

マンション管理費削減のポイント

1, 管理費削減の目的

勝ち組み管理組合になるための手段

マンションの快適な共同生活を維持するとともに資産価値の維持を図る(不当に目減りさせない)

削減した管理費は、マンションの建物・設備の維持管理及び改善に効率的に充当していく。

2, 管理費削減のメリット

小額な削減でも積み重ねていくとメリットは大きくなる。月1万円削減でも、年間12万円10年で120万円一日でも早く管理費削減に取り組みましょう。

早くはじめ、そして継続的に取組んだ管理組合が「勝ち組み管理組合」になれます。

実例 総戸数31戸、平成7年新築マンションの取組み(光熱費等含ま 単位:円、税込)

	当初	第1次(H8)	第2次(H10)	第3次(H11)
		第2期～	第4期～	第6期～
管理委託費	4,285,824	4,025,268	3,710,316	3,291,744
設備保守点検費	2,024,180	1,687,370	1,702,650	1,284,290
計	6,310,004	5,712,638	5,412,966	4,576,034
削減額		-597,366	-299,672	-836,932

管理員業務費	管理員業務費	管理員業務費
### /月	▲ 2,793 /月	▲ 9,387 /月
清掃業務費	事務管理業務	清掃業務費
▲ 8,240 /月	### /月	▲ 9,450 /月
エレベーター保守点検		設備保守点検費
### /月		### /月
一般管理費ほか	一般管理費ほか	一般管理費ほか
▲ 3,173 /月	▲ 5,904 /月	### /月

(EV月額72,100→44,033) (消費税アップ)

3, マンション管理を取り巻くここ数年の動き

平成12年 マンションの管理の適正化推進に関する法律成立(マンション管理適正化法)

平成13年 マンション管理適正化法施行

平成14年 マンション管理士誕生

平成14年 マンション建替え円滑化法成立

平成14年 改正区分所有法成立(H15/6施行)

平成15年 マンション標準管理委託契約書改訂

平成16年 マンション標準管理規約改正

平成16年 マンション再生マニュアル公表

平成16年 埼玉県マンション居住支援ネットワーク設立

平成17年 マンション管理標準指針公表(国土交通省)

平成18年 マンションみらいネット正式スタート

国土交通省「マンション政策室」設置

平成19年 マンション耐震化マニュアル 公表

平成20年 長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント 公表

平成21年 マンション管理適正化法施行規則改正

マンション標準管理委託契約書改訂

平成23年 滞納管理費等の法的対応マニュアル発刊

マンション標準管理規約改正

マンションの修繕積立金に関するガイドライン策定

- 4,平成20年度マンション総合調査(4,522管理組合、9,322区分所有者対象、回収率48%、直前H15)
世帯主の高齢化(60歳代以上32%→39%、30~40歳代39%→35%)
永住意識の高まり(永住するつもり44%→50%、住み替えるつもり24%→19%)

高齢化、永住意識の高まりからも、マンションが快適な住空間として維持されることの必要性は高まってきています。効率的な管理費、修繕費の支出が今後もっと必要になります。

5,不動産会社と管理会社

マンション販売時、売主(不動産会社)の系列の管理会社を選定し、販売のことを考え管理費等を設定

「ディベロッパー→販売会社→管理会社」が一般的力関係

商品企画、管理水準の決定者はディベロッパー

資産価値を維持できる仕様、管理水準になっているか?

マンション購入時、入居後も、賢い消費者の目線が必要

構造、設備配管類の修繕への配慮、リフォームへの配慮

共用施設(集会室、打合せのできる場所、ロビー×)

管理水準(管理費、修繕積立金、駐車場使用料等の金額と業務内容)

6,標準管理委託契約書

適正化法は管理組合と管理業者との契約関係を重視

管理業者・管理内容に関する情報開示の促進(契約内容及び委託費用内訳の明確化)

1) 適正化法との整合性を図るために(主なもの)

- ①契約の自動更新条項の削除
- ②基幹事務の明記
- ③第三者への再委託について

2) 委託業務範囲・内容明確化のために(主なもの)

- ①委託業務費の内訳明示
- ②清掃業務、建物・設備管理業務の規定の明確化

3) その他(主なもの)

- ①契約の解除及び解約の申し入れ

7,事務管理業務の内容

1、基幹事務

管理組合の会計の収入及び支出の調定

出納

本マンション(専有部分を除く)の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整

2、基幹事務以外の事務管理業務

理事会支援業務 総会支援業務 その他

8. 管理委託業務費改善は、手順を追って進める

プロに依頼するか自力で実施するかにより、進め方は変わりますが、いずれにしても手順が大事です
 <手順例>

1 管理委託業務費の内容確認

標準管理委託契約書と現行管理委託契約書の対比を実施し、異なるところは管理会社に確認
 定額委託業務費、定額以外の委託業務費、共用部分直接発注費

2 確認した内容と金額の見直し

3 一般的な委託費の内容及び金額の目安の把握

4 どんな内容の管理を望むのか(組合としての維持したい管理水準の検討・確認)

