

「見直しませんか、マンション管理費」

特定非営利活動法人 マンション管理支援協議会
(マンションNPO)
事務局 川上 美知代

はじめに

マンションには必ず共用部分があって、区分所有者全員でそれを維持管理していかなければなりません。その維持管理にかかる費用が管理費であり、修繕積立金です。従って、マンションに居住し続ける限り、管理費と修繕積立金は負担していかなければなりませんし、何年にも渡ればその金額は相当の額になります。しかし、その割に管理費に対する関心は低く、何に幾ら払っているのか決算書を見ても気にしない人がたくさんいるというのが実情です。

本日のテーマは「見直しませんか、マンション管理費」ということになっていますが、販売当初からの管理費がそのまま継続しているのであれば、必ず見直しの余地はあります。本日は、単に管理費を下げるといふこととか、管理会社の変更マニュアルのような話をするのではなく、管理費を見直すことの意味とか、その方法などについて、幾つかの事例を通してごいっしょに考えてみたいと思っています。

管理費に対するご相談の中で、管理費はどのくらいが妥当なのかということをよく聞かれます。又、私のところは 円ですが高くありませんか？ 等というご質問もよく受けますが、妥当な管理費というのは一概に出せるものではありません。自分たちのマンションにはどんな管理がなされているのか、そしてそれぞれの項目や内容に対して費用がいくらかかっているのかというように、一つ一つチェックしていかなければ、管理費の見直しはできないということをまずご理解いただきたいと思います。

また、管理費を見直す際のきっかけとなるのは次のような場合が多いようです。

建物修繕工事の時期が近づいて、修繕積立金を見直していく必要が出てきた時、修繕積立金は必要だが、負担ばかり大きくなるのはかなわないので、管理費を見直してその分を積立金に繰り入れて少しでも負担を軽くしたいというようなとき。

管理会社に対して不信感や不満が出てきて、管理費と内容が見合わないと感じた時。

管理費を見直すということは、管理会社との交渉（時には変更）もあるので時間もかかりますし、精神的な負担もあり、かなりエネルギーが必要です。こういったきっかけをチャンスとしてうまく利用して、皆さんの合意形成をスムーズに取りつけるようにすることも大切なことだと思います。そのためには、広報活動が非常に大切です。総会や理事会の議事録とは別に、テーマを絞ってわかりやすく伝えていくことが最後の合意形成につながっていくのです。

1. 管理費をチェックするステップ

- 1) 管理費を支出面と収入面から把握しましょう。決算書をきちんと見てみましょう。
管理費収入に駐車場収入や広告収入などが含まれているケースが非常に多いようです。(個々人が支払う管理費が安くても、かかっている管理費は高い場合もあります)
こういった収入は時には予算どおりに入っていないこともあります。この収入が大きな比重を占めているというのはあまり健全とはいえません。
標準管理規約などでは、使用料等はそれらの管理に要する費用に充てるほか修繕積立金に充当させることとしています。機械式駐車場などは、保守以外にメンテナンス費用もかかります。できるだけ積立金に繰り入れるようにしていくべきです。
- 管理費の余剰金を次期繰越金にしていけないでしょうか。結構多額の金額が繰越金となっている場合もあります。
管理費というものはそんなに余らせておく必要はないので積立金へ充当させていきましょう。
また常時余るようであれば、その分の管理費を最初から積立金としていくほうがわかりやすいです。(管理費を下げて積立金を値上げする)
管理費の余り分を積立金という考え方でなく、管理費は管理費、積立金は積立金という意識が大切です。

- 2) 管理費の支出内容をきちんと把握しないとチェックはできません。
決算書などを見ると委託管理費として1式計上されている場合がありますが、これでは高いか安いかわかりません。委託の中味とそれぞれにかかる費用をきちんと把握することが大切です。チェックの1歩はここから始まります。
明細を教えてくれるでしょうか、などという質問もよくあります。管理の委託は自分たちのお金を払っているのですから、その明細を知るのは当然の権利です。臆せずに申入れましょう。また、最近標準管理委託契約書が改定され、その中では委託費の明細をかなり細かく記載するようになっています。良心的な管理会社であれば、きちんと対応してくれるはずです。
管理委託の内容は概ね以下の通りです。

事務管理業務	会計・出納業務 / 予算・決算案作成業務 修繕計画立案補助業務 / その他理事会・総会等の支援等
管理員業務	受け付け / 点検 (簡単な目視点検)・立会 / 報告 管理補助
清掃業務	日常清掃 / 定期清掃
建物・設備管理業務	エレベーター / 消防設備 / 給水排水設備 電気ガス設備 / 外観目視点検等

