

長谷工退任後コンサルタントを目指す

その「顧客」から要請され入社、企業分析の責任感も

小木曾 この度は社長ご独立させていただきまして、就任おめでとうございます。独立させていたいただき、ありがとうございます。

飯田 去年、長谷工エンジニアを退社され、一月に事務のコンサルタントを機軸として入社し、四月に取締役として入社し、四月には社長御命とさるご本人も慌しかったことでしょうか。

小木曾 長谷工グループに現況と今後の方向性をまはコーポレーションに十八年、コミュニティの十五年間を含めて都合約三十三年間をお世話になりました。

飯田 実は管理そのものについて、長谷工グループで学び培ってきた経験、ノウハウが活かされたフウハウ、経験則があるもので十分理解を述べることができたと思っ

ています。私自身企業分析が私の中にある、わがままを承知で許可をいただき、か、注目していたのです。

が、新年一月から事務としての入社を打診され、たのめり合わせ、意を新たにして、明和グループの二十周年スローガン「幸せのためにできること」を実践して参ります。

創立20周年、節目の年に

現在、各社員と徹底討論

若いエネルギーを引き出す

トップ対談

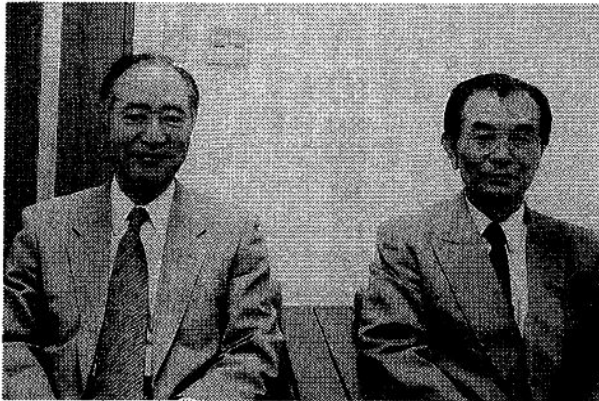
ホスト 有限責任中間法人日本マンション管理協会

理事長 小木曾忠孝氏

URL <http://www.nmkk.jp/>

ゲスト 明和管理株式会社

代表取締役社長 飯田菊夫氏



対談する飯田菊夫氏と小木曾忠孝氏

大規模修繕はコンサル業務を基本に 原価割れ見積もりは断固拒否姿勢で 長期修繕計画は30年サイクルが理想

の二スによって工事をした方が販売しやすくなる、という考え方を持っています。マンション管理適正化法では、こうしたコンサルタント業務は別途契約となっており、旧標準管理委託契約書に盛り込まれていない。また、補助業務として、①建物診断の仕様書と積算業務(設計業務)②施工監理の三項目に分類できます。これをトータルで契約し自社で対応します。業者選定については管理組合の推薦業者が中心となるわけですが、仕様の単価にも原価がある以上、理事が納得して降りやすそうに割安すぎる業者の見積もりには、管理組合の財産を管理する立場から断固反対します。

小木曾 大規模修繕工事の基礎といえは向いていて、長期修繕計画で、分譲時におけるプラン設定が基本ですが……

飯田 私の見立てでは、新築時の長期修繕計画は三十年サイクルが理想です。なぜなら次の段階で連替も視野に入れていることができるからです。そして、計画の目安となるいわゆる修繕履歴の掲載欄も盛り込む必要があります。そうすると、以前に実施しなければならなかった工事項目も一目瞭然のなかで指摘でき、説得力となるでしょう。

飯田 大規模修繕工事に対しては顧客の立場という視点で「コンサルタント業務」に徹したい。しかし、顧客デベロッパ側は安く設定

した方が販売しやすくなる、という考え方を持っています。マンション管理適正化法では、こうしたコンサルタント業務は別途契約となっており、旧標準管理委託契約書に盛り込まれていない。また、補助業務として、①建物診断の仕様書と積算業務(設計業務)②施工監理の三項目に分類できます。これをトータルで契約し自社で対応します。業者選定については管理組合の推薦業者が中心となるわけですが、仕様の単価にも原価がある以上、理事が納得して降りやすそうに割安すぎる業者の見積もりには、管理組合の財産を管理する立場から断固反対します。

小木曾 大規模修繕工事の基礎といえは向いていて、長期修繕計画で、分譲時におけるプラン設定が基本ですが……

飯田 私の見立てでは、新築時の長期修繕計画は三十年サイクルが理想です。なぜなら次の段階で連替も視野に入れていることができるからです。そして、計画の目安となるいわゆる修繕履歴の掲載欄も盛り込む必要があります。そうすると、以前に実施しなければならなかった工事項目も一目瞭然のなかで指摘でき、説得力となるでしょう。

飯田 大規模修繕工事に対しては顧客の立場という視点で「コンサルタント業務」に徹したい。しかし、顧客デベロッパ側は安く設定

した方が販売しやすくなる、という考え方を持っています。マンション管理適正化法では、こうしたコンサルタント業務は別途契約となっており、旧標準管理委託契約書に盛り込まれていない。また、補助業務として、①建物診断の仕様書と積算業務(設計業務)②施工監理の三項目に分類できます。これをトータルで契約し自社で対応します。業者選定については管理組合の推薦業者が中心となるわけですが、仕様の単価にも原価がある以上、理事が納得して降りやすそうに割安すぎる業者の見積もりには、管理組合の財産を管理する立場から断固反対します。

小木曾 大規模修繕工事の基礎といえは向いていて、長期修繕計画で、分譲時におけるプラン設定が基本ですが……

飯田 私の見立てでは、新築時の長期修繕計画は三十年サイクルが理想です。なぜなら次の段階で連替も視野に入れていることができるからです。そして、計画の目安となるいわゆる修繕履歴の掲載欄も盛り込む必要があります。そうすると、以前に実施しなければならなかった工事項目も一目瞭然のなかで指摘でき、説得力となるでしょう。

基幹事務以外の業務も会社主導で契約 業界初「組合会計業務監査」も定着

業界初「組合会計業務監査」も定着

的に受託することによって、当社はこれまで基幹事務以外の設備管理業務等については管理組合と業者の直接契約方式をとっていました。これは、管理会社として維持管理面の責任回避、と受け取られかねません。今後は、管理会社が関与しては業者を担保する形をとります。管理組合としては選定する業者を誰が担保するか、どうか問題であるからです。管理会社が作成した仕様書のもとに業者が実施することになります。各管理組合各々の仕様書を再構築し、項目自体も縮小できる可能性があります。

小木曾 明和管理といえは、昨年管理業界では初の第三者による組合会計業務の監査を実施しました。飯田 たしかに、マンション管理適正化法における分譲管理組合、管理会社双方に緊張関係をもたらし、この業界に一石を投じたのは確かでしょう。管理組合の中には「標準管理規約」における「監事」として公認会計士と契約している中で、今回のシステムは他社管理組合からも注目されているようです。