

# 第15回マンション管理セミナー 管理費と修繕積立金を見直そう

## 第1部「管理費について」

講師：川上 美知代（マンションNPO 事務局）

## 第2部「修繕積立金について」

講師：山野井 武（一級建築士）

平成24年11月4日

■主催 武蔵野市 都市整備部 住宅対策課  
■会場 武蔵野商工会館 4階 市民会議室

# 第1部 管理費について

講師：川上 美知代（マンションNPO事務局）

1

## 管理費と修繕積立金について

### 管理費と修繕積立金の違い

#### 管理費

通常の管理に要する費用に充てる

委託業務費・管理員人件費・公租公課・  
清掃費・保守点検・保険・経常的な補修費等



販売時から必要経費が算出されている



見直しは減額の場合も多い

#### 修繕積立金

特別の管理に要する経費に充てる場合に限り  
取り崩せる

計画修繕・不測の事故や特別の事由により必  
要な修繕・共用部分の変更・建替え費用等



販売時は根拠なく低く抑えられている



見直しは当然必要で増額になる

- 修繕積立金の見直しには、客観的な根拠が必要
- 管理費と修繕積立金は、区分して経理する

2

## 管理費の見直しのポイント

### I. 決算書を見て管理費の概要を把握しよう

まず自分のマンション決算の内容がどうなっているかを知る

### II. 管理委託内容を分析して見直そう

管理費の大きな割合を占める管理委託費の内容を知る

### III. その他の管理費を見直す余地はあるか

その他の管理費にも目を向けてみる

3

## I. 決算書を見て管理費の概要を把握しよう

決算書事例

項目	予算	決算額	比率	備考
収入				
管理費収入	6,450,000	6,450,000	100%	537,500×12ヶ月
駐車場使用料	2,700,000	2,600,000	96%	225,000×12ヶ月
〇〇使用料	150,000	150,000	100%	
収入計	9,300,000	9,200,000	99%	
支出				
管理委託費	5,280,000	5,280,000	100%	440,000×12ヶ月
電気代	1,000,000	800,000	80%	
×××	500,000	150,000	30%	
△△△	800,000	100,000	13%	
	420,000	470,000	112%	
支出計	8,000,000	6,800,000	85%	
当期収支差額	1,300,000	2,400,000	185%	
積立金会計へ	1,000,000	2,000,000	200%	
次期繰越金	300,000	400,000	133%	

4

## 1. 「収入」を見る

収入は皆さんから徴収している管理費だけか？  
駐車場等の使用料が全額管理費会計に入っていないか？

使用料に頼りすぎる管理費会計は危険！

Ex. 駐車場収入の割合が大きい場合  
稼働率が下がると赤字になってしまうリスクがある



できるだけ管理費で賄えるようにしたい

予算に対して100%入っていない場合は滞納の可能性がある

5

## 2. 「支出」を見る

管理委託料は管理会社に支払っている費用  
この額だけで高いか安いかは判断できない。



管理委託料を分析して見直す

管理委託料以外にどんな項目があるか



予算と比べて実績が多すぎたり、少なすぎる場合は  
その理由を確認する

6

## 3. 「収支」を見る

剰余金はあるか？ その処理はどうしているか？

毎年、剰余金が出ている場合



使用料の収入分により  
剰余金が出ている場合

使用料の一部（又は全部）を  
積立金会計の収入にする  
(規約の改正が必要な場合がある)。

管理費収入だけでも  
剰余金が出る場合

管理費を下げ積立金を上げる

7

## II. 管理委託内容を分析して見直そう

### 1. 委託料は適正か

- ① 管理委託料の内訳を調べてみる  
事務管理業務、管理員人件費、清掃費、各種点検業務など
- ② 委託料を単位毎に計算してみる  
委託料は年間にかかる費用を月割りにしてある。  
年に1回実施するものは1回あたりいくらか、人件費(管理員・清掃員)にあたるものなら時給いくらかを計算してみる
- ③ 毎年行われないものは委託費から除外する  
5~6年に1回実施を予定する「長計見直し」のような項目も含まれている場合は、委託料から外して、実施する年に計上する
- ④ 同じ条件で他の管理会社の見積もりを取ってみる