2. 管理費をチェックするステップ

1) 概ねの管理費の目安をつかんでみましょう。資料 もご参照ください。

事務管理業務費

管理会社によって単価等はまちまちです。

ある管理会社で聞いたところでは、例えば、年収 600 万の社員が担当になるとすると、管理会社としては 3 倍くらいの収入を見込みます。1800 万円を 15 管理組合(1 人が担当する数)くらいで割ると 1 管理組合当りは 120 万(月額 10 万)50 戸だと戸当り 2000 円くらいとなります。

又、1 棟当りの基準額を 33,000 円とし、あとは 1 戸当り 500 円で計算するという所もありました。

これで計算すると、規模によっても異なりますが、戸当り 1500 円からせいぜい 3000 円くらいということになるでしょう。

又、最近は長期修繕計画の作成費を含んでいるところもあるようですが、1 回当りの作成費を 60 万としても 5 年に 1 回として月額は 1 万くらいになります。見直しの費用であればこの半額くらいで良いと思います。

ただし、こういった長期修繕計画作成費は、管理会社に必ず依頼することもないので、定額の管理費とは切り離して考えたほうが良いと思います。

管理員業務費

管理員の給与と保険などの福利厚生費賞与等を考えると、時間あたりの単価は 1500 円位(給与としては 1000 円~1200 円/h 程度)が妥当のようです。なお、管理員のいる時間帯なども規模にあわせて見直したり、小規模マンションであれば日常清掃は管理員業務に含むということもあると思います。

清掃業務費

日清掃業務は掃き掃除や拭き掃除が中心で人件費です。やはり時間あたりにすると 1200 円~せいぜい 1500 円程度だと思えます。先にも申し上げたとおり、小規模マンションであれば管理員さんの業務に組入れているところも多いようです。

定期清掃は、マンションによって条件が異なるのですが、毎月行う必要もない場合もあります。1 回当りの金額は 30~50 戸だと 3~4 万/回、100 戸くらいまでですと 5~8 万位だと思えます。

建物・設備関連業務費

マンションによって設備内容が異なりますが、設備関連はわかりにくいこともあってお任せ料金になっていることも多いようです。また新しいマンションなどですと、色々な項目の点検費などがあって結構費用がかかっているようです。必要なもの、あまり必要でないものなど区分して考えましょう。

まず法定点検は基本的に行う必要があります。項目と費用の目安は次の通りです。

「消防設備点検（年2回）」 消防設備の内容によって異なります。明細をよく確認しましょう。

「建築設備定期検査（1年に1回）」 大体50戸くらいであれば7~8万程度です。

「特殊建築物等の定期調査（3年に1回）」 大体8~10万円程度です。

「簡易専用水道施設の調査（1年に1回）」

「昇降機の定期検査（1年に1回）」。ただしエレベーターメンテナンス会社との契約による定期点検は概ね1ヶ月ごとに行うことになっています（最近は遠隔監視をつけて2~3ヶ月1回の点検というところも増えています）。

エレベーターの保守点検費はフルメンテで4.5~5万（独立系なら3.5万くらい）。

POGはそれより1万円位は安くなります。

又貯水槽の清掃も年1回行うことになっています。水槽の大きさによって異なりますが、50戸程度なら7~8万程度のようなようです。

この他に任意で実施している設備点検などもあります。各項目ごとに誰がどんな点検をしているのか、点検結果の報告書は出ているのか、などチェックする必要があります。また、機械警備なども、出勤すると別途費用がかかるのかとか、防犯は入っているのかなど契約の内容をきちんと把握することが大切です。

2) 同じような条件のマンションで情報交換を試みることもとても有益な情報が得られるはずです。

先日、築20年以上で30~50戸前後のマンション居住者が集まって別紙資料(資料)をもとに情報交換会を行いました。金額の比較だけでなく、それぞれの管理運営上の問題点なども話題に出て、有意義な情報交換ができたと思います。

本や専門家からの情報だけでなく、同じような立場の方たちがどんな風に苦労しているかといった経験談を交換し合うことが、自分にもできそうだという大きな力になるように思います。

武蔵野市を始めとして、あちらこちらで地域交流会なども開催されてきていますので、そういった場を多いに活用してみたいと思います。

2. 管理費をチェックするステップ

管理費を見直していくには幾つかの方法があります。それぞれの管理組合に見合った方法を採用していくことが大切です。

-1 管理会社は変更せずに管理委託費を見直す（資料 ）

資料は、マンションの管理内容と費用をチェックした上で、高すぎると思うところを指摘しながら管理会社と交渉して下げた事例です。

最初はただ高いから下げろと言っていただけのようなのですが、1つ1つの項目と明細を出しながら交渉した結果、ようやくこのような成果が得られたそうです。そして費用を下げさせたからといって、管理会社との関係が悪くなったということではなく、むしろ以前よりも信頼関係をもてるようになったとのことでした。

