

マンションの管理費についての関心が高まっている。管理費が割高という指摘が、削減に取り組むマンションも多い。一方で、「払っている金額が妥当か」「サービスの質をどう保つか」など、一般にはわかりにくい面もある。「管理費」についてシリーズで取り上げる。

## マンション 尖商 ライフ

千葉市のマンション「日神パレステージ高品公園」(築4年、107戸)は昨年、管理会社との契約の見直しを行った。近くのマンション管理士に相談したところ、「管理費が割高ですね」と指摘されたのがきっかけだった。一輪番で役員になったが、相場はわからず、こんなものかと思っていた。助言を聞きながら、交渉を始めました」と管理組合理事長の山下栄二さん。



それまで管理会社を通して契約していたエレベーター保守、機械式駐車場保守、定期清掃などについて、点検回数などサービス内容は変えないことを条件に、複数の業者から見積もりを取った。その結果、管理会社は変えずに一部業務の業者を変更。エレベーター保守(2台、年間約16万4千円が約80万円に)、駐車場保守(69台、同約174万円が約109万円に)、定期清掃同約83万円が約57万円になどの削減に成功した。管理

費全体では約3割の約3800万円を削減した。同マンションと顧問契約を結んだマンション管理士重松秀士さんは「管理費削減についての相談は増えている。ただ、管理会社任せで、関心の低いマンションはまだまだ多

## 業者替えたら

# 3割減

千葉市のマンション

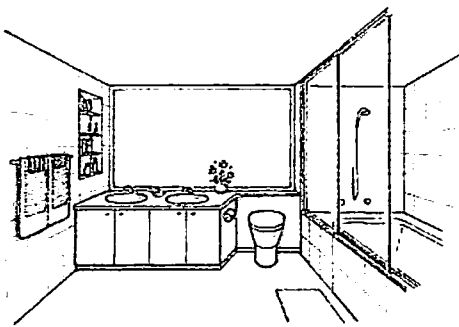
## 管理費

①

い」と指摘する。国土交通省のマンション総合調査(2003年)でも「現在の管理費」についての考えは、「妥当な額である」51・0%、「高いがやむを得ない」30・4%、「必要があれば増額してもいい」10・9%で、「減額すべきだ」は7・8%に過ぎなかった。マンションに関係する費用は「管理費」と「修繕積立金」に大きく分けられる。「管理費」は、清掃費、管理員費、エレベーターなどの維持費など、日常管理にかかるお金。「修繕積立金」は数年から十数年おきにかかる大規模な修繕に備えた「貯金」。

管理組合向けの相談活動などをを行う「NPO集住センター」(東京)の有馬百江常務理事は「管理費は割高、修繕積立金は不足しているという例が多い。管理費を削減し、その金額は修繕積立金に回すべきです」と話す。同センターは、相談事例などをもとに管理費の費目別の目安金額を示している。表参照。管理会社が提出する決算報告書と比較し、管理費見直しのきっかけにできる。次回以降さらに、管理費見直しについて具体的なポイントなどを考える。

## あり 色合わせでシアワセ



米国に留学していた時のこと、ステイ先で私のお世話をしてくれたゾーヤが、夫の買って来た青いせっけんについて文句を言いました。その週、彼女は白いタイル張りのバスルームを、オレンジとイエローのタオルと小物でまとめたのです。だからせっけんが青では合わないという訳。その後、バスルームの掃除は娘のニーナと私の仕事に。バススタブや洗面カウンターを磨いたら、色の組み合わせを考えながらサイズの違いを調整して花びんをセット、庭の花を摘んで花びんに飾って……。

(空間百科 佐々ゆづい)

## 子どもの詩

花

花にしゃべりかけても  
なにも 言わない  
もっと小さいときには  
おもちゃにしゃべりかけていた  
「なにを言わないわよ」と  
おかあさんは言うけれど  
子どもは しゃべりかけた  
(横浜市・相武山小2年)

村松 友美

花は何も言わない。でも、耳をすまして、聞いている。(長田 弘)

マンション管理費の主な目安金額

費目	単位	目安金額(円)	内容
事務管理業務	1戸当たり月額	2000	30戸以下は2500円が目安
管理員人件費	1人当たり月額	250000	週6日午前9～午後5時、土曜半日
エレベーター保守	1台当たり月額	42000	点検、部品交換などすべて行う「フルメンテナンス契約」の場合
機械式駐車場保守	車1台当たり	2500～2800	単純昇降式。年6回点検の1回分

金額は、マンションの戸数、立地条件などによって変わる(NPO集住センターの資料をもとに作成)

