

皆様、こんにちは、理事でマンション管理士の高頭と申します。  
今回は「マンション管理業界の今後」というテーマで、データ分析に基づき、私の予測を踏まえて、まとめてみました。少しでも、皆様のお役に立てばと思います。

## マンション管理業会の今後

### 1. 管理単価の動向

マンション管理会社は、比較的収入が安定している。その理由は、取引先である管理組合の倒産・破綻といった状況が生じないからである。居住者の管理費等の未収入金についても、管理組合の負債となるだけであって、管理会社には、何ら影響しない。

ところで、今後のマンション管理業界については、管理会社同士の競争の激化で、既存物件の管理単価は、減少していくが、新規物件に於いては、管理サービスの多様化、高度化により管理単価は、上昇していくと想定される。その結果、全体的にはマンション管理市場規模の拡大によって、管理単価は、堅調に上昇していくものと予測される。

### 2. M&A による業務の効率化

既存物件の管理単価を低減するためには、M&A による業務の効率化が必要となる。いわゆる「スケールメリット」を享受することが、効率化に欠かせないからである。また、居住者対応に関しても、従来のフロントマンが一人で対応していた業務を、分業して専門的に対応することが可能となり、きめ細やかなサービスが、提供できる。このことは、昨今、新聞等で報道される管理会社のフロントマンや管理員が管理組合資産の着服といった犯罪削減にもつながると考える。その理由は、フロントマンや管理員の業務は、非効率で仕事量の多さに対する報酬の少なさに起因する面があるからである。また、問題が起これば最前線のフロントマンや管理員の責任とし、上司が責任を取らず、また人員の交代といった目先の対応に終始し根本的な問題解決を避けてきたためである。分業により効率的に業務できれば、不満解消の一助となり、不正行為も減少する。このように、居住者、管理会社双方にメリットが生じるため M&A は、ますます増加することが、予想される。

### 3. 大規模修繕工事による収入依存度の増大

既存物件については、管理費の低減を求められる管理組合が、ますます増大することが予想される。

高層住宅管理業協会の資料によれば、約 30%が新築物件ではなく既存物件からの受託となっている。そのため、他の管理会社に管理委託を変更させられないために、管理委託費低減に応じぎりぎりの管理委託費にて、管理業務を行うケースが増えてくる。こういった状況下で、管理会社の利益確保の手段として、大規模修繕工事を請け負うという事が考えられる。管理会社は、管理組合の修繕積立金の貯蓄額がわかっており、その金額に応じた大規模修繕工事を相応の利益を含んで実施すればよいからである。

この状況は、明らかに利益相反にあたるが、管理組合役員は、外部コンサルタントの導入や施工業者の競争入札といった手続きに不慣れなこともあって、管理会社にお任せとなってしまうことになってしまう。

外部コンサルタント(マンション管理士、建築士等)の早急な導入が待たれるところである。

#### 4. 専有部分へのサービス移行

管理会社の管理範囲は、共用部分のみが原則であって、専有部分への立ち入りや個々の居住者へのサービス対象とは、なっていない。この理由は、管理会社は、現場に於いて、管理員を通して管理を行ない、居住者の所有権のある部分へは、管理員と居住者とのトラブルの危険性もあり、係わらなかったのである。

ところが、昨今の居住者の高齢化やマンション居住者の孤独化によって、居住者自身で、電気器具の交換や内装の変更等の手配ができず、管理会社にお願いするといったケースが発生してきた。このため、管理会社としても、居住者からの要望に応えることおよび居住者との良好な関係を継続するためにも、専有部分へのサービスが必要となってきた。こういった背景も踏まえ、今後このようなサービスが増加していくと考えられる。対応には、管理会社の専門の部署が担当し、管理員業務と区別して行うことが重要と考える。

#### 5. コミュニティ活動への参加

マンションは、鍵一本でプライベートが確保でき、わずらわしい近所づき合いがいらなないといったフレコミで、マンションを購入された方も多いのではないのでしょうか。ところが、マンションは1戸建てよりも、近所づき合いが、必要であることを、ご存じですか。それは、マンション居住者が個々で修繕等の権利を行使できる部分が、きわめて少ないからなのです。なぜなら、マンションのほとんどが共有部分(柱、戸境壁、天井等)だからです。共用部分の修繕等は、管理組合での決議等が必要となります。そのため、良好な近所づき合いをしていないと、反対されスムーズな修繕も出来ない状況となってしまいます。

管理会社は、大規模修繕工事で利益を確保しようとします。その際に、良好な近所づき合いすなわち良好なコミュニティが形成されていないと大規模修繕工事がスムーズに進みません。そのため、管理会社が率先して、コミュニティ活動に力をいれることとなります。

#### 6. 海外進出

私は、以前ゼネコンに勤めていて、その時、海外(米国)でのマンション管理の状況を見たことがありますが、日本とは、管理の形態が違っていました。日本では、管理業者委託方式といって、管理会社が管理組合から管理に関して委託を受けて、管理組合に代わって管理を行ないます。そのため、管理責任は、管理組合にあります。海外では、国ごとに多少違っていますが、管理者管理方式です。これは、管理組合が任命した管理者が管理を行ない、責任もすべて管理者にあります。日本の管理会社が海外進出する場合は、日本のデベロッパーが、主に東南アジアへ進出するのに伴い、同系列の会社が管理も同行するといったケースが考えられます。その際、管理業者委託方式なのか管理者管理方式なのかによって、海外進出の良し悪しは、決定されることでしょう。なぜなら、管理者管理方式ならば、管理会社は、不要という事になるからです。ただし、管理会社が管理者となる人員を派遣することは、可能ですが、あまり魅力のある仕事とならないでしょう。当然ながら、管理者としてのリスクが伴うことを、覚悟しなければなりません。

## 7. 最後に

私は、ゼネコンで工事施工・管理、開発部でマンション・デベロッパー、商社系不動産会社でマンション管理の仕事をして参りました。いわゆる、建設・不動産関係をすべて経験してきたという事です。当初は建設ラッシュで、相当羽振りも良い時代がありました。その後、国内市場から海外市場に挑戦した時期もありました。結果的には、海外からは撤退を余儀なくされ、国内市場で戦うこととなりました。そろそろマンションの新築物件が供給過多になり始めたころです。それでも、デベロッパーは、新規供給しないことには、仕事になりませんから、供給し続けました。今でも、なお、供給し続けているのが現状です。これは、明らかにおかしい現象です。昨今、「地球にやさしい」といったフレーズが流行っております。やっとな、既存のマンションをいかに長く使用するかという事に目が行くようになり、国も「住生活基本法」なるもので、マンション管理が重要であることを述べるようになりました。こういった流れの中で、マンション管理は、ますます重要となってまいります。どのようにしたら、適正に管理できるかといったことに関しては、マンション居住者の皆様だけの対応では、限界がありあます。是非、専門家であるマンション管理士にご相談下さい。

以 上