

葛飾区分譲マンション維持管理セミナー

「管理費を点検しよう」

平成19年10月20日

主催 葛飾区

講師 マンション管理士 重松秀士

1. はじめに

2. 管理費が点検されない理由

(1) 自動引落で徴収されている。

① 自分の懐は直接傷まない（様な気がする）

② そもそもいくら徴収されているか分からない

(2) どのようなことに使われているか良く分からない。

① 理事以外は、管理会社の月次報告書を見ることがない

② 年に1度の決算報告書を見ても知識や関心がないので良く分からない

3. 管理費とは

(1) 標準管理規約（単棟型）によると…

① 第27条（管理費）

通常の管理に関する費用として充当することが明記されている。

② 具体的には…「管理員人件費」「公租公課」「共用設備の保守維持費及び運転費」「備品費、通信費その他の事務費」「共用部分等に係る火災保険料その他の損害保険料」「経常的な補修費」「清掃費、消毒費及びごみ処理費」「委託業務費」「専門的知識を有する者の活用に要する費用」「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成に要する費用」「管理組合の運営に要する費用」「その他敷地及び共用

部分等の通常の管理に要する費用」以上12項目

(2) 管理費会計の収支報告書サンプル

- ① 「別紙-1」管理費の妥当性の判断はできない。
- ② 「別紙-2」詳細は何とか分かった。でも妥当か？

4. 管理費の妥当性について

(1) 支払っている人が納得しているか？

- ① 不当な管理費を支払うはずはないので、詐欺にでもあっていない限り、支払っている管理費は少なくとも妥当である。

(2) 仕様が適正か

- ① 管理組合にとって、必要且つ十分な内容となっているか

(3) 競争原理が働いているか

- ① 問題は、競争原理が働いた状態の価格となっているかそうでないかの問題
- ② 競争原理を働かせるには、区分所有者の合意や専門的な知識が必要となってくる。

5. 他のマンションでの管理費の事例

実例紹介

No.	築年数	規模		管理費	積立金	備考
1	5	単棟	130戸	10,300	7,000	
2	6	単棟	110戸	11,000	2,180	
3	11	単棟	140戸	10,200	8,200	
4	13	17棟	330戸	7,000	13,580	
5	14	単棟	180戸	20,900	6,900	リゾート
6	26	7棟	250戸	14,000	9,840	
7	31	8棟	240戸	5,500	6,000	
8	35	11棟	320戸	3,300	9,000	
9	39	11棟	460戸	4,000	10,000	
10	16	単棟	40戸	25,300	16,150	
11	11	7棟	260戸	12,050	7,000	
12	13	単棟	72戸	7,300	5,690	ワンルーム
13	40	4棟	180戸	12,520	18,850	
14	10	単棟	35戸	16,000	7,800	

6. 管理費の見直しで注意すること

(1) 自分のマンションと他の事例を単純に比較しないこと

- ① 築年数、マンションの規模、附属設備の状況によりマンションの管理費は大きく変化する。

(2) 安かろう、悪かろうは？

- ① 居住者のニーズは必ずしも全員が一致するとは限らない

(3) これからは管理会社も管理組合を選別する

- ① 採算の悪いお客様（管理組合）は管理会社も敬遠する。

- ② 特に小規模マンションは良く考えること。

(4) 専門家に相談

- ① 絶対必要な法定点検と、そうでない任意点検
- ② 競争原理を働かせようと思っても…
- ③ 管理削減の専門業者は要注意

7. 過去の成功例と失敗例

(1) 成功例

- ① 別表一3
年間に380万円の削減に成功した事例
- ② 別表一4
年間に1200万円の削減に成功した事例

(2) 失敗?例

- ① メンテナンス業者を変更したが、また元に戻した事例

8. さいごに

(別表-1)