8

### 管理委託費用の目安①

	費用の目安	説明
事務管理業務	事務管理費と一般管理費※の月額合計が1個一戸あたり1,500~2,500円 (小規模だと郡高になる場合が多い)※管理会社が事務管理費と別に計上している報酬の項目	管理会社による「管理組合運営の補助」と「会計業務」のこと。運営補助と会計業務を分けて計上している管理会社もある。 仕事内容と質が異なるため単純には比較できない。担当者の対応などから、納得できる金額かどうか判断するのもひとつの考え方。
管理員業務	・週6日・7時間(土曜半日)…20~25万円 ・週6日・4時間12~15万(交通費や福利厚生も含んだ金額) ・時給にすると1,300~1,600円程	業務内容は管理委託契約書に細かく記載されている。勤務形態は、「住み込み」・「常勤」(9~17時など)・「巡回」(ゴミ出しの日の午前中など)など。小規模マンションでは、週数日の2~3時間、清掃をかねて巡回するという方法が多くとられている。
日常清掃	時給1,500円前後(交通費や福利厚生も含む)	拭き掃除、掃き掃除などが中心。外回りの掃き掃除も含まれることが多い。詳細は、契約書で確認する。
定期清掃	40戸程度で4~6万円/回 80戸程度で6~8万円/回 (形状、床材質、清掃範囲等でさらに増減する)	一般的に、機械による床洗浄(材質によってはワックスかけも含む)のこと。管理組合によっては、外構、照明器具などの清掃も仕様に入れる場合がある。現在の費用に疑問がある場合は、仕様を揃えて他社から見積をとってみる。
排水管清掃	一戸あたり3,500~4,500円/回	専有部分と共用部分の排水管と排水枡の清掃。一般的に、年1回あるいは、2年に1回行われている。作業の質が非常に重要なポイント。

9

### 管理委託費用の目安②

	費用の目安	説明
設備点検 (設備管理業務)	1回につき15,000円前後 (点検範囲によって違いがある)	建物や電気、貯水槽、排水設備などの外観点検、作動状況点検。数か月に1回実施することが多い。
エレベーター 保守点検 (1台あたり)	●【フルメンテナンス契約の場合】 (定額料金の中に定期点検、消耗品、劣化部品の修理取替も含む契約(昇降かご、扉などの交換は除く) ・メーカー系50,000円/月 独立系35,000円/月  ●【POG契約の場合】 (部品修理や取替は別途精算する契約。) ・メーカー系35,000円/月 独立系25,000円/月	点検回数は月1回の会社もあれば、遠隔監視を取り入れて3か月に1回とすることもある。
機械警備 (機械監視)	月額20,000円前後	火災報知器、受水槽の水量異常、場合によっては、エレベーター閉じ込め等を知らせるシステム。管理室にある警報盤から電話回線で警備会社へ信号が送られ、警備員が駆けつける。その後の専門家派遣等は実費。
法定点検	1回につき7~10万円(100戸程度までの規模の場合) 技術者が点検し、報告書作成をする費用	・消防設備点検(1年に2回) ・エレベーター法定点検(1年に1回) ・貯水槽の検査(1年に1回) ・建築設備の定期検査(1年に1回) ・特殊建築物等の定期検査(3年に1回)
機械式駐車場	1パレット3,500円/回 前後	設置台数・昇降方法(横行昇降式・昇降式等)・点検会社(メーカー系か独立系か)によって点検費に違いがある。

10

## 2. 管理仕様に見直しの余地はないか

管理委託費用を見直すということは自分のマンションの管理内容を知ること、その中で削減したり変更できる業務がないか検討する

EX.

