トップ対談

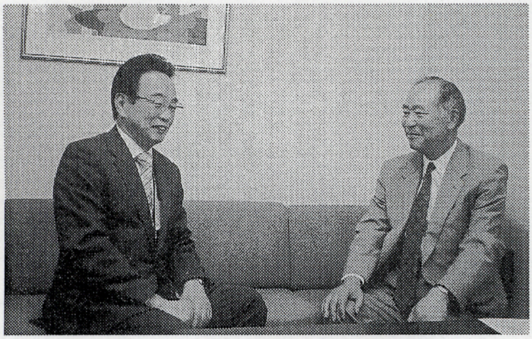
ホスト　有限責任中間法人日本マンション管理協会　理事長　小木曾忠孝氏

ゲスト　株式会社ジャパンメンテナンスタワーズ　代表取締役社長　梶原　正規氏

旧タワーズ「ジャパンメンテナンス」系列化―その波及効果は…

管理物件、約9千5百戸…（全国に分散）

デベ系のノウハウで新しい息吹が「中期運営基本戦略」を推進



対談する梶原正規氏㊧と小木曾忠孝理事長

小木曾　御社旧タワーズは昨年十二月、ビル・施設メンテナンスの総合管理業ジャパンメンテナンスの系列会社となり、今年三月一日付で株式会社ジャパンメンテナンスタワーズと名称変更となりました。そもそも旧タワーズは、本業は信販業ながらもデベロッパーとして分譲マンションも供給する日本信販の系列管理会社でした。まず、そうしたデベロッパー系列の管理会社がビルメンテナンス業の系列に入ったいきさつからご説明ください。

梶原　これは、日本信販のUFJ銀行の連結子会社化によるものです。銀行法によりその系列会社の旧タワーズも業務範囲の規制を受け他物件の管理が不可能となり、M&A方式によりビル・施設総合管理業のジャパンメンテナンスの系列となったものです。

小木曾　ジャパンメンテナンスの系列となって約十カ月、旧タワーズがグループ全体に及ぼした波及効果はいかがですか。

梶原　ジャパンメンテナンス自体はこれまでもマンション管理を手がけており、旧タワーズも加わったことにより、現在全国で約九千五百戸の管理物件を擁しております。その中で関連会社として当社は約二千五百戸、ジャパンメンテナンス九州が約三千六百戸で他は東北、神奈川、大阪など八支社に分散しています。実情を申しあげると、戸数の限定された支社もあり、各支社とも管理物件が分散化しており、担当者も苦労の多いように聞いております。

ご指摘のように、旧タワーズはデベロッパー（日本信販）の系列として昭和四十九年に創業しています。ビルメンテナンス業者がマンションの管理物件を受注するのと異なり、デベロッパー系列の旧タワーズはいわばマンションの企画段階から関与できたわけです。

これ一つとっても、私どもの培ってきたノウハウはジャパンメンテナンスグループのマンション管理部門に少なからず新しい息吹を与えることになったと思います。

小木曾　そうなると、これからますます、ジャパンメンテナンスのマンション部門のコアとしてノウハウの提供が期待されますね。

梶原　私どもが加わってからマンション管理部門の運営や戦略の検討会が実施されることになりました。東京、神奈川、大阪、九州の四拠点から本社の役員をはじめ担当者も加わりグループとしてのマンション管理の戦略論、日々の管理組合対応、情報交換など多岐にわたって意見交換がなされています。これまで、ややもすると個人ベースで物事が判断され進められてきたところもあるわけですが、今後は組織としての対応が可能となるべく検討を重ねています。

マンション管理についてグループのめざしている一つに、地域密着型の協業化があげられます。私どもも加盟している社団法人高層住宅管理業協会がまとめた管理業としての「中期運営基本戦略」には意を強くしています。その中には「会員による協業化の促進」が明示されています。すなわち「会員会社が連携することにより震災時における緊急体制を整備・構築するとともに、日常業務においても内部情報を開示、共有することにより機動性、補完性を有する管理業務の展開ができるよう会員の協業化を推進し、管理組合からの信認を得られる体制を整える必要があると考えられる」としています。

広域的防災も視野に

新たに「ホームメンテナンス」事業も

小木曾　たしかに、地震対策をはじめとした防災対策あるいは、効率性、平準化した管理運営などを考えると地域に密着した協業化は避けて通れません。

梶原　ジャパンメンテナンスグループでいえば、東北支社は十八棟、約一千百戸ですが東北全域に分散しています。ビルメンテナンス事業が主なので、マンション管理に関しては冒頭に申しあげたように、フロント担当者のフォロー地域も広範囲で、なかなか満足な対応が行われていないのは否定できません。幸い、グループはビル・施設管理が主事業なので、設備管理などをはじめ緊急時対応の二十四時間、三百六十五日の監視体制が構築されており、また、建物診断や修理・修繕のライフサイクル事業部と称する専門部隊も機能しているので、こういった面に関しては全国的ネットワークで完璧（ぺき）な対応をいたしております。

ただ、築年数を経るごとにマンション管理では適正な維持管理のためのフロントを通じた提案能力が問われます。したがって「中期運営基本戦略」にもあるように、今後いかに地域に密着した協業化に対し、地域ごとに他社とも連携をとりながら具体化できるかが課題でしょう。それが、「中期運営基本戦略」にもあるように、地震などの災害時にも威力を発揮するはずです。協業化のノウハウについて当社は真剣に取り組んで参ります。これが、業界全体がめざす広域的な防災対策に結びつくうえで有意義なことと考えています。

小木曾　旧タワーズ及びグループの管理物件の中ではやはり、五十戸以下といった小規模マンションも多いようにうかがっています。理事会体制をはじめとした管理組合主導型の運営について、最近、見直すべきではないかという意見も出るようになりましたが…

梶原　最近、かかわった事例ですが、やはり、当社の管理物件の至近距離にある五十戸以下のマンションではマンション管理適正化法でいう基幹事務は自主管理で、私どもは清掃、設備管理などの部分管理を請け負っていました。ここも築年数を経ると将来の維持管理のためのノウハウの中でも、特に出納・会計業務などで支障をきたすようになり、会計システムを提案した当社に総合管理を依頼してきました。今後は、信頼性に基づく信託形式での考え方でマンション管理業者による「管理者管理」を構築して参りたいと考えております。当社の三十年のノウハウや、一部上場企業であるジャパンメンテナンスグループというブランドが「信託形式」にも十分耐え得るバックグラウンドとなると考えます。

小木曾　ジャパンメンテナンスは総合ビルメンテナンス業です。デベロッパー系列の旧タワーズ自体としても、この業種の系列に加わったことによるメリット、付加価値も当然あるはずですが……

梶原　旧タワーズは長年ビルメンテナンス業も営んできましたが、ジャパンメンテナンスグループに入り本体のビル・施設管理におけるメンテナンスの総合力には大きな刺激をうけています。ジャパンメンテナンスの本社にはライフサイクル部があり建物診断なども行っており、私どももグループに入って情報の共有化が進んでいます。

また、本体が新たに商品化した「ホームメンテナンス」にも当社として、積極的に取り組んで参りたいと考えております。旧タワーズ自体、マンション管理業でいわゆる専有部分のリフォームなどで相当な成果をあげております。そこで、マンションの専有部の延長線上でビルのテナントに対してもニーズを呼び込めないかということです。無論、ビルのオーナーと合意のうえでお互いに付加価値を追求して参りたいと考えております。