抽出した全国のマンション管理業者への立ち入り検査を実施した結果を発表しました。

マンション管理適性化法が平成13年8月に施行されて以来、マンション管理業者も登録数が拡大し、昨年3月末現在2、694社が登録しています。今回の発表はその中か

ら任意に抽出した57社への立ち入り検査を実施したもので監督処分を要するような悪質な違反事例は発見されなかつたものの業務に関する是正指導を要した業者は、35社あり

今回の立ち入り検査57社で、61%の業者が是正指導を受けたこととなります。2003年公正取引委員会がマンション管理についての調査の中で、分譲時では全ての販売会社が管理会社を指定しており、その後管理組合は、半分以上が「管理会社の変更を検討した」とあり

また、管理委託契約書の解除条件が3ヶ月前までの通知義務を規定しているため「管理会社変更の傷害になっています」と報告しています。近年、管理組合の考え方も変化が生じており、管理会社にとっても管理受託を解約されることは、大規模

修繕工事という絶好の儲け口を失うこととなります。大手管理会社やデベロッパ系列の管理会社は、親会社の天下りを受け入れさせられたりして、余剰人口を抱え経営負担が重く、管理委託収入だけでは企業経営を賄えないようなところもあるようです。今の時代において、PRやプレゼンテーションなど宣伝らしきことは、一切せずに、小粒ながら20年以上管理組合のアシスタントとしての立場に徹し、誠実に企業活動を続けている管理会社をいくつか知っております。

マンションのためにある管理会社としたいのですが、管理会社のほうから見れば、管理会社の為にマンションがあるのだと考えている管理会社の方が、多いように思われます。

又、管理会社は、永年の信頼関係の下に随意契約で工事を請け負える場合も多く、儲けは、大きいのです。日本に分譲マンションが、できて50年、建替などの工事が受注できればマンションメンテナン

ス市場は、何兆円もの規模になるでしょう。しかし、このようなインサイダー取引がまかり通るのでは、市場形成に不安が残ります。区分所有者でありながら、所有者意識が低く、無知、無関心となっている居住者の多い管理組合は、悪質な業者に食い物にされるのが眼に見えるようです。

受託管理会社がその管理組合の大規模修繕工事を請け負うことは、管理組合の予算や資金事情などを全て知っている立場で請け負うことになるから公正な営業行為とは、いえません。このような管理会社の営業行為が平然と横行するならば、管理組合と管理会社の確執が途絶えることは、無いでしょう。

ISO9001・14001に裏づけされた高品質な
工事と誠実なアフターケア環境にやさしい
リニューアルを提供します。

本社 川崎市川崎区大川町8-1

TEL 044-366-4807(営業部)

FAX 044-366-4810

URL <http://www.sinyo.com>



ビル・マンション等のリニューアルはシンヨーにお任せ下さい。

シンヨー株式会社