

## マンション組合、管理費上げに折り合えず

マンション管理組合が、清掃や修繕費の管理などを担う管理会社から契約更新を拒否されるケースが相次いでいる。人件費が高騰する中、管理費の値上げ交渉で折り合いがつかないケースが目立つ。入居者の多くが高齢となった古い物件も少なくなく、次の契約先が見つからなければ住環境が悪化する恐れもある。自治体などが専門家の指導、助言につなぐ仕組みの構築が求められている。

「管理業務契約を打ち切りたい」。2021年秋、築30年を超えた首都圏の大規模マンションの管理組合は管理会社から通告された。管理人や清掃スタッフなどの人件費高騰を理由に、管理費の値上げを提案されていたが、住民の意見がまとまらないうちに更新を拒まれた。予算内で契約が結べる別の管理会社を見つけたが、住民は同様の事態が起こらないか不安が消えないという。

公益財団法人マンション管理センター（東京）には数年前から「管理費



# 住環境維持 誰の手で



の値上げを要求された」の管理など力がある業務「更新を拒まれた」といっても多い。東京カンテール東の井出武上席主任研究員は「業務内容が賃金専門紙のマンション管理に見合わなければ、人材新聞が19年、首都圏の管理は集まらない。新型コロナ理会社30社を対象に行った調査では、約7割が、探求者が来日できなかった算が取れない」などの理由で契約辞退を申し出ることがあると回答した。同社によると、19年の管理会社が値上げを求めた理由の一つが人手不足だ。定年が段階的に引き上げられ、13年施行の改正高齢者雇用安定法で希望者全員が65歳まで勤める仕組みが整ったことと、元の職場で働き続ける人が増え、マンション管理人になる人材が減ったという。更新打ち切りは最終手段だ」と強調する。契約更新を拒否される

190戸のマンションを自主管理している「京極大門ハイイツ」(東京都)の佐藤理事

ことが多いとされるのが、築年数が古く入居者

## 住民自ら担う動きも

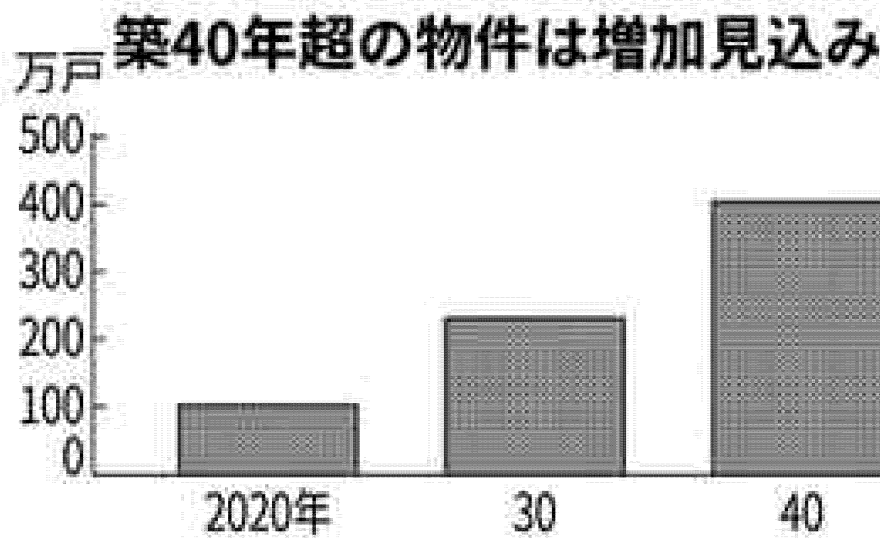
が高齢化した物件だ。収入を年金に頼る高齢者にとって管理費の値上げは受け入れがたく、交渉が前に進まない事例が目立つ。管理方法の見直しを進める管理組合も出てきた。神戸市の築40年弱のマンション(約640戸)は管理人の勤務体系を見直し、24時間常駐の勤務を日中だけにする方針だ。「夜間は人件費が高いが、急用がある住民は少ない。管理費は上がる可能性がある」と先延ばしはできないと管理組合は夜間対応を希望する住民には個人契約の見守りサービスに加入してもらう予定だ。

築46年の西京極大門ハイイツ(京都市)は管理会社の値上げ要請を機に1993年から自主管理に

(渡辺夏奈)

切り替えた。修繕計画の立案や資金管理を組合の理事が担い、報酬も払う。高齢者も操作しやすい会計ソフトを導入し、誰が理事でも管理を続けられる体制づくりを進める。佐藤芳雄理事(71)は「将来の建て替えも含め、長期的な視点でマンション管理を考えられる人材が必要。やる気のある住民を集めたい」と話す。自治体によっては、無料マンション管理士の紹介を受けられる場合もある。横浜市立大の斉藤広子教授(不動産学)は「管理を担う人材の探し方などマンションを持続的に運営していくのに必要な助言を専門家に求めるのも有効な手段だ」と話している。

国土交通省によると、マンションに住む人は2020年末時点で1573万人（推計）。築



(注) 30年と40年は予測値  
(出所) 国土交通省

## 築40年超、2040年に3.9倍

40年超の物件は20年時点で10万3千戸あり、40年に3.9倍の40万6千戸となる見通しだ。22年4月には改正マンション管理適正化法が施行され、管理組合が機能していないなどの問題があるマンションの管理について自治体が助言、指導できるようになった。

名古屋市は条例で、22年度に管理組合に運営状況などの届け出を義務付ける方針だ。市の担当者は「管理組合が機能していない場合はマンション管理士を派遣するなどして助言、指導を進めたい」と話している。