

## 第82回フリーセミナー報告書

開催日 : 2010年(平成22年)6月15日  
開催場所 : 大阪建築会館 3階  
参加者 : 35名  
テーマ : 管理会社と賢く付き合う方法  
講師 : 榎本和裕 集改センター 管理運営事業部長  
マンション管理士

### (セミナー内容報告)

榎本さんは、建築の現場監督、ディベロッパーのマンション企画営業、管理会社の代表など、マンションに関する様々な仕事の経験をお持ちです。今回は、そんな多彩な経験をお持ちの榎本さんに「管理会社と賢く付き合う方法」というテーマで講義をしていただきました。

講義は、「管理組合は管理会社を崖っぷちに追い込め！」という話で始まりました。管理会社に絶えずプレッシャーを与え続けた方が業務の手抜きを防げるだけでなく、前向きに良い管理してもらえろという意味だったのですが、ちょっと刺激的でした。



管理組合は、「管理は管理会社に任せて安心」という気持ちだけで管理会社に丸投げしてしまうのは確かに避けた方が良さそうです。管理会社はあくまで営利企業という認識が必要です。

その上で、榎本さんは「管理を委託する管理組合と受託する管理会社は契約当事者として対等な関係でないと信頼関係は生まれません」と断言されます。そして、管理委託費だけの比較で管理会社を替えた管理組合で実際にあったトラブル事例を紹介されながら、「管理組合が対等な関係を築くためには委託契約の管理内容を確認すること、これが出発点であり最も重要」と話されました。管理会社が「どんな業務を」「どの部分で」「どのような方法で」「どこまで」管理するのは、全て契約書の中の業務仕様書に書いてあります。管理組合は、委託契約の仕様書をちゃんと確認して把握する必要があります。

また、管理会社と交渉する理事会の心得として、委託契約の金額だけにこだわるのではなく、管理組合が望む管理委託内容に近づけるために「如何に管理会社から有効な提案を引き出せるか？」の取り組みが重要だ、とお話されました。そして「若いフロントマンは管理組合が育てるつもりで接して欲しい。その方が管理組合にとって結果的に質の高いサービスが得られると思う」と結ばれました。管理会社には業務を「やらされている」という意識ではなく管理組合を「積極的に支援している・されている」という意識で業務に取り組んでもらうことが重要で、管理組合が管理会社と賢く付き合うポイントはそこにある、ということでしょう。

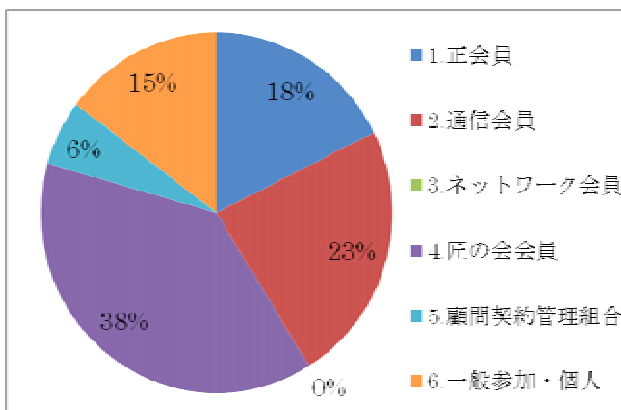
今回のセミナーは、管理組合が 管理委託契約書の中身(業務仕様書)を把握すること、 管理会社と対等な立場であるという認識を持つこと、 契約金額だけではなく、管理会社からの提案を引き出す発想をもつこと、以上三点がより良い管理に必要な管理会社との信頼関係に重要なことだと分かりました。

(アンケート集計結果)

いつもアンケートにご協力いただき、ありがとうございます。今回は 35 名も参加者があり、そのうち 32 名のアンケート回収ができました。アンケートを拝見すると、今回のテーマや講義内容は大変好評だったので、コメントの中には「良かった、管理会社のことが良く分った」や「フリーセミナーだけではもったいない。管理組合の理事会で是非講演して欲しい」などの要望も含まれていました。また、要望として「質問用紙を中間で受付け、質問に対応して欲しい」や「言葉の語彙や用語について」などのご意見も頂戴しました。会員 SNS のフォーラム「フリセミなんでもフォーラム」にも、ご意見、ご質問、ご感想、ご希望をいただければうれしいです。(SNS でなくても本部にご連絡いただいても結構です。)どうぞよろしくお願いいたします。

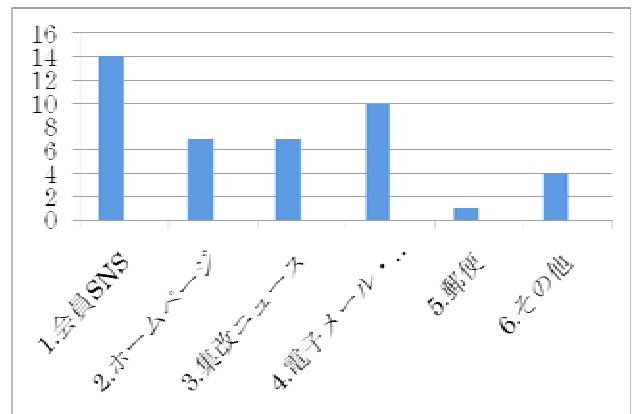
今後取り上げて欲しいテーマとしては「消防設備点検業務やセキュリティ遠隔監視業務」や「高齢化、賃貸率アップの対応」などについて要望がありました。今後のフリーセミナーテーマの候補として検討したいと思います。今後も、どうぞご参加ください。