東京都世田谷区のあるマンション(69戸)では現在、管理会社との間で、15年ぶりに契約内容の見直し交渉を進めている。

管理組合理事長(67)は、築30年以上たち、マンションをどう長持ちさせるかが住民の話題になった。管理の質を高めるため契約内容のチェックを始めました」と話す。

「これまで、管理業務はすべて管理会社を通して行っていた。それを見直し、清掃など一部を管理組合が直接発注することを検討している。管理費も下がる見通しだ」という。「契約が自動更新されるなど管理会社に有利な内容のままだった。自分たちから動かなければ、変わらないことが分かりました」と理事長。

マンション管理の方法は①全部委託(一つの管理会社に一括して任せる)②一部委託

### マンション管理業務見直しの主なポイント

- ▽エレベーター保守点検は、「契約方式の見直し」「独立系の業者への変更」などを検討
- ▽機械式駐車場保守点検は、点検内容を実際にチェックし、独立系業者への変更も検討
- ▽清掃は、管理組合が業者に直接発注する手も
- ▽管理員人件費は、「通勤」「住み込み」「巡回」などマンションの規模や形態にあった勤務への見直しを検討。防犯を重視する際は、管理員を減らし、夜間警備員を雇う方法も(「ソーシャルジャジメントシステム」の話などをもとに作成)

## マンション。快適ライフ

エレベーターの保守方式の見直しも管理費削減のひとつの方法



# 全部、一部委託で安く

## 管理費

(一部を管理組合が自ら行ったり、直接専門業者に発注したりする)③自主管理(管理組合が主に管理を行い、必要に応じて専門業者を利用)に大きく分けられる。

「NPO集住センター」(東京)の有馬江常務理事は、エレベーターや機械式駐車場の保守など一部を別業者に委託することは、管理費を削減する上で有効です」と指摘する。

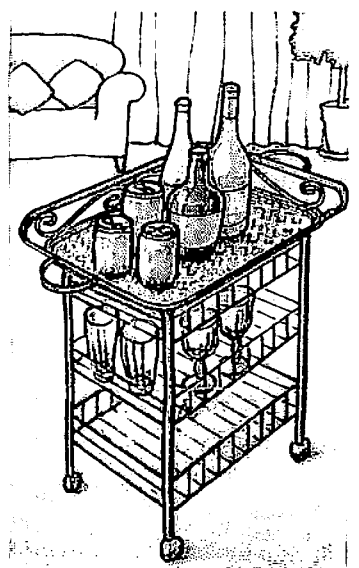
エレベーターの保守管理は「フルメンテナンส์契約」(点検、調整、部品交換などすべてを行う)と「パーツ・オイル・グリース契約」(部品交換は限定で行う)があり、完成後間もないマンションでは価格の安い後者でいい場合がある。

ただ、業者を変更する場合、管理会社などの抵抗もあるようだ。公正取引委員会の「マンションの管理・保守をめぐる競争の実態調査」(2003年、約740の管理組合が回答)によると、エレベーターや機械式駐車場などの業者を変更しようとした際に「障害があった」と答えた管理組合が36%あった。「系列以外の業者

に変わると、部品調達などに支障を来すと言われた」「交換部品が高くなると言われた」「サービスが低下する」と言われた」例が多かった。同委員会は「系列外の会社へ部品供給を制限することなどは独占禁止法上問題となる場合もある」という見解を示している。管理会社が管理にしているの必要な情報を住民に提供しない場合なども同様。マンション管理のコンサルティングを手掛ける「ソーシャルジャジメントシステム」(東京)の広田茂社長は「最近では妥当な管理費を設定する会社も増えているが、5、6年前までに分譲された物件は割高な場合が多い。管理費が妥当かどうか、早めの検討が必要だ」と話している。

### あり

## 「秘蔵」のトレーワゴンと合体



実は数年前一目ぼれして買ったこのトレー、底は籐編みで縁と取っ手は銀色。大ぶりなので冷蔵庫の上ぐらいにしか置き場が見つからず、いつしか出番もなく埃をかぶっていました。これをキャスター付きのワゴンに変身させら

け、ワゴンに固定しました。ワゴン代も含めて材料費はたったの4800円。昔、私が飛行機のキャビンアテンダントとして乗務していた時、お客様用にも飲み物ワゴンを用意しました。同じように家でもワインやビールをトレーに乗せて、下の棚にはグラスやナプキンを。我が家のお客様にも大好評です。(空間百科 佐々ゆづり)

ついに手に入れました、アイデアを温めていたワゴン。もともとはスーパードで見つけた銀色の棚付きワイヤタイプで、天板はなく、台所の片隅に置かれそうな地味な物。手持ちのお気に入りのトレーを合体させたのがミソ。パイプにびたりとはまるU字形の小さな樹脂を四つ、トレーの底に両面テープで張り付

