

CONTENTS:

- 1) ソーシャル ジャジメントシステム 管理組合を支えて7年
- 2) 国土交通省の 住宅関連ニュービジネス推進ビジョン
- 3) 管理会社は見直しましたか 嫌がらせは独禁法違反
- 4) 電子入札を導入したガラス張りの大規模修繕工事監理
- 5) 滞納管理費の支払い請求権 時効は5年間
- 6) 新聞ききかじり 集合住宅でカーシェアリング
- 7) 世の中に認知されるマンション管理士の養成

S J S

Mansion Community

マンション監理情報誌

2004年(平成16年)7月1日 木曜日

発行責任者 廣田 茂

創刊号

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



ソーシャル ジャジメントシステム 管理組合を支えて7年

マンション住民で作るマンション管理組合で、管理費を見直す動きが高まっている。

ソーシャル ジャジメントシステム(SJS)が、管理組合を支援し始めて、早7年が立つが、開始当初は、住民の方々の管理に対する関心の低さを良いことに、多くはマンション分譲会社が指定した管理会社によって、管理費の適当な値付けや不透明な管理が横行していた。

SJSは、まず手始めに、支払われている管理費が妥当かどうか、また契約通りの管理が為されているかどうかを中心に、プロの目で評価し、アドバイスする。それと同時に、最も力を入れてきたものは、如何にして住民の方々が、管理に関心を持つか、という啓蒙活動であった。

そのために、多くの資料を発行し、またセミナーを開催して、啓蒙に努めてきた。上の写真は、セミナーに出席して熱心に問題の解決策を検討する住民の方々の姿である。

業務は、コンサルタントに終わらず、実際の業務監査を行うことで内容を把握し、1年の管理費を1千万円の規模で下げたり、実際には行われていない汚水処理装置の定期清掃を暴くなど、枚挙に余る実績を上げている。

2000年に制定された「マンション管理適正化法」(正しく、マンションの管理の適正化の推進に関する法律)

の後押しもあって、マンション管理組合で、管理費を見直す動きが大変に高まっており、SJSの意図するところの入口は固まりつつある。

しかし、SJSの挑戦は終わったわけではない。マンションは、管理の質の向上を図る時代に入ったと見て、それを支援するプロジェクトを強力に進めている。例えば、そのマンション独自のホームページを開設し、住民間の情報交換の場を広く大くするとともに、ホームページを用いてマンションの便宜性を高める「情報化推進活動」を推し進めていることが、その1例である。

かつてはマンションを一時の仮住まいと位置付け、あきたら引越すことを前提に、お隣同士のコミュニケーションも軽視してきた時代から、今は、マンションを生産の住まいと認識し、住みよい環境作りにも努め、永住しようとする思考に変わりつつある。

そのような風潮をいち早く汲み取って、SJSは、より良いマンションライフの実現を目指して、管理システムやマンションライフの環境作りの実現を推進している。

SJSはこれまでに1000棟以上のマンションの簡易査定を行い、150棟以上のコンサルタントを行ってきた。これからもSJSにご期待頂きたい。

管理会社は見直しましたか 嫌がらせは独禁法違反

「マンション管理適正化法」では、住民が自主的に管理費のあり方を見直せるような工夫がなされており、その結果、自分たちで管理費を見直そうとする気風が高まってきた。

ところが、そのような住民の動きに対し、牽制された「妨害された」というような被害届が、多くの住民から警察や消費者センターに届くようになり、実態を明らかにするために公正取引委員会が調査を行った。

調査の結果、管理費の削減に取り組んでいる組合は40%に上る。また、管理会社を変更したことがある「および検討したことがある」組合は、約半数で、しかも、その約36%が、管理業者を変更する際に、既存の管理業者から妨害行為を受けたという。

公正取引委員会が昨年10月24日に発表した「マンションの管理 保守をめぐる競争の実態に関する調査について」(公正取引委員会ホームページ(<http://www.jftc.go.jp>))の中の報道発表資料、平成15年10月24日、ちなみにSJSはこの資料作成のためのヒアリングに協力した。によれば、管理会社による妨害行為は、独占禁止法上の「不当な取引妨害」として問題となることがある。