- ・管理員の勤務時間を変更できないか
- ・定期清掃の回数は適切か
- ・オートロックや宅配ロッカーの点検業務は必要か

11



## Ⅲ. その他の管理費を見直す余地はあるか

### 1. 委託先を分離したり、契約内容の見直しを行う

- エレベーター点検、植栽管理、機械式駐車場点検、清掃等を管理委託費用から分離する
- エレベーターはフルメンテナンス契約とPOG（パーツ・オイル・グリス）契約があり、年数が余りたっていないければ費用の安いPOG契約に切り替えることもある

### 2. その他

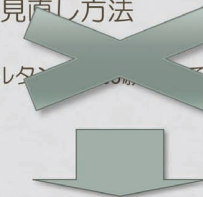
- マンション内の省電力化を実施する  
LED照明への交換・照明等のスイッチを自動点滅器（人感センサー）付に交換・電力会社との契約見直し等
- 収入を得る道を探る  
リサイクルによる収入、自動販売機設置、駐車場の外部貸し等

12

## Ⅳ. 最後に

### • 手っ取り早い管理費の見直し方法

- 管理会社を変更する
- 管理費削減のコンサルタントに依頼してコストダウンを図る etc...



- 見直しの原点は、適正な価格と適正な管理の内容を目指すこと
- コストの削減が先行して質の悪い管理になってしまっては何にもならない
- 管理は日々継続していくものなので、我慢するのではなく納得できる管理を

13

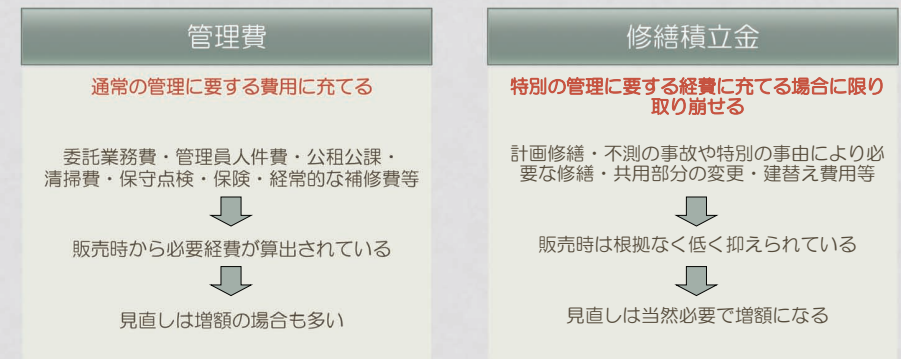
## 第2部 修繕積立金について

講師：山野井 武（一級建築士）

14

## 管理費と修繕積立金について

### 管理費と修繕積立金の違い



- 修繕積立金の見直しには、客観的な根拠が必要
- 管理費と修繕積立金は、区分して経理する

15



## 築年数による修繕積立金

築年数	該当組合数	修繕積立金の㎡単価 築年別平均値
4年以内	119組合	94円
5～9年	204組合	112円
10～14年	181組合	141円
15～19年	80組合	156円
20～25年	59組合	180円
26～30年	109組合	225円
31～35年	44組合	206円
36年以上	96組合	221円
総平均	892組合	154円