〇〇〇〇管理組合

第〇期 収支計算書

一般会計

2003年(平成15年)〇月〇日~2004年(平成16年)〇月〇日

	第〇期予算	第〇期決算	備 考
収入の部 計	20,623,974	20,727,617	
前期繰越金	4,235,694	4,235,694	
管理費	14,010,000	14,010,000	@1,167,500×12ヶ月
駐車場使用料	2,160,000	2,160,000	機械式駐車場収入の33%
専用庭使用料	120,720	120,720	@10,060×12ヶ月
ルーフバルコニー使用料	97,560	97,560	@8,130×12ヶ月
雑収入	0	72,000	
受取保険金	0	31,590	
受取利息	0	53	
支出の部 計	20,276,534	19,440,071	
管理委託費	11,214,000	11,214,000	@934,500×12ヶ月
電気料	2,160,000	2,034,273	@180,000×12ヶ月
水道料	60,000	55,980	@5,000×12ヶ月
電話料	60,000	54,841	@5,000×12ヶ月
消耗品雑貨	60,000	1,050	@5,000×12ヶ月
町会費	128,400	128,400	@10,700×12ヶ月
組合運営費	120,000	0	@10,000×12ヶ月
インターネット保守料	907,200	982,800	@75,600×12ヶ月
CATV使用料	674,100	674,100	@56,175×12ヶ月
小修繕費	240,000	0	
簡易専用水道検査費	18,000	18,000	
植栽維持管理費	600,000	428,400	@50,000×12ヶ月
予備費	146,580	9,208	
事業計画費	1,550,000	1,473,465	雑排水管清掃、掲示板設置、ゴミ置場改修
保険工事費	0	27,300	
積立金会計へ振替え	2,338,254	2,338,254	
次期繰越金	347,440	1,287,546	

(別表-2)

月額委託業務費内訳					
項 目		従 前	改訂後	別業者	備 考
管 理	事務管理業務費	144,000	115,000		
	管理手数料	81,000	55,000		
	管理員業務費	240,000	230,000		
清 掃	定期床清掃費	66,000	別契約	53,666	系列外大手
	特別清掃費	11,000	別契約	上記含む	
	受水槽清掃費	7,500	別契約	6,333	系列外
設 備 点 検	エレベーター保守費	130,000	別契約	64,000	独立系
	排水ポンプ点検費	2,000	2,000		
	立駐保守点検費	138,000	別契約	86,250	独立系
	給水設備点検費	7,500	7,000		
	宅配ボックス保守点検費	8,000	8,000		
	消防設備点検費	30,000	26,000		
	遠隔監視費	25,000	22,000		
	委託業務費小計	890,000	465,000	210,249	675,249
消費税	44,500	23,250	10,512		
総合計	934,500	488,250	220,761	709,011	

(別表-3)

〇〇〇〇管理組合

第〇期 収支計算書

一般会計

シミュレーション事例

	従前	現在	備考
収入の部 計	16,388,280	14,300,280	
管理費	14,010,000	14,010,000	@1,167,500x12ヶ月
駐車場使用料	2,160,000	0	
専用庭使用料	120,720	120,720	@10,060x12ヶ月
ルーフバルコニー使用料	97,560	97,560	@8,130x12ヶ月
雑収入	0	72,000	
受取保険金	0	0	
受取利息	0	0	
支出の部 計	16,790,280	13,074,589	
管理委託費	11,214,000	5,859,000	
清掃業務費		676,200	業者変更
エレベーター保守費		806,400	業者変更
受水槽清掃費		79,800	業者変更
立駐保守点検費		1,086,750	業者変更
電気料	2,160,000	1,819,623	削減対策中
水道料	60,000	54,720	
電話料	60,000	48,147	
消耗品雑貨	60,000	9,369	
町会費	128,400	128,400	
組合運営費	120,000	120,000	
インターネット保守料	907,200	0	業者と交渉
CATV使用料	674,100	674,100	×
簡易専用水道検査費	18,000	18,000	
植栽維持管理費	600,000	331,422	シルバー人材センター活用
予備費	146,580	9,208	
雑排水管清掃費	642,000	282,450	業者変更
マンション管理士顧問料	0	1,071,000	新規
次期繰越金	▲ 402,000	1,225,691	

(別表-4)

支出項目	年間支出金額			備考
	従来の金額	改定後金額	削減額	
委託業務費				
事務管理業務費	9,252,000	6,168,000	3,084,000	
月次点検業務費	1,200,000	1,080,000	120,000	
消防設備点検費	3,072,000	900,000	2,172,000	実施日程調整
エレベーター保守費	4,603,680	2,940,000	1,663,680	点検回数の見直し
機械式駐車場保守費	2,656,800	2,656,800	0	妥当な価格と判断
ポンプ保守費	1,100,400	984,000	116,400	
自動ドア保守費	346,800	294,000	52,800	
機械警備業務費	1,965,600	1,680,000	285,600	
宅配便BOX保守費	441,000	396,900	44,100	
受水槽清掃費	90,000	90,000	0	妥当な価格と判断
雑排水管清掃費	1,027,920	899,520	128,400	
植栽管理費	1,771,200	1,050,000	721,200	
管理員業務費	11,354,400	9,048,000	2,306,400	
日常清掃業務費	*に含む			
定期清掃業務費	*に含む			
一般管理費	1,267,800	660,000	607,800	
小 計	40,149,600	28,847,220	11,302,380	
消費 税	2,007,480	1,442,361	565,119	
年間支出総額	42,157,080	30,289,581	11,867,499	