(この段階くらいから、区分所有者への広報活動を実施)

5 現行管理会社との交渉

(区分所有者への広報活動もあわせて行う)

6 管理会社リプレースを視野に入れた他社見積りの徴求

(理事会活動の透明性、広報活動が重要、管理会社変更ありきで進めないほうがよいでしょう)

7 他社および現行管理会社見積り検討、ヒアリング

(オープンな検討、ヒアリング→公開ヒアリングの実施)

*この後、臨時総会等の手続きを経て、新しい管理委託契約締結へ

管理会社に作成させ、説明を求める方法もある

説明義務あり

9. 委託業務内容と委託業務費の確認(どんな業務をいくらで頼んでいるのか?)

定額委託業務費の内訳明示例(標準管理委託契約書別紙1)

<例1>

一 事務管理業務費	月額	円
二 管理員業務費	月額	円
三 清掃業務費	月額	円
四 建物・設備管理業務費	月額	円
ア ○○業務費	月額	円
イ ○○業務費	月額	円
ウ ○○業務費	月額	円
五 管理報酬	月額	円
消費税額等	月額	円

一～四に一般管理費・利益含まない

<例2>

一 管理手数料	月額	円
二 管理員業務費	月額	円
三 清掃業務費	月額	円
四 建物・設備管理業務費	月額	円
ア ○○業務費	月額	円
イ ○○業務費	月額	円
ウ ○○業務費	月額	円
消費税額等	月額	円

一に事務管理業務費、一般管理費・利益
 二～四に一般管理費・利益含まない

<例3>

一 事務管理業務費	月額	円
二 管理員業務費	月額	円
三 清掃業務費	月額	円
四 建物・設備管理業務費	月額	円
ア ○○業務費	月額	円
イ ○○業務費	月額	円
ウ ○○業務費	月額	円
消費税額等	月額	円

一～四に一般管理費・利益含む

①定額委託業務費(毎月管理会社に支払う費用で精算を要しないもの)

事務管理業務費、管理員業務費、清掃業務費、給水設備点検費、機械監視業務費、管理報酬

②定額委託業務費以外の費用(業務が終了する都度管理会社に支払うもの)

消防設備点検費(年2回)、貯水槽清掃費(年1回)、排水管清掃費(1～2年に1回)

建築設備点検費(年1回)、特殊建築物定期調査費(3年1回)

長期修繕計画作成費、建物・設備診断費(劣化調査費)

*会社により定額委託業務費にしているところもある

③共用部分直接費(管理組合から直接業者へ発注している業務等)

エレベーター保守費、機械駐車場設備保守費、自家用受変電設備保守費、宅配ロッカー保守費

オートドア保守費、簡易水道検査料、植栽管理費

(会社により定額委託業務費にしているところもある)

損害保険料、電気料、防犯カメラリース料、組合運営費等

*一般的に直接業者発注とした場合のほうが金額は安くなる。

*組合は、業務内容、業務のリスク、業者の信用度等検討し、直接発注にするか判断するべき。

10, 管理委託費の確認（各業務の業務仕様、単価、金額の把握と評価）

〈定額委託業務費〉

1 事務管理業務費(フロント、会計業務の人件費・諸経費等)

2 管理員業務費

通勤管理(9時～17時)

通勤管理(8時～12時)

住込み管理(夫婦)

3 日常清掃費

4 定期清掃費

5 給水設備点検費

6 機械監視業務費

7 管理報酬(管理会社の一般管理費及び利益)

〈定額委託業務費以外の費用〉（業務が終了する都度支払うもの、定額に含まれていることもある）

8 消防設備点検費(年2回)

9 貯水槽清掃費(年1回)

10 排水管清掃費（1～2年に1回）

11 建築設備点検費(年1回)

12 特殊建築物定期調査費(3年1回)

13 長期修繕計画作成費

14 建物・設備診断費(劣化調査費)

〈共用部分直接費〉(定額に含まれていることもある)

15 エレベーター保守費

16 機械駐車場設備保守費

17 自家用受変電設備保守費

18 宅配ロッカー保守費

19 オートドア保守費

20 簡易水道検査料

21 植栽管理費

11. あなたのマンションの管理は？

無駄な共用施設はありませんか？

機械式駐車場の使用料は妥当ですか？

管理会社経由で発注している業務を直接発注にしたほうが良いと思われるものはありませんか？

共用部分の電気料の見直しは？

過剰な保守点検はありませんか？

今の管理業務実施状況に満足されていますか？

(奥様たちはどう思っていますか？主婦感覚が大事ですよ。特に清掃関係は)

収入増の方策はありませんか？(自動販売機設置、携帯電話アンテナ設置等、課税の問題)

削減した管理費を原資にして

より快適なマンションの住空間を創出しましょう！