

アメリカの賃貸管理業の職種である「オンサイトマネジャー」。物件に常駐して管理業務を行う専門の仕事だ。きめ細かい入居者サービスや建物維持メンテナンスを組み込むため、このオンサイトマネジメントの仕組みを国内でも取り入れようという動きがある。その現場を追った。

学生が定期清掃

車を整理するのも仕事のひとつだ。



▲清掃の様子

明海大学大学院1年の木下さわかさんは、週に2回、自分が住むマンションのゴミ収集が終わった後、ゴミ捨て場に行き清掃をする。現場には業者が回収しなかった曜日違いのゴミが残っていることもしばしばだ。そうしたゴミを項目ごとに分別し回収日まで保管して

明海大学と日管協が行った「オンサイトマネジャー制度」の社会実験に参加した。昨年11月から先月末までの3カ月間、同大学不動産学部3人が1カ月ずつアミックス(東京都中央区)の管理物件に入居し、週2回、1日合計2時間程度、清掃業務を行

間帯は同じだが、暗くなるとの早くなるのに合わない。早めにつけられないか」「雨の日はモップで廊下や階段をふいてもすぐに濡れてしまう。代わりに壁やガラス窓の汚れをふいたらどうか」。アミックスの鎌田隆部長は、「住民目線で気づいた点が新鮮で参考になりました」と話す。中城教授は、「今後、今回のやり方をモデルとして仕組むをしっかりと作り全国の大学に活用できるようにしていきたいと考えています」と話す。

現地管理のプロ養成

そもそも国内でオンサイトマネジメントの仕組みをそのまま取り入れる

倉橋社長がこだわったのが、その場ですぐ修繕ができる技術を持つ職人を採用し、教育を徹底したことだ。「以前、清掃を外注したこともありましたが、天井にクモの巣がかかっているも契約以外

時代を読む

住民視点で管理状態を改善

米国発オンサイトマネジメントをアレンジ

け取った。

お。30〜40分の作業ですが想像以上に骨が折れます。大学の授業が終わって帰ると、エンランスや階段、外廊下の共用部をモップでふく。自転車置き場の自転

暮らす資金を捻出するのが難しいケースが増えている。と説明する。こうした問題を緩和できないか。そこで2008年に構想したのがアメリカのオンサイトマネジメント(上記「解説」参照)をアレンジして、学生が住みながら管理の仕事の一部を請け負うやり方だった。だが労務関係のルールが固まらず実現に時間がかかったという。

今回の実験中、学生側からはいくつかの改善案が上がった。「毎日共用部の電気が自動でつく時

トを確立しようと試行錯誤を続けたのはシー・エフ・ネット(神奈川県鎌倉市)。巡回しながら現地管理を行う「オンサイトマネジメントカー」を使った仕組みを7年かけて開発した。現在、8台

「オンサイトマネジャー」とは、アメリカでは、16戸以上ある建物には、オンサイトマネジャーを配置することが定められている。「オンサイト」とは、「現場」という意味。オンサイトマネジャーは、建物に常駐し、内見案内から家賃回収、クレーム対応、清掃やメンテナンス、入居者向けサービスなど幅広い業務を行う。日本の管理業務と比較して米国では役割分担が明確。

解説

オンサイトマネジャーの上にはプロパティマネジャーがあり、対オーナーの窓口を担う。年間の予算編成や月々の収支管理・報告などを行う。

今回の実験中、学生側からはいくつかの改善案が上がった。「毎日共用部の電気が自動でつく時

オンサイトマネジメントがもたらす影響は大きい。だが本場アメリカと同レベルの仕組みを作り上げ、賃貸管理業界全体がレベルアップするにはまだまだ時間がかかるという。