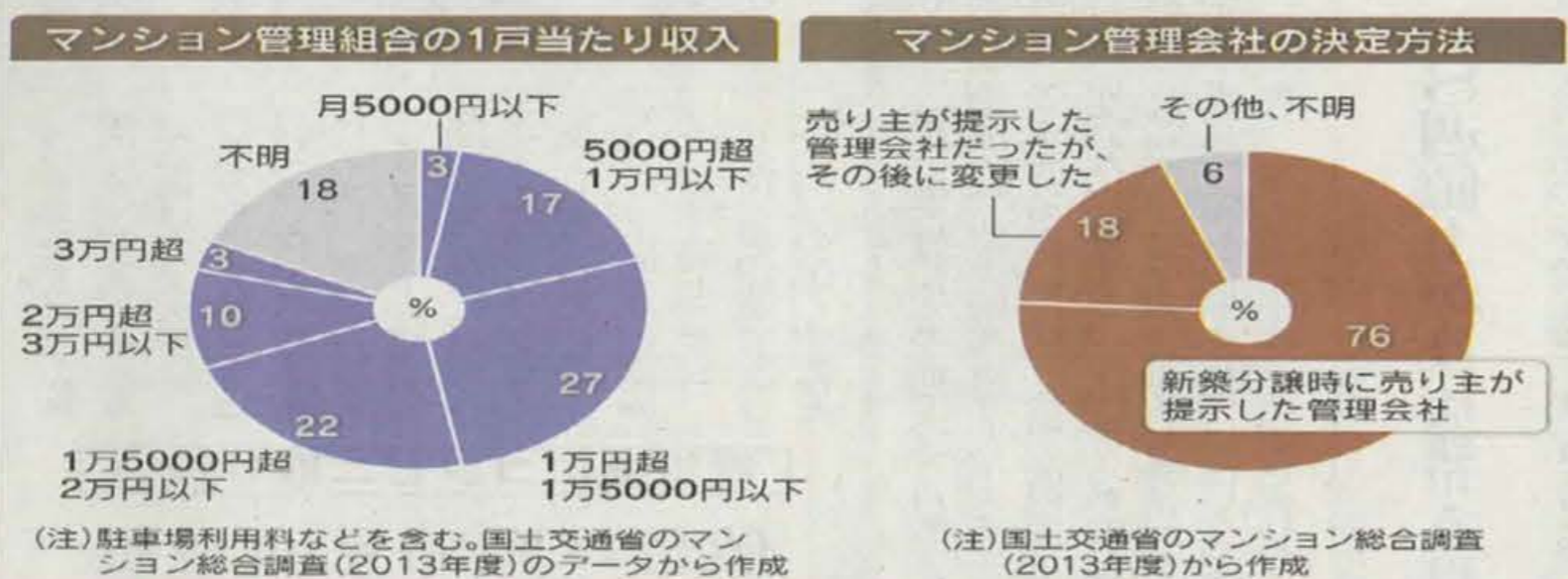


。管理組合収入は1戸当たり月1万〜2万円が多いわね。
。売り主が提示した管理会社を変えた組合は少ない。
。駐車場に空きが多いと管理組合会計が苦しくなるわ。



(注)カッコ内は1戸・1台当たりの金額。須藤桂一氏の話などを基に作成



(注)駐車場利用料などを含む。国土交通省のマンション総合調査(2013年度)のデータから作成

(注)国土交通省のマンション総合調査(2013年度)から作成

とくしう やあ、鯛吉君じゃないか。ちよつとよかった。実はゴルフで一緒だった同僚が困ってね。マンション管理組合の理事長になったけど、修繕積立金が足りないというんだ。何とかならないかな?

たいきち 修繕積立金は屋上の防水、外壁タイルの貼り替え、エレベーター設備の交換といった大がかりな修繕工事には足りませんが、不足しているマンションは多いですね。どうしても足りなければ、各戸の所有者が新たに負担しなければなりません。まずは管理組合の会計にメスを入れるべきです。

にいさ ふうむむ。増税する前に、まずは歳出削減というわけね。

たいきち 管理組合会計には、組合の事務や共用部分の清掃、植栽の手入れ、エレベ

ゴールデンウィーク(GW)も残すところ2日。初野家では夕方、利子と新衣紗、鯛吉がテーブルを囲んでなにやら談笑しています。そこへ会社の同僚とゴルフに出かけていた藤志郎が帰ってきました。

はじめの一家 修業中



初野新衣紗(はじめの・にいさ、20) 大学で金融を勉強中
初野藤志郎(はじめの・とりこ、47) 新衣紗の両親有賀鯛吉(ありが・たいきち、28)隣に住むファイナンスプランナー・税理士