※マンションNPO調べ

対象：東京都内のマンション

都内版中古マンション物件情報より（2010年7月現在）

備考：駐車場収入からの繰入額は反映していない

20

修繕積立金の㎡単価の築年別平均値



21

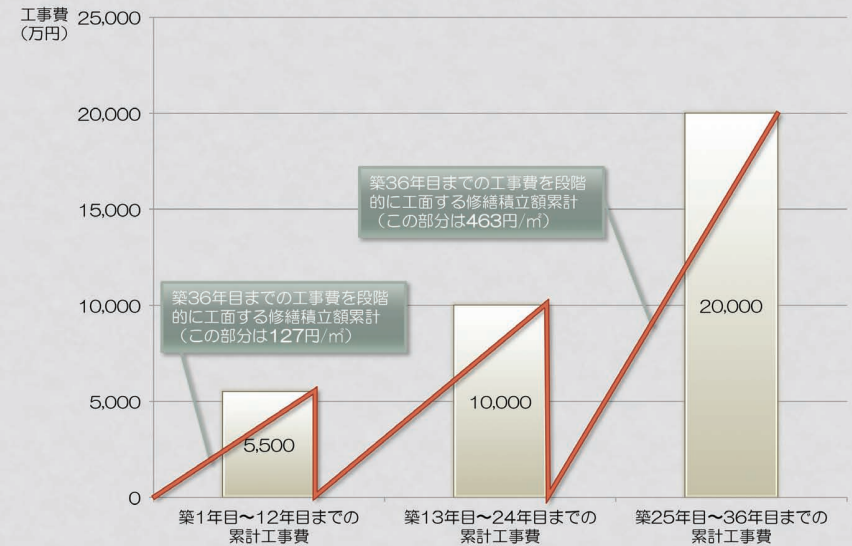
## 経年別に見る修繕工事費用

6階建て、50戸、平均専有面積：60㎡/戸 の場合の概算費用

回	建築工事	設備工事	1戸当たりの 工事費用	必要な月額
築 1年 ～ 12年 頃	A・防水工事（屋上、バルコニー、外廊下、外階段など） ・外壁等仕上工事（躯体補修、シーリング、外壁塗装、タイル補修等） ・鉄部等塗装	・給水ポンプオーバーホール ・排水ポンプ更新 ・アンテナブースター更新	約110万円	7,600円 (127円/㎡)
	約5,000万円（100万円/戸）	約500万円（10万円/戸）	建築・設備の合計約5,500万円	
築 13年 ～ 24年 頃	上記Aに加えて ・金物類の交換（集合郵便受、室名札他） ・自動ドアの更新等	・受水槽更新、給水方式変更 ・給水管更生 ・照明器具更新 ・オートロックシステム更新 ・自動火災報知システム更新等	約200万円	13,800円 (230円/㎡)
	約6,000万円（120万円/戸）	約4,000万円（80万円/戸）	建築・設備の合計 約1億円	
築 25年 ～ 36年 頃	上記Aに加えて ・金物類の交換（アルミサッシュ、玄関ドア、金属手摺、外構フェンス他） ・エントランス改修 ・駐輪場、駐車場改修 ・外構改修	・給水、給湯、排水管更新 ・エレベーター更新 ・変電・幹線設備更新他	約400万円	27,600円 (460円/㎡)
	約1億2,000万円（240万円/戸）	約8,000万円（160万円/戸）	建築・設備の合計 約2億円	

