

## 相談事例 & アドバイス

### ● タイトル

「管理会社からの契約打ち切り」

### ● 相談内容

13年間管理をお願いしてきた大手昇降機保守会社系列の管理会社から、突然「契約打ち切り」との申し出があり、3ヶ月後までに新しい管理会社を探して契約をしないといけないことになりました。どのようにして探せばいいのかが分からず、ご相談したいと思います。

エレベーターは、以前大手昇降機会社の油圧エレベーターであったが、機械室レス式エレベーターへの更新金額が高いため、他社の業務用エレベーターの油圧エレベーターに変更した。

尚、管理人は、仕事は丁寧で、居住者の人気も良いため、現在の管理会社を定年退職後管理組合と直接契約としている。

- ・ 総戸数：29戸
- ・ 築年数：25年
- ・ 管理形態：管理会社へ全部委託
- ・ 相談を受けた年：2022年

### ● アドバイス

#### 1. 最近の管理会社の契約打ち切り理由

下記理由により、収益率の悪い管理組合や、管理費値上げに応じない管理組合に対して契約打ち切りを申し出る場合が増加しています。

- 1) 管理人の多くの団塊の世代が定年（70歳～75歳）となり、管理人は退職するが、その後の世代は人口比率が低く管理人交代要員が見つからない。
- 2) 定年退職後の管理人との直契約出来たのは良かったと思います。
- 3) 土日祭日の休みが取りにくいフロントマンについても、新規・交代要員が見つからない。

#### 2. エレベーター変更による契約打ち切り理由

- 1) 大手昇降機会社は、乗用油圧エレベーターで過去に重大事故があったため、マンション等の油圧式乗用エレベーターの更新は、安全面を理由に機械室レス式ロープエレベーターへの更新（費用割高）を推奨、基本的に同じ油圧式乗用エレベーターへの更新を実施していません。

- 2) 現在の管理会社は大手昇降機保守会社系列会社のため、油圧エレベーターの管理は嫌がる傾向にあります。特に、業務用エレベーターは荷物の運搬を主体としており、乗用エレベーターは人の運搬を主体としているのに比べて、振動・騒音等の乗心地に対する配慮に差があります。

### 3. 管理会社との契約延長について

現在の管理会社との契約は3ヶ月後までとじていますが、次の管理会社が決まらなければ、管理会社は引継ぎの任務がありますので、管理延長の申し出をすれば、引き継ぐまでの間の管理は実施してもらえます。

<参考>「マンション標準管理委託契約書」第21条（契約の更新）2項：本契約の更新について申出があった場合において、その有効期間が満了する日までに更新に関する協議がととのう見込みがないときは、甲及び乙は、本契約と同一の条件で、期間を定めて暫定契約を締結することができる。

### 4. 今後の対応

- ① 今後の日程としては、2～3週間の間に3～4社の見積書を取り、ヒヤリング実施、約1ヶ月後に臨時総会を開催して総会承認を得て、承認後3ヶ月後に新管理会社と契約となります。管理会社の選考は専門家であるマンション管理士等に依頼するのが効率的である。
- ② 管理員の処遇に関しては、どこの管理会社も管理員の確保に苦勞しており、新規会社に管理員を紹介して現状と同じ労働同条件で雇用契約を結んでもらう。管理員も業務の変更がなく働く意思があれば快諾してもらえる。