# 節減、専門家にお任せ

マンションの管理費を削減するには、専門のコンサルタント会社やマンション管理士の手を借りる方法もある。

神奈川県内にあるマンション(230戸)の管理組合は、管理費を年間約4500万円から3000万円へと、約25%削減できた。エレベーター保守費用のほか、事務管理業務費、フロントサービス運営費などを減らした。

マンション管理のコンサルタント会社「ソーシャルジャジメントシステム」(東京)に依頼した。同社は、管理会社やエレベーター保守業者を変えた場合の金額などを提示し、相手会社との交渉を手伝ったり、管理組合の運営について助言したりする。成功報酬として、1年間に削減できた金額の半分を受け取る。

広田茂社長は「管理会社の中には、管理委託費の明細を示さないなど、費用の根拠があいまいなものも多い。個別の業務ごとに妥当な価格を算出し、交渉する」と話す。マンション内容を低下させずに削減できる場合が多い」と話す。

同社が今年行った調査(首都圏にある100のマンションが回答)によると、管理費の見直しを行ったマンションに削減幅を聞いたところ、10

③

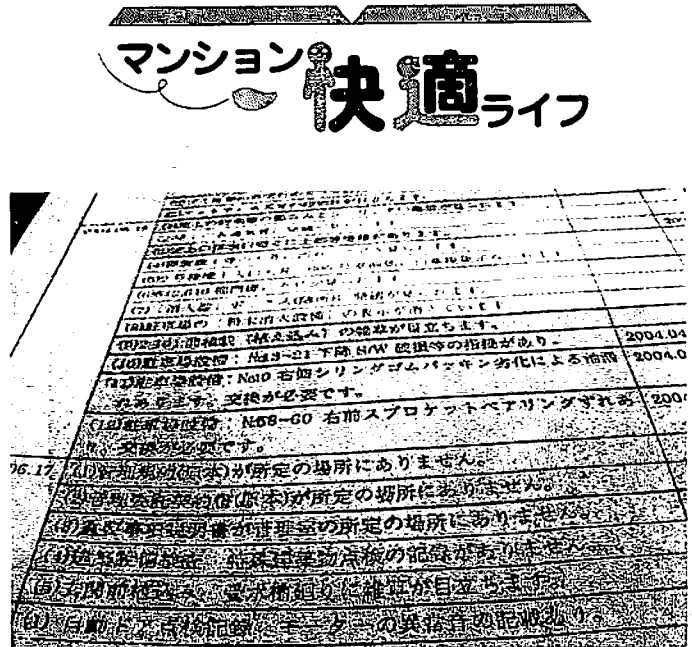
## 管理費

「5%程度」が約12%で続いた。きめ細かく交渉すれば、平均2.3割は削減できる。一度削減に成功したマンションが、さらに管理費を見直すケースも増えている」と広田社長。

省が昨年発表した「ニュービジネス」についての報告書も「管理組合等は管理についての専門知識が欠けることが多く、管理委託契約の費用などについてコンサルティングを行うビジネスが現れている」と指摘している。

### コンサルタント、管理士に相談

## 2〜3割安く



管理費を下げて、管理の質を保つことが大切。業務をチェックする監査サービスも行われている

「管理組合の理事長は「住民だけで管理会社と交渉し、管理費削減を実現するケースもあるようだ。しかし、理事会役員もそれぞれ仕事を持っていて、交渉をスムーズに進めることができない」ともある。専門家の力を借りるのも方法のひとつ」と話す。

ただ、管理費を下げた結果、管理の質が落ちては問題だ。管理会社に値下げを求めたり、管理会社を代えるために見積もりを取ったりする際は、サービス内容を低下させないことを条件にするのが大切だ。

ソーシャルジャジメントシステムなどコンサルタント会社の中には、管理が契約通り行われているかどうかをチェックする監査業務を有料で行っているものもある。

「ZAO集住センター」(東京) (<http://www.syuju.jp/>) と「ZAO日住協」(同) (<http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp/>) なども、管理費などについての相談に応じている。ZAO日住協の志田隆康副会長は「住民自身がマンションの管理に関心を持つことが重要。そういうサービスが必要かを考えたうえで、専門家の知識をうまく活用したい」と話している。