22

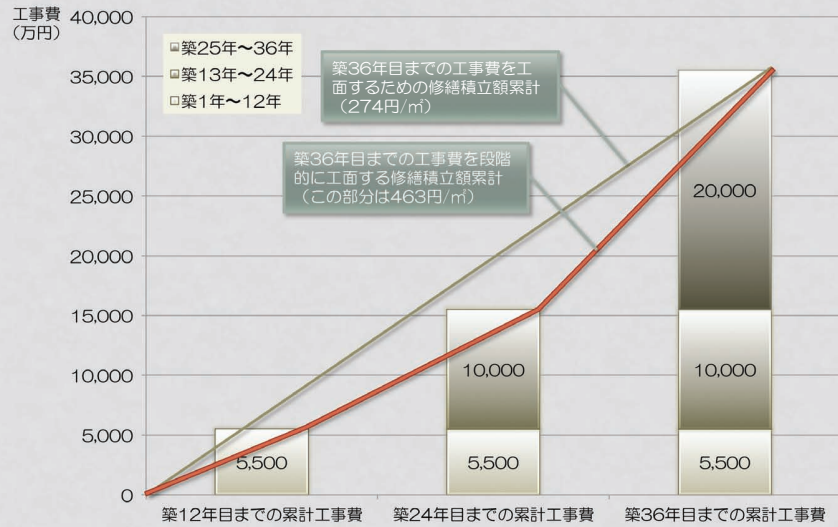
## 工事費と修繕積立金（積立金残額）



23

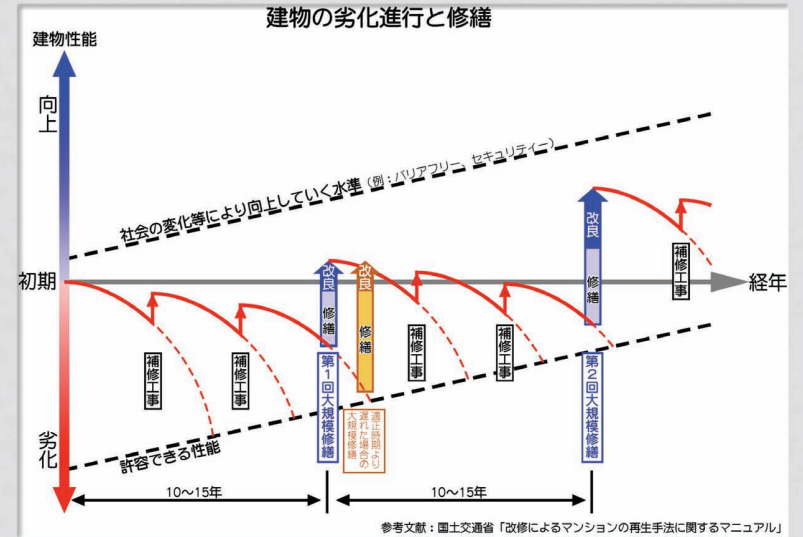


## 工事費と修繕積立金（累計）



24

## 劣化進行と修繕のイメージ



25

## 対処修繕以外の改修例 (エントランス改修)



26

## 対処修繕以外の改修例 (アプローチ改修)



27

## 対処修繕以外の改修例 (耐震補強工事)



28

## 長期修繕計画の目的

- ① 将来見込まれる修繕・改修工事の内容、おおよその時期、概算費用を明確化する
- ② 計画修繕工事の実施のために積み立てる修繕積立金の額の根拠を明確化する
- ③ 修繕・改修工事に関する長期計画についての合意形成（円滑な計画修繕の実施）を得るための根拠とする
- ④ 修繕積立金残高の推移を把握する

30

## 修繕積立金の見直し

### I. しっかりとした長期修繕計画を作成する

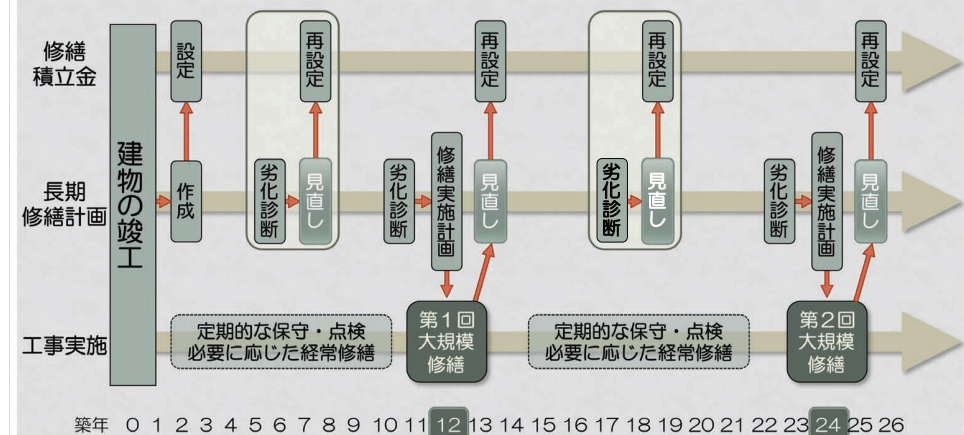
工事項目をできるだけ網羅する  
給排水管設備などは専有部も検討  
工事をできるだけ集約させる  
5年程度毎に見直しを行う

