

# 地域ニュース

## 近 没後

(31)は、京都・南座で24日  
まで上演中の「三月花形歌  
舞伎」でも近松作品に挑  
戦。悲劇に遭つた女性たちを  
語が基の「平家女護島」な  
松。阪口さんは、時代や社  
慣例と異なり、敵同士でも  
人情が生まれ局面が打開さ  
れるドラマを創出。平家物  
遍的な「真情」に迫った近  
打ち続ける」と評価する。

大翔丸 東8大 阪追手風  
西乃龍 東17大 阪境川  
〔欧陽電 東47東大阪鳴戸  
聖 牙 東50東大阪綴山

〔浪速藏 東79東大阪武蔵川  
〔若龍原 東91摂津西岩  
〇 楼 西92松原高田川  
〔序ノ口  
手代大穿 西3大 東九重

## まちかど 人間録

「犯人は、管理会社です」。  
センセーショナルな「お題」  
のリーフレットを忍ばせ、大  
阪市中央区でマンション管理  
組合運営のコンサルタント会  
社「ベタープレイス」を営む  
廣居義高さん(54)。49歳で起  
業するまで約15年間、管理会  
社で勤務した経験があり、業  
界の手の内は知り尽くしてい  
る。

分譲マンションの建物修繕  
や管理組合の収支改善などを  
手がけ、住民らの代表である  
役員に代わって管理会社との  
交渉にも当たる。

一般的に、管理組合が支払  
う費用のうち約7割は日常の  
管理のために管理会社に支払  
われる。「その額が適正かど  
うか、検討されることがほぼ  
ないことに疑問を感じ、そこ  
にチャンスがあると考えた」

### マンション管理コンサルタント 廣居義高さん(54) = 大阪市中央区



「必要に応じて頼られる存在であり続  
けたい」と話す廣居義高さん(大阪府)

## 知識を武器に頼られる存在へ

と起業の狙いを明かす。  
例えば、組合の出納や理事  
会の開催支援などに関する事  
務管理業務。特別な価値を付  
加できるわけでもないが、約  
100戸のマンションで比較  
すると、額の幅は10万円から  
25万円程度の開きがある。ブ  
ランド力のある大手デベロッ  
パー系の管理会社だと高額に  
なりがちだ。ブランドにコス  
トをかけること自体を否定す  
るつもりはないのだが、「額  
に幅があるという情報を提供  
し、納得できるお金の使い方  
をしてもうということが大事だと  
考える」。

分譲マンションで巨額の資  
金が動く局面といえば、十数  
年に1度のタイミングで実施  
される大規模修繕工事。建物  
や設備といった専門知識の不  
足につけ込み、「常識外れの  
利益をむさぼる業者が少なく  
ない」とされる。  
4年ほど前、大阪市内のあ  
るマンション管理組合は、工  
事費用として管理会社から約  
1億6千万円の見積もりを提  
示された。その後、住民側の  
努力と同社の専門知識を組み  
合わせたうえで、競争入札を  
実施したところ、大手電鉄系

の工事が4割減の963  
0万円で施工を請け負うこと  
が決まった。  
結果的に数千万円もの経済  
的メリットをもたらすことに  
つながった。それでも同社は  
「一般的なコンサルタントと  
は一線を画す」とし、基本的  
に課題が解決した組合を相手  
に顧問契約を持ちかけるこ  
とはない。

「顧問料が単なる管理組合  
の重荷となれば本末転倒だ」  
と強調する。  
国内では毎年、15万〜20万  
戸のマンションが供給され、  
令和4年末のストック総数は  
過去最大の694万戸に上  
る。そしてマンションの管理  
や修繕で構成する巨大市場の  
現場では、素人の管理組合を  
相手にプロの損得勘定がうご  
めく。

「管理会社は利益追求を優  
先しても、管理組合に対抗す  
るだけの知見がないことが多  
い。必要に応じて頼られる病  
院のような存在であり続け  
る」ことを目指している。

(岡嶋大城)