ターの保守点検、水道光熱費などに充てるお金が入りしている。1戸当たり収入は月1万〜2万円というマンションが多い。でもほとんどの組合はこうした業務を専門の管理会社にまかせているので、支出の多くは管理委託費として計上している。マンションの専門家は、ここにコスト削減の余地があると指摘している。

とくしう でも専門の管理会社にまかせているなら、無駄は少ないだろう。

たいきち 複数の管理会社のサービスと費用をよく比較して選ぶのなら、その通りです。しかし国土交通省の調査では、新築分譲時に売り主が提示した管理会社を選んだ、そのまま変更していない組合が76%にのぼります。変更し

管理委託費に削減余地

た組合は18%にとどまっています。一般の商品やサービスのよくな競争原理が十分に働いていないのです。

とくしう なるほど。ビジネスだったらコスト削減のため取引先から相見積もりを取るの当たり前だけど、そこまではマンション管理組合は少ないんだ。

たいきち プラント力のある大手デベロッパーが分譲したマンションの場合、系列の管理会社にまかせなければ資産価値が下がらねえかと考える住民が少なくないようです。こうした反対を押し切って管理会社を変更するのは理事やメンバーにとっては相当な努力です。でも管理組合向けコンサルティング会社、シーアイビー(東京・中央)に聞くと、同社の助言で相見積もりを取った組合は管理委託費を平均で3割あまり減らせたそうです。

マンション組合会計にメス

人員が多ければ、曜日や時間帯の繁閑に応じてバランスよく配置することで人件費を抑えるのが一案です。

にいさ 4月に電力の小売りが完全自由化されたから、管理組合も共用部分の電気代を節約するため新電力に切り替えたところから。

たいきち マンション共用部分では玄関や廊下の照明などに使う1000ワットの電気のほかに、エレベーターなどの動力になる200ワットの電気が必要になる。東京ガス、東燃ゼネラル石油など動力用の電気も扱っている会社と契約すれば、電気代が数%下がる可能性があります。

とくしう なるほど。

たいきち 専有部分の各戸で使う電気と合わせて、もっと高い電圧で「一括受電」する選択肢もあります。大口契約だから電気代は一般的に安くなりますが、住民がそれぞれ専有部分の電力会社を選ぶことはできなくなります。

りこ 管理組合会計のピンチは住民のクルマ離れも一因と聞いたことがあるわ。

たいきち 実は組合会計の主収入として、各戸の所有者から毎月集める管理費のほかに駐車場の利用料があります。例えば総戸数100戸の

管理サービスの質も重視

シーアイビー社長 須藤 桂一さん



多くのマンションの管理業務は、分譲したデベロッパーの子会社に委託されています。これでは競争原理が働きませんから、管理委託費のコスト削減の余地は大きいのです。専門コンサルタンの目で見ると、しっかりした管理サービスを維持したうえでコストを引き下げることは難しくありません。早い時期に管理組合会計の無駄にメスを入れれば、修繕積立金の不足をかなり補えます。

ただし闇雲に複数の管理会社を競わせて管理サービスの質まで下がってしまったら意味がありません。相見積もりを取るなら、例えば定期清掃の回数や時間だけでなく、具体的にどの場所をどんな方法で清掃してもらうのか詳細に決めておきましょう。エレベーターの保守点検などは管理会社を介さず、組合が専門会社と直接契約する選択肢もあります。(聞き手は表巻志)

マンションに駐車場を70台設置したとします。管理費が月1万円、駐車場利用料が月2万円なら収入は年間2880万円。管理委託費が1戸当たり月1万5000円でも十分に負担できるわけです。

にいさ でもそれは駐車場がフル稼働するが前提ですよ。空きが10台あると、年間240万円も減収になるわ。

たいきち 駐車場の設置台数は平均すると総戸数の7割ほどとみられるんだ。住民の高齢化や生活スタイルの変化で空きが増えるマンションは少なくない。住民で空きが埋まる見通しがあれば外部に

貸したり、設備コストがかさむ機械式の駐車場をやめて平面式にしたり、抜本的な対策が必要になるかもしれない。

とくしう 管理組合会計の見直しで赤字が出たら修繕積立金に回せるのかな。

たいきち 組合総会で決議すれば修繕積立金会計に繰り入れることができます。大規模修繕は12年ごとに計画しているマンションが多いですが、専門家の意見を聞きながら、15〜18年ごとにするのも有力な選択肢ですね。こうした工夫の積み重ねで修繕積立金の不足が解消できるかもしれません。

おわり