またエレベータや自動ドア、立体駐車場のメーカーが、系列外の業者に部品などを供給しなかったり、不法に納入価格をつり上げる行為をしたことから、公正取引委員会は、それらを独禁法違反として排除勧告している。

「マンション選びは管理を買え」という言葉はよく使われるが、これは高い管理費を黙認するということは当然ない。いまや、居住者が主役になって、管理費を見直す時期であり、既存の業者からの妨害工作等に怯むことなく改革を進めたいものである。

管理費を見直すと、どれくらいの削減が図れるのであるか。公正取引委員会の報告では、管理 保守のサービスの質を落とさないという前提で、管理費は20～30%程度は削減できる例が多いとしているが、SJSの過去の実績もほぼこの数字を示している。

しかし、いざ居住者が自主的に作業に掛かるうとしても、なかなか分り難いのが現実である。

そのようなとき、管理費見直しを一手に引き受けるコンサルタント会社であるSJSを活用すれば、一定の経費はかかるが、リスクを負わずに改善が図れることになる。

国土交通省の 住宅関連ニュービジネス推進ビジョン

平成16年2月25日、中央官庁合同会議室において、国土交通省主催の「住宅新産業のビジョンに関する検討委員会」(委員長「東京大学 八田達夫教授」)による関係企業へのヒアリングが開催された。

SJSには国土交通省担当者が訪問しヒアリングへの参加を要請されていたため、同日はSJSの取締役3名も参加し、マンション管理のあり方や今後のマンションライフに関して発言した。

ヒアリングでのSJSの発言の概要は、以下の通りである。

1) 従来のマンション管理が抱えた問題点の多くは、マンション住民の管理に対する無関心に起因しており、高い管理費や内容の伴わない設備点検などが横行していたが、最近では大分、改善され良い方向に向かっている。

2) 更に、目覚めたマンション住民は、管理の質の改善を目指しつつある。

3) 以前は、マンションを投資対象や一時の仮住まいとしか考えない人もいたが、今では、マンションを永住の地と考え、環境の改善に取り組む人が増えてきた。

4) SJSのこれからの仕事は、まずは、まだ目覚めていないマンション住民に、管理について啓蒙を続けることであり、次には、永住地としてのマンションに「住んで良かった」という環境作りを推進することである。また、マンションの皆さんから「SJSに相談して良かった。」といわれる会社になることである。

ヒアリングをふまえた同検討委員会の報告「住宅関連ニュービジネス推進ビジョン」は、国土交通省ホームページ(<http://www.mlit.go.jp>)の中の報道発表資料(6月25日)で見ることができる。

マンションはこうして選びなさい

好評増刷中

ダイヤモンド社

2004年5月20日発売

定価 1,470円
発行 2004年05月

ダイヤモンド社

・マンション業界は淘汰の時代
・マンションの販売価格はこうやって比較しなさい
・モデルルームのチェックポイント
(SJS社長も一部の執筆を担当)

入札状況をリアルタイムに映すモニター



モニターの入札状況を真剣に監視する管理組合の理事の方々

電子入札を導入したガラス張りの大規模修繕工事監理

マンションとしては避けて通れない大規模修繕工事に関して、ソーシャル ジャジメント システム (SJS) は新風を吹き込んでいる。

大規模修繕工事では、不透明な監理がなされ、時に談合のような業者間の不正行為に巻き込まれて、不当に高い工事費を支払わされる例を聞くが、SJSでは、そのような不健全な業界の体質浄化にも力を入れている。

SJSでは、まず、経験豊かでそのマンションにふさわしい専門コンサルタントを社内外から選び、建物診断を行わせ、工事の発注仕様を作成する。

施工業者の選定に当たっては、CM ne社の入札サイトに設置した「SJSプライベートマーケットシステム」による電子入札方式を用いて、ガラス張りの業者選定システムを実現している。工事内容に対する質問やその答えもネット上で公開し、公平性を保つとともに、入札者は他の

