

マンション管理士田原事務所通信

2020年(令和2年)1月25日
第00070号(隔月発行)

編集/発行者: 田原啓次

住所: 広島市南区東雲本町1-1-4

電話: 082-236-3420 FAX: 082-553-0137

URL: <http://www.ccm-tabara.com>

現場従業員 雇用状況 「1年前より厳しく」 67.8% 管理協

マンション管理 トレンド調査 外国人労働者採用 8.5%

現場従業員の雇用、1年前より厳しい。一般社団法人マンション管理業協会(管理協)が昨年11月15日に公表した「マンション管理トレンド2019」の結果で、7割近くの会員企業がそう回答している。2割以上は現場従業員が「大いに不足」している、と答えた。

調査は昨年初め現場で導入中「は0. 回っている。電子契約 49.5%が「導入する予定はな

合的な基礎資料とが「試験的に導入」が9.4%あった。入する予定はな

活用の取り組み状 今後は「費用対効い」。「現在、検討中」が24.8%、「一

況▽電子契約の利 果次第で導入した部で導入」は3.0%、「積極的に導

への対応▽外国人 最多。「将来も導入入」は0.6%しか

居住者への対応状 9%で続いた。消費増税への対応 修繕積立金につ

況▽現場従業員の 導入したい事案 いては会員社を通

雇用状況「など7 は「現場現金のキャ じ受託組合ごとの

項目について尋ね った。調査期間は昨 状況調査。修繕資

4月22日から8 月31日。要事項調査報告書 金計画の影響など

組 ⅠT活用の取り 95社で2位。 数を6万8700

能・ⅠI(人工知 能)・ⅠIOT等の先 フロント担当者 資金計画にお

進技術の導入は「情 報収集、検討中」が 帯電話、いわゆる 響なし」が54.4

44.5%。34. ガラケーが168 8%でトップ。「資

5%は「関心がな 社でスマートフォン 金不足となる」は4

い」と答えた。「現 ン(158社)を上 5.2%。このうち

対策済みまたは対策 予定とした中で、最

も多かった対策は 「積立金の改定」(4

9.2%)だった。 管理費は、増税の

影響で単年度収支が 赤字になった管理組

合は「1割未満」と する回答が75.5

5%で最多。委託費 には増税分を「当然

に転嫁する」が8 0.3%を占めたが

「できれば転嫁した い」と、転嫁するか

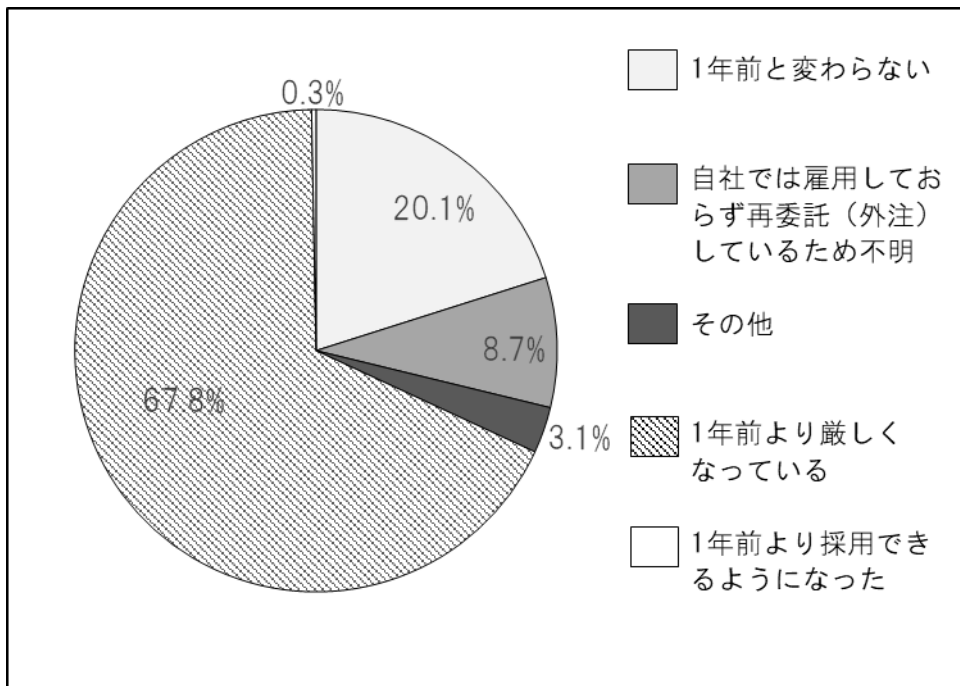
迷っていると考えら れる回答も8.9%

に上った。 外国人居住者

「管理運営上、問 題等が生じている

か」の問いには「今 のところはないが、懸

現場従業員の雇用状況



念はある」が41.5%で「問題が発生している」は33.4%。課題・問題点は「ごみ出しのルール・マナー」とする回答が最も多かった。1.2%。

現場従業員雇用状況

1年前より「厳しくなっている」が67.8%で最多。「変わらない」が20.1%、「見直した」は18.2%、「検討中」は1.2%。

定年間の見直しは直近1年間で50.5%が「見直してはいない」。

「見直した」は17.8%で最多。「変わらない」が20.1%。

1%で続く(グラフ参照)。直近1年間の過不足状況は「やや不足」が最も多く57.3%。「大いに不足」「適当」がそれぞれ21.2%。

外国人労働者は80.2%が受け入れられていない。採用しているのは8.5%にとどまり、今後の受け入れも「検討してはいない」が77.9%だった。(マンション管理新聞1122号)

