

管理会社変更の経過 2020年9月1日より新管理会社に移行

管理組合法人 労住まきのハイツ

労住まきのハイツは1975年に分譲開始し、管理組合もスタート。当初より管理会社は互光建物管理(株)であり、ほぼ45年間に渡って継続して管理委託契約を結んできた。この間1998年時点で、長期修繕積立金の不足が発覚し、管理会社の管理不十分が住民に認識され、管理会社主導から管理組合主導の方向で改革と、同時に管理委託費の削減を進め、2010年以降管理委託費は同額で維持されてきた。そうした中、2019年の12月に管理会社から突如、契約期限の2020年4月末をもって契約打ち切りの申し出があった。すぐに新管理会社の選定作業にはいり、2020年9月1日より新管理会社 関西共同管理(株)との管理委託契約を結ぶことになった。

その経過の中で、管理組合として、どのような準備が必要なのか、気づいた点をご報告します。

1. 常設の運営検討委員会 突然の契約打ち切り申し出に即応

運営検討委員会は理事長経験者を中心として形成、理事会からの運営面の諮問に対して検討する組織。

2004年(枚管連発足年)に発足、以後継続的に活動。

互光建物管理(株)からの解約理由は 管理業務の事務マネージメント部門の人手不足であり、労住も含めて10社程度を対象に契約を廃止する予定とのこと。京滋管対協関連の管理組合でも、すでに何力所かの申し出があることを確認。交渉の余地はないため、文書での正式申し出を受け入れ、常設の運営検討委員会の中に選定小委員会を結成して検討をスタートした。

2. 2000年以降進めてきた管理会社に頼らない自主運営路線

自主運営内容(80項目以上の詳細にわたって内容を区分しているが大項目で大まかに掲載)

会計収入・支出の管理	自主	大規模改修	自主	建物維持のための修繕	自主
予算案、決算案の作成	自主	理事会・総会の運営	自主	委託契約による設備保守点検	自主
出納	委託	駐輪・駐車場の契約事務	委託	植栽の維持管理	自主
建物維持のための修繕計画	自主	管理員業務	委託		
長期修繕計画の作成	自主	清掃業務	委託		

日常の修繕、長期修繕計画の作成、工事の発注、実施、監理は修繕委員会(常設)で対応

3. 検討開始から契約まで 2019年11月~2020年9月1日

11/28	次期管理会社候補8社をリストアップ 2007年に枚管連で作成された加入管理組合が契約されている管理会社名と管理費の一覧表とインターネットで検索して得た資料を参考にして8社をリストアップ。電話で対応可否打診。
12/3	独立系管理会社を中心に4社が対応。事前打ち合わせのための来訪依頼スケジュール調整。
12/12~	12/12(株)浪速管理、12/17 日本住宅管理(株)、12/19 関西共同管理(株) 12/24 長谷工ホールディングスマンション管理相談室と順次面談 見積依頼
1/21	(株)浪速管理、日本住宅管理(株)、関西共同管理(株)の3者から見積書取得
1/25	見積書と各管理会社の管理に対する考え方を比較、 管理委託費が最も低く、自主路線運営に理解があり、協力的な関西共同(株)とすることに決定
1/30、2/13、2/20	関西共同(株)と詳細打ち合わせ 見積修正 2/8 理事会で関西共同(株)とすることを承認。
3/14	契約金額理事会承認、2010年当時のままの現行管理委託費と最低賃金上昇幅を加味して勘案、納得。
4/26	定期総会で関西共同(株)との管理委託契約の承認
5/1	旧管理会社と5/1~8/30の延長暫定契約 9/1~新管理会社

4. 契約に際してのポイント

管理会社に委託する業務内容を新旧管理委託契約書で対比して明確に把握することが重要。

管理会社間の事務引継ぎに多少不安があったが延長暫定期間内の両社対応は支障なく行われた。

管理員、清掃スタッフ全員が継続勤務を希望、新会社も了承、現場引継ぎをスムーズに行うことが出来た。

注意点:管理費口座振替が従前のものが使えず、380戸総て新規扱いとなり完全切替えまで4ヶ月も要した。

5. 新会社と一年半経過して

互光建物管理(株)との付き合い文句を言いながらも破綻することなく45年、初の変更に不安でしたが、結果オーライです。自主路線運営に理解がある関西共同(株)の協力的な対応で従前以上に積極的な管理組合運営ができております。マンション管理の主体は管理組合と常に認識し、かつ管理会社との協調体制を大切にしながら100年マンションを目指していきたいものです。