

賢い区分所有者になろう 楽しい管理組合をつくろう 新しい地域コミュニティをつくろう

# マンションライフ

編集/発行 NPO法人京滋マンション管理対策協議会  
NPO法人マンションセンター京都  
印刷 株式会社 京都こびい

編集人 谷垣千秋 TEL: 075-231-8182 FAX075-231-8202  
E-mail: info@kantai-kyo.org  
〒604-8242 京都市中京区西洞院通三条下る柳水町84番地  
三洋六角ビル305号室

## 第113号

2020年3月31日発行

紙面の案内

- 1面: 管理委託契約問題と今後のマンション管理
- 2面: 日経新聞マンション大規模修繕シンポジウムvol.2、新型コロナウイルス・管理組合預金口座は大丈夫?
- 3面: 耐震改修工事見学会、大規模修繕工事見学会、Lメール西京極が京都市から表彰
- 4面: 新年賀詞会で優秀管理組合・パトナ企業を表彰、管対協の管理実態調査



2月22日に管対協・MCKセミナーで開かれた「管理委託契約解約問題対策会議」は、会員の危機意識が高く、29マンションから44名が参加して、マンション管理の転換期に直面してこれからの方向性として自立化推進の声が高まった。

## 相次ぐ管理会社からの解約通告、転換期を迎えたマンション管理

### 2/22 「管理委託契約解約問題対策会議」開かれる

昨秋から今年にかけて、管対協関係の7管理組合に対して、管理会社から次々と管理委託契約の解約が通告された。これまでは、管理組合側からの契約解除はあっても、管理会社側からの解約通告というものは経験がない。さらにそれが複数の管理会社によるものということで、特定の管理会社の問題というわけでもない。いったい、どのような原因でこうした問題が発生しているのか?今後のマンション管理はどのように取り組んでいけばよいのか?ターニングポイントに立った今、しっかりと考えてみたい。

■解約問題の背景・その原因と社会環境の変化  
今回、管対協会員に対する解約通告は、管理会社2社によるものだが、その理由としては、およそ次の3点が考えられる。

①人件費上昇と採算悪化  
昨秋、多くの管理会社が委託料の値上げを通告してきたが、値上げの大きな理由になっているのが、人件費の上昇だ。原因の一つは最低賃金の上昇だ。京都府の場合、2014年には789円だったものが、昨年には909円と120円も上昇している。更に政府が進める働き方改革により、労働時間短縮のため、仕事量は変わらないのに給与が増えるため、人員増になり、経費増加になっている。また、人手不足解消のために時給単価を上げざるを得ず、これも人件費増加を招いている。

②カスタマーハラスメントやコンプライアンス問題  
カスタマーハラスメントとは、声の大きな理事や住民が、理不尽な要求を強硬に行なってくる場合を指す。コンプライアンスとは、契約にないことを要求したり法定に反する要求をしたりする場合を指している。

③利益幅の大きい大規模修繕等への受注低下  
国交省の「平成30年度マンション総合調査結果」によると、大規模修繕を最も多く受注しているのがアメリカの管理のやり



八瀬鰯乃坊アーバンコンフォート (総戸数181戸・竣工1998年)  
昨年8月の大規模修繕工事中に管理委託契約解約を通告された八瀬鰯乃坊アーバンコンフォートは、速やかな対応で2020年1月から新管理会社の関西共同管理(株)に委託業務を切り替えた。新しい管理会社との契約では、建物・設備管理は可能な限り管理組合と業務を担う業者との直接契約という形にして経費の削減を図っている。

### 解約された管理組合の自立化志向

■管理組合が置かれた状況と今後進むべき方向性  
今回、解約を通告されたマンションは、いずれも高経年マンションだ。今後、建物・設備の劣化の進行とそれに伴う管理コストの増大が見込まれる。しかし、居住者の高齢化も進んでいるため、管理費等の値上げは難しい。これらの条件を考慮すると、委託管理を続けるとしても、委託業務を縮小することを考えざるを得ない。

ここで、参考になるのがアメリカの管理のやり方だ。アメリカにも管理会社はあるが、日本のように実際に清掃や修繕を行う業者が管理会社の下にぶら下がるような下請方式はとっていない。管理会社が行なっているのは、日本でいえば、管理員業務だけで、他の業務はすべて実際に業務を行う業者と管理組合が直接契約をしている、つまり自主管理なのだ。

### NPO法人京滋マンション管理対策協議会 第41回定期総会

<日時>  
2020年6月14日(日)13時30分

<会場>  
京都市国際交流会館 特別会議室(2階)  
(京都市左京区粟田口鳥居町2番地1)  
☎075-752-3010

◆総会・・・13:30~15:30  
◆記念講演・・・15:40~17:00  
講師: 山岡淳一郎氏(ノンフィクション作家)  
テーマ: 「生きのびるマンション <二つの老い>をこえて」

◆出席申込 管対協事務局  
TEL:075-231-8182 FAX:075-231-8202  
HPからの申込みも受け付けています。  
※管対協会員マンションの方はどなたでも出席できます。



減できる。ここで重要なことは、管理組合自身が、業者をうまくコントロールするマネジメント能力を身に付けることだ。

■解約された管理組合の自立化志向  
今回の解約問題を受け、去る2月22日に管対協・MCKセミナーにおいて、「管理委託契約解約問題対策会議」が開催され、29マンション・44名が参加して熱心な議論を展開した。今回、解約通告を受けた7管理組合のうち、すでに2管理組合は、新しい管理会社を決定している。このうち八瀬鰯乃坊アーバンコンフォート(西村正紀理事長)では、和光建物総合管理(株)から昨年8月に解約通告を受けたが、理由は委託料値上げに関する。管理会社の提案に納得しなかったためだ。管理組合は、直ちに新しい管理会社の選考に入り、管対協パートナー企業である関西共同管理(株)に決定した。決め手になったのは、委託料が以前とほとんど変わらないことだ。

■積極性目立つ各管理組合  
先の解約問題対策会議では「積極的に自主管理を目指すべき」という意見や「建物・設備管理は管理組合が直接契約するべき」との意見など、今回の問題を契機に積極的な自立的な管理を目指す意見が相次いだ。管理組合が置かれた状況から判断すると、当然このよう自立的な方向が目指されることは必然的な流れだということなのだろう。

建物の健康管理はお任せ下さい。診断・治療・抗老化への責任施工。

**SOKEN**  
株式会社 装研  
〒615-0033 京都市右京区西院寿町1番地1  
TEL: 075-311-5075 FAX: 075-311-3936  
URL: http://soken-kyoto.co.jp

サッシ・玄関ドアなどの建具改修

**LIXIL**  
リニューアル  
株式会社 LIXILリニューアル 関西支店  
支店長 山下 智久  
〒532-0011 大阪市淀川区西中島3-10-11  
LIXIL新大阪ビル8階  
電話番号06-6390-5205 FAX06-6390-5206  
http://www.lixil-renewal.co.jp/