ⅠT活用取り 組み・増税対応 7項目で設問

「LIFULL」との業務提携を承認 今年4月以降めどに開始

S・A評価市場で公開

住宅情報サイト物件情報に表示

日管連・「マンション管理適正化診断サービス」

一般社団法人日本マンション管理士会連合会（日管連、瀬下義浩会長）は、昨年11月28日、LIFULL（本社東京、井上高志社長）との業務提携を、同日開いた臨時総会で承認したと発表した。

LIFULLが運営する不動産・住宅情報サイト「LIFULL HOME」に掲載される中古マンション物件の売買情報に、日管連が実施する「マンション管理適正化診断サービス」の診断結果を表示する。診断を実施したマンションで、管理組合の了解を得られた物件が表示の対象だ。今年4月以降の開始を目指す。

マンション管理適正化診断サービスは、長期修繕計画や修繕積立金、法定点検、修繕工事実施状況など18項目を診断し、S・A・Bの3段階で管理状況を評価する。2015年7月からサービスを実施し、昨年10月末時点で9867棟の診断実績がある。

今回表示対象になるのはS・A評価を受けたマンションだ。表示の仕方については現在検討中。S・Aの評価結果のほか、個別の診断項目に対する評価についても一定の情報を公開する見通しだ。物件情報への診断結果表示は、この物件の共用部分における管理状況の「目安」が提供される形になる。両者は「日本初の試

み」だとしている。管理状況の良しあしが、ある程度判断できるため売却主・買主双方にメリットがあるほか、これまで管理組合が取り組んできた維持管理の成果をアピールできる、といった利点もあるという。

現在、同・マンション管理業協会による「マンション管理適正評価研究会」が管理状況の評価し、結果を公表する制度の構築を図るなど、既存マンションの管理状況評価・評価結果の市場公開を進める動きが出ている。当日開いた会場で瀬下会長は「（研究会による評価制度と）リンクできるような仕組み」と述べた。（マンション管理新聞 1123号）

判例ファイル

多発する侵入窃盗事件の容疑者と目されていたマンション居住者が各フロアに設けられた、ごみステーションに出したごみ袋を、管理会社や再委託先清掃会社担当者の協力を得て任意提出してもらい警察官が内容を確認したことは適法一。建造物侵入・窃盗などの罪で逮捕・起訴された被告人が、こうした手法で収集・採用された証拠は「違法収集証拠」として排除されるべきだ、などとして無罪を主張した事件の控訴審で東京高裁はおとし9月、一審同様同行為は適法だとし懲役4年の刑を言い渡した。被告人は上告している。

◇
この被告人は同様の罪で前科があり2013年10月ごろから多発していた会社事務所を狙った侵入窃盗事件の容疑者として浮上。警察が行動確認のため管理会社に捜査関係事項照会を行

い、マンションの防犯カメラ画像をチェックしていた経緯があった。だが捜査がうまく進まず、被告人の出すごみを調査することになった。管理会社から任意提出された、当該フロアから出されたごみ袋からは盗まれた現金に挟まれていたメモの一

部が発見された。判決では、ごみステーションに出されたごみは「遅くとも清掃会社が回収した時点で、ごみを捨てた者からマンションのごみ処理を業務内容としている管理組合、その委託を受けた管理会社およびさらにその委託を受けた

ごみステーションのごみ袋 警察による内容確認は適法 管理会社の協力得て証拠を収集

清掃会社に移転し、重畳的に占有しているもの」と指摘。その上でごみの捜査は、管理会社が犯罪捜査に協力している状況で清掃会社の従業員と協議して行われたものだとしメモが含まれていたごみ袋は、ごみの「所有者」から任意に提出を受けた物を警察が取得したもので、内容を確認した行為は取得物の占有継続の可否を判断

するために必要な行為だった、と結論付けた。判決では「居住者はごみそのまま回収され、みだりに他人に内容を見られることはないという期待を有している」とも指摘したがそのことを踏まえても、相当の「必要性があった」と述べた（判例時報 2424号）（マンション管理新聞 1126号）

編集後記：○「マンション管理適正化診断」の結果、良い管理がされているマンションについては住宅情報サイトで表示することが可能な制度ができた。適切な管理を行うことが資産価値の向上につながる目に見える。「マンション管理適正化診断サービス」に興味があれば当事務所まで一報を。○マンション管理員の雇用状況は依然として厳しいようで、大手管理会社ではそれに代わる方法を模索している。その一つとしてAIの活用がありそうである。しかし、新型コロナウイルスの猛威が留まるどころか広がるばかりです。管理会社の業務にも支障が出始めました。また、決算理事会や通常総会が多い管理組合のご心配と役員の方の心痛は大変です。