(参加者の分類)



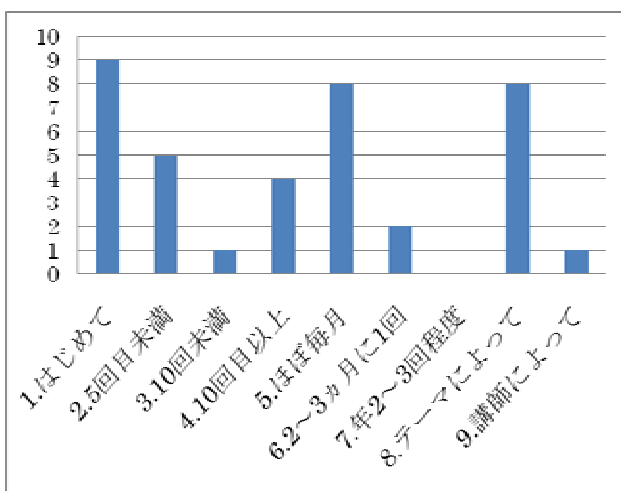
(どこで知ったか)

\* 複数回答



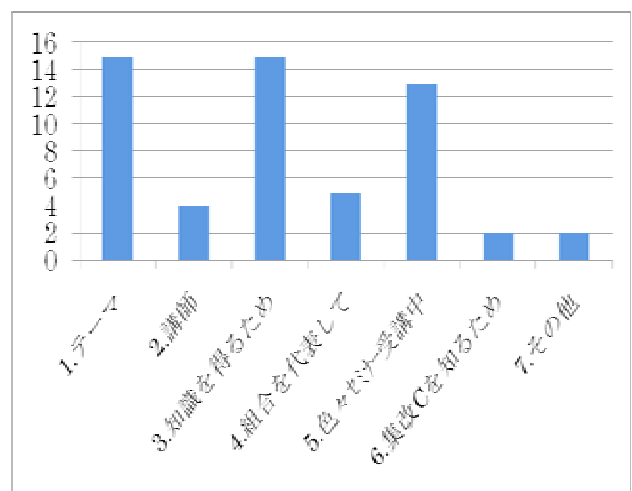
(受講回数)

\* 複数回答



(参加の動機)

\* 複数回答



今回は一般参加者が 9 名もおられ、テーマの関心度が高かったように思いました。前月同様に通信会員のご参加と、今回は管理組合のことを良く知りたい匠の会からの参加者も増えました。その結果、毎月参加されている常連さんに加えて初参加の方が多いいセミナーとなりました。セミナー事業部では、この方たちも次回以降に参加いただけるフリーセミナーを目指して企画をして参りたいと思います。

## 第 82 回フリーセミナー ご案内

- 開催日 : 2010 年(平成 22 年)7 月 20 日  
開催場所: 大阪建築会館 3 階
- テーマ : 「マンションの欠陥問題における最近の状況と判例」を改め  
「中津リバーサイド不在区分所有者への課金適法判例について」に改題
- 講師 : 折田 泰宏 氏 集改センター正会員 日本マンション学会 会長  
弁護士
- 参加費 : 会員 1,000 円 ( 非会員 2,000 円 )

講師の折田先生は、弁護士として一般民事事件とともに中小企業再生・倒産事件や行政訴訟事件だけでなくマンション管理問題や欠陥住宅問題等を多く扱って来られ、マンション問題に関するさまざまな事例の経験をお持ちです。現在、日本マンション学会の会長にご就任なさっています。マンション管理組合問題に関わる人は、必ずどこかで折田先生のお名前をお聞きになっているはずですよ。

今回、フリーセミナーのタイトルは「マンションの欠陥問題における最近の状況と判例」となっていますが、予定を変更して、「中津リバーサイドコーポ」の判例に関してお話いただくことになりました。今年 1 月下旬の最高裁で管理組合が不在区分所有者に対して月額 2500 円を住民活動協力金として課することを適法とする判決が出て、新聞紙上でも大きく話題になったのは記憶に新しいと思います。今回のフリーセミナーでは、この問題を取り上げます。たくさんのご参加をお待ちしております。

\* 参加申し込みは、下記連絡先の本部まで、お早めに！

NPO 法人 集合住宅改善センター

本 部 : 〒540-0011 大阪府中央区農人橋 2-1-10 大阪建築会館

TEL(06)6943-8383 FAX(06)6943-8382

E-mail [osaka@shukai.or.jp](mailto:osaka@shukai.or.jp)

HP <http://www.shukai.or.jp/>

以上