入札者を知ることができないなど心配りは細かい。

新しいこの入札方式は、不正行為の入り込む余地をなくすだけでなく、決定までの迅速性も兼ね備えることから発注主、請負業者の双方から喜ばれており、今後の普及が期待される。

上の写真は、SJSが提示した入札条件に基づき、インターネットで入札した各社のデータを表す大型モニターと、その内容を真剣に見守る理事関係者の様子を表わしている。

工事監理については、人による監視だけでなくテレビ会議システムなどを活用した最先端のチェックシステムを開発しており、省力ときめ細かい監理方式の実現も間近といえる。

マンションにとって、大規模修繕以上に大事業である建替えに関しても、どのような状況になったら決断すべきか、どの程度の費用が必要かなど不安がつきないが、それらについても、SJSは安心でより良い条件を見出すアドバイスを行うことが可能である。

滞納管理費の支払い請求権 時効は5年間 (最高裁判決)

埼玉県のマンションで、管理費を滞納している住戸を購入した区分所有者に対し、滞納分の支払いを求めた訴訟の上告審で、最高裁第2小法廷は4月23日、支払期限から5年を経過した債務について消滅時効の完成を認めた。ただし、修繕積立金に関しては「必要不可欠な負担」と位置付け、「不誠実な滞納者が滞納を免れる結果にならないよう検討すべき」と、補足説明している。

裁判では「管理費等」の債権の性格が争われ、滞納金の支払いを求められた被告側は、「管理費等が定期金債権」なので「定期給付債権」とみなし、消滅時効は民法169条に基づき「5年間」と主張。原告側は、「管理費等は、総会が承認した義務」なので「一般債権」と反論してきた。

平成13年6月の東京高裁判決は、「管理費等は、一定の金銭の支払いではなく一般の債権」と結論づけ消滅時効を「10年間」とした。しかし、最高裁は、「管理費等の債権は民法169条の「定期給付債権」に当たると判断し、消滅時効を「5年間」として、173万円の滞納金のうち、69万円を支払うよう命じた。

SJSでは、この判決をふまえてコンサルタント先の管理組合に対し、顧問弁護士の協力をあおぎ時効中断方法の実施等、長期滞納者への適切な対処方法をアドバイスしている。

新聞ききかじり

集合住宅でカーシェアリング

横浜 集合住宅で初 車を共同利用 ICカードで管理

少数の自動車をお互いに共同利用する「カーシェアリング」が、集合住宅としては初めて、横浜市内で始まった。

ICカードで貸出しや返却を自動管理するサービスで、渋滞などの問題解決に期待されている。(4月10日、神戸新聞)

解説》「カーシェアリング」とは、自動車の共同所有共同利用のことである。

道路渋滞の解消だけでなく、マンションの駐車場問題解決の手段として、SJSでも着目して調査研究中である。

問題点として、貸出し返却の管理の煩雑さがあるが、左記の新聞記事にもあるように、電子技術の進歩により解決されようとしている。

世の中に認知されるマンション管理士の養成

SJSは、マンション管理組合に協力して管理の合理化や適正化を図ってきたが、更に、その監査業務を充実させるために、来年以降、マンション管理士の組織化を開始することを発表した。

マンション管理士は、2001年に出来た国家資格で約1万人が取得しているが、実務経験がない人もいて、未だ世の中の認知度は低く、管理組合からの相談を生業とする人は数少ない。

今回のSJSのマンション管理士組織化の方針は、マンション管理士を教育し実務経験の機会

を与え、実力あるマンション管理士を早期に育成しようとする試みである。

今は経験豊かな人が少ないために世の中の認知度が低いマンション管理士も、管理組合の問題に的確に対応する人材が多々活躍するようになれば、マンションの運営の合理化がスピードアップするだけでなく、マンション管理士という資格の社会的評価も高まることになる。そうすれば管理組合にとってもマンション管理士にとっても、望ましい環境が展開することとなる。

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

〒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/

のために最新のサービスを提供する専門家集団です。

紹介キャンペーン実施中

一級建築士事務所 東京都知事登録 第47499号