ただし、気をつけないと仕様がかわって費用が下がっている場合もあります。管理組合がその辺をきちんとチェックすることが大切です。

-2 管理の内容（仕様）を見直す

具体的な例では次のようなものがあると思います。

エレベーターのメンテナンス契約を、フルメンテから POG 契約へ変更する。

定期清掃の回数を毎月でなく 2 ヶ月に 1 回にする。

管理人さんの時間帯を変更する。

植栽管理の回数を見直す。

などが、代表的なものです。また、宅配ロッカーやオートロックの点検なども見直しの対象としても良いでしょう。ただし、管理の仕様を変えるには、自分たちの管理に何が必要か、必要でないかをきちんと見極めていかないと、質が落ちることを心配して合意が得にくい場合もあります。アンケートを実施して、居住者の方の意見をお聞きしたり、他のマンションの情報を得ながら納得のいくように進める必要があります。こういったところで先ほど申し上げた広報活動が大切になってくるのです。

なお、エレベーターを POG 契約にするのは、新しいマンションの場合は良いですが、古いマンションの場合は、これまで支払ってきた費用が無駄になってしまうので、安いからと早急に飛びつくのも考えものです。

-3 管理会社を変更して下げた事例（資料 ）

何社からか相見積を取って競争させることもありますし、管理会社としても新規開拓という競争力が働くので大きい効果が期待できます。資料でもご紹介しているように、50 戸規模のマンションでも年間 150～200 万くらいは簡単に下がって

います。ただし、管理会社を変更するというのは、管理会社からの抵抗もあるし、居住者もディベロッパーの関連会社だから安心という意識の方もいるので、管理費を下げるために管理会社を変えるというように安直には考えていると大変なことになります。また、変更するにしても、金額の安さだけで判断することは避けて欲しいと思います。元の管理会社で不満だった部分を新しい管理会社はカバーできるのか、経営状態はどうか、担当者は信頼できるのかなど総合的な判断が必要です。管理会社とは、大規模修繕などのように一過性のものではなく、長く付き合っていくのですから、そういった目でぜひ判断して欲しいと思います。

また、繰り返しになりますが、何故管理会社を変えようとしているのか、また変更に至る経緯をきちんと組合員に説明してゆく広報活動が非常に大切です。

-4 管理委託の仕方を変えて下げた事例（資料）

全面委託を一部委託にするとか、一部委託する範囲を絞りこむという方法です。事例でご紹介しているのは、これまでは会計出納と点検業務を委託していたのを、点検業務は管理組合と業者の直接契約に変更して、会計のみを委託するようになったケースです。

エレベーターの保守点検や植栽管理などを直接契約するというようなことによっても効果はかなり期待できる場合があります。

規模が比較的小さいマンションなら、こういった方法を取り入れてみることもぜひお勧めしたいと思います。

-5 専門会社に依頼して下げる事例

最近では管理費の査定や、値下げをコンサルティングしてくれる専門会社も出てきています。自分たちの力ではなかなかできないような場合はこういったところを利用するという方法もあると思います。

ただし、管理組合が全くのお任せで依頼するとか、費用の削減にだけ目が向いてしまっただけでは良い結果が得られないこともあるかと思います。管理組合としては管理会社とは継続してお付き合いしてゆくのですから、パートナー的な役割も当然期待するわけですし、一方でコンサルティング会社は費用の削減が目的なので、目指すところが全く一致しているわけではありません。あくまでも主体は管理組合であるということは忘れずに進めることが大切です。

まとめ

1. 管理費を見直すということは自分のマンションの管理というものを見直すということです。

管理費を見直すためには、管理費の細目をチェックしていくことから始まります。金額面も勿論ですが、どんなことが具体的になされているのか、または本当に実施されているか、自分たちのマンションにとって必要なのか否かも含めてチェックしていく中で、その金額の妥当性も見えてきます。管理の質を下げた費用を下げたのでは何にもなりません。

2. 管理費を見直すためには、管理組合が自主性をもって行動する姿勢が大切です。こればかりは管理会社に任せることはできません。広報活動などを通して組合員の理解を得ていくことも必要ですし、専門家の力を借りて情報収集をしながらも、最終的には自分たちがチェック機能を働かせて実施することが何より大切です。自分たちが理事の時ではなく他の人の時に、という姿勢は今の管理組合の一番根深い問題点ですが、是非自分たちのマンションは自分たちで管理するという原点に立ち戻って考えて頂きたいと思います。

3. 幾ら管理費を見直しても、管理費の滞納があったり、工事の際に何のチェックも無しに高い金額を支払って、積立金を取り崩してしまっていては何にもなりません。管理会社によっては管理費を安く押えて、修繕工事で利益を得るところもあるようです。管理と修繕工事は切り離して考えて全く差し支えありません。

そちらのほうにもきちんと目を向けて、継続してバランスの取れた管理組合運営を行って欲しいと思います。

「見直しませんか、マンション管理費」

マンション管理セミナー

平成15年12月7日