



I'mネット通信 No. 47

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

『管理会社との劇的な関係変化が訪れる』の講演

今回は、大和ライフネクスト株式会社マンション事業本部の丸山肇様から、『管理会社との劇的な関係変化が訪れる ―その原因と対策』、サブタイトルとして、『社会環境の変化がもたらす管理会社との新たな関係“協働”する時代がやってくる！！』という演題で、ご講演頂きました。初めに、タイトルの『劇的』の記載に社会構造激変の今、何か初めての気づきに近いものが得られるのでは、という期待を持ち、お聞きしました。

内容は、管理会社の組織構造、管理組合活動を取り巻く二つの高齢化に基づく生活環境の変化のどこに的を絞るか、という切り口を客観的に整理くださったもので、改めて管理組合運営を担うものにとって、足元を見つめなおす意味では参考になったものと思いました。

初めに、お話し頂きました管理会社の企業運営の裏側の内容は、私の処の管理会社のそれと比べ、色々な点で納得のいくものでした。又、管理会社の運営母体が完全なる労働集約産業の其れであることも薄々感じていたことと重なるもので腹落ちしました。とはいえ、現在のビジネス環境下ではソリューション提供という言葉も一般的に用いられ、多くの業界が新しい『儲け』という利益創造の実態を模索している中、一番環境変化が激しい分譲マンション管理組合を相手にしている管理会社が、労働集約産業であったという実態は、改めて新しい発見でもありました。それだけに、管理会社の収益構造の説明の『営業利益』のところでは、相手の満足を満たす価値の創造提供という本質より、己の組織維持機能しか考えていない体質であるなら、我々の向き合い方も改めねばならないのではないかとすら、考えさせられるものでした。

又、マンションを取り巻く環境面からのご説明も、同じ問題意識を抱えている一人として、その問題意識の視点を、今少し先におくことの大切さを改めて知らされたものでした。特に、高齢化による空き家の問題は全く他人ごとではなく、空き家イコールマンション価値の低下でもあり、そのために何をすべきかを強く考えさせられる内容でもありました。特に、節約の美德が生む管理組合の貧困の説明は、『賢いお金の使い方が出来ない古い考えの組織体制』というか、『グランドデザインが描かれない国民』と重なるもので、管理組合運営にヒントになる気づきではと思いました。

コロナ禍の問題では、企業も大学も、ウィズ・コロナの時代と言われながらも、コロナ禍の終焉を只待つというスタンスで対峙し、見方を変えると、『座して死を待つ』姿が重なりますが、マンション管理運営は、今にとどまっていたら、明かりは見えないと思います。その意味で、ご説明頂いたこれからのマンション管理組合の立ち位置を、ダイバーシティー（年齢、性別、人種、を超越した組織体から、新しい価値創造につなげる組織）形式のマンション管理に向かうべきとの提言は、気づきを得た内容でもありました。しかし、言うは易く行うは難し、の感が無きにしもあらずですが…。

◆ お聞きしての個人的な感想

全体的に、管理会社の実態、マンション管理組合の直面している問題の整理という意味で、改めて気づかされた処も多い講演でありました。反面、『劇的な関係変化』の意味するところが、管理組合サイドに振られたように受け取りました。現在のビジネス・メカニズムは、今までになかった価値の創造と、提案能力が求められている時代認識が重要と考えます。今、日本はユニコーン不在（今まで存在していなかった新しい価値創造を柱とした企業体）の国でもあります。一言で申せば、サービス価値不在社会でもあります。そのような中において、管理組合運営は正に『劇的な関係変化』そのものではないかと思いました

（文責 横須賀亮一）

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'mネット」にご参加ください。**

<https://www.city.ibaraki.osaka.jp/kurashi/sumai/tochi/bunjo/1321842277517.html>

問合せ先 茨木市都市整備部居住政策課内
TEL / 072-655-2755（直通）
FAX / 072-620-1730

**次回は総会を2020年11月13日（金）19時から
男女共生センターローズ WAM 502会議室にて行います。**