### II. 長期修繕計画に基づいて修繕積立金の増額を行う

説明会やアンケートを要して突然の増額と映らないように  
借入やその返済も考慮に入れ負担の少ない増額

29

## 基本的な流れ



築年 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26

31



## 長期修繕計画の精度

- 工事概算費用は作成時点における数値
- 計画時期（周期）は、おおよその目安
- 計画期間は大規模修繕（12年周期程度）が2回含まれる程度の期間として25年以上
- 不確定要素がある（金利、物価、消費税率等の変動、新たな工法・材料の開発、社会的環境の変化）

32

## 推定修繕工事費の算定方法

- 数量：積算法（過去の数量計算書等も利用）
- 単価：過去の実績や専門工事業者の見積を参考する  
改修専門の設計者は実績の平均値を使用
- 工事費：上記の数量×単価
- 現場管理費、一般管理費：工事費×一定比率
- 消費税：作成時点の税率

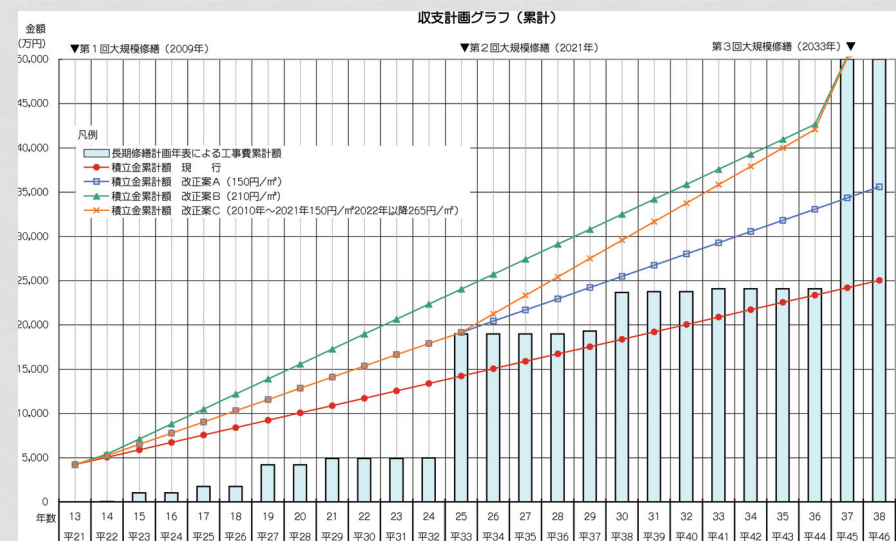
33

## 収支計画の検討

- 収入
  - 修繕積立金
  - 一時金
  - 専用庭等の専用使用料
  - 駐車場等の使用料からメンテナンス費用を除いた額
- 積立方法
  - 均等積立を基本とする指導がある
  - 不足年度は一時金や借入で対応
  - 積立金の変更が必要な場合は複数の案を出して検討
- 機械式駐車場
  - 駐車場使用料会計とする方法もある

34

## 収支計画グラフ（積立金累計）





## 参考資料

- 「長期修繕計画標準書式、長期修繕計画作成ガイドライン、同コメント」
  - ・・・国土交通省のホームページよりダウンロード可能
- 「長期修繕計画作成・見直しマニュアル」
  - ・・・有料（財団法人マンション管理センターのホームページより申し込み可能）
- 「長期修繕計画作成の手引き」
  - ・・・有料（社団法人高層住宅管理業協会のホームページより申し込み可能）
- 「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」
  - ・・・国土交通省のホームページよりダウンロード可能