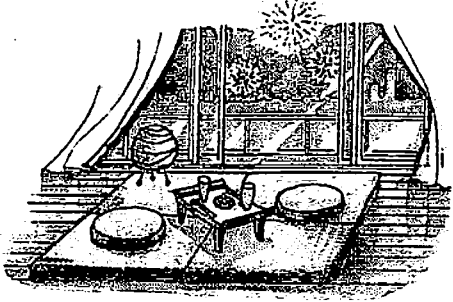
### 子どもの詩

くも  
ほくはいつも空にうかんできてる  
ほくはいついな形をきいてる  
かごみたいたいになったり  
わたあめになったりもする  
ほくはいつか山をいそいで  
ふじ山をいそいで  
ほくはいつか七つ海をいそいで  
(東京都中野区・立教小3年)

林 大廣

◇は、ふじ山や七つ海のように、いくつもの海をいそいでくまなく遠くまでゆく。 (長田 弘)

### あり リビングに置き畳



それは和室についてです。フローリングのリビングの横に独立した和室を設けるよりも、その分、リビングを広く使いたいという意見です。さらに広くなったリビングに、段差のない畳コーナーがあったら便利という声もありました。目の届く場所で赤ちゃんをお昼寝させたり、取り込んだ洗濯物を座ってたたんだり、時には気分を変えてお茶などを楽しんだり——畳コーナーの使い方はいろいろです。

例えば、床に置く「置き畳」(半畳大で3000円程度)からは寝たい時、好きな時に気軽に敷けます。この夏、試してみたいかがでしょうか。(空間百科 佐々ゆづり)

# 導入1割・中小規模に多く

マンション管理の主な部分を管理組合が自分で行う「自主管理」の方法もある。管理費は少ななくて済むが、管理に対する住民の高い意識が求められる。

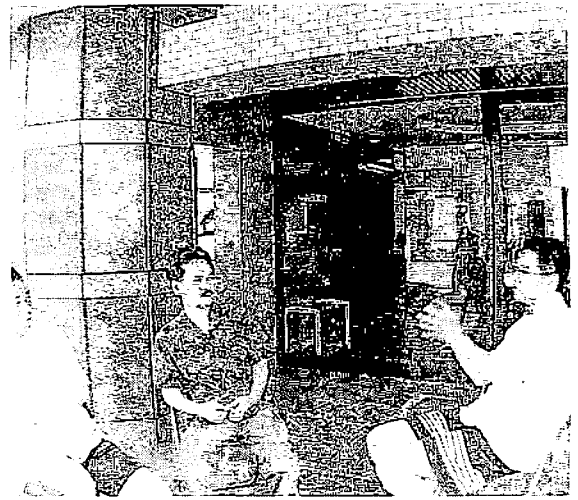
さいたま市のマンション「グリーンミュージック南浦和」(28戸)は6年前から、自主管理を続けている。当初依頼していた管理会社が、管理委託費の明細を示さないことなど、不信を抱き、管理会社の変更を検討した。別の管理会社から見積もりを取るなどした

# 「自主」方式で節約

が、結局、会計に詳しい住民がいたことなどから、出納や会計業務も管理組合で行い、管理会社とは契約しないことにした。ただ清掃業務とエレベーター保守などは、専門業者に発注した。

当初の管理費は1戸当たり月約9500円、修繕積立金は約3500円だった。それを自主管理にした結果、管理費を月約4000円と半額以下に安くできた。その分、不足していた修繕積立金を約9

## マンション 快適ライフ



自主管理を行っている「グリーンミュージック南浦和」では、住民同士のコミュニケーションも盛んだ(さいたま市内で)

000円と手厚くした。管理組合理事長の玉利英作さんは「役員で共用部分の蛍光灯の取り換えなども行っている。自分たちの手で、マンションを大切にしようという住民の意識も高まってきた。私たちのマンションが、住民同士がお互いの顔が分かる規模だったことも、自主管理に向いていったようだ」と話す。

国土交通省のマンション総合調査(2003年)によると、自主管理しているマンションは全体の1割弱。入居戸数が20戸以下のマンションは、ハイパー・マンションと呼ばれる。ハイパー・マンションは、ハイパー・マンションと呼ばれる。ハイパー・マンションは、ハイパー・マンションと呼ばれる。

## 管理費

④

ハイパー・マンションは、ハイパー・マンションと呼ばれる。ハイパー・マンションは、ハイパー・マンションと呼ばれる。ハイパー・マンションは、ハイパー・マンションと呼ばれる。

ハイパー・マンションは、ハイパー・マンションと呼ばれる。ハイパー・マンションは、ハイパー・マンションと呼ばれる。ハイパー・マンションは、ハイパー・マンションと呼ばれる。

自主管理は、管理会社への委託費が不要な分、管理費は安くなるが、住民の負担が増えることが多い。そのため、再び管理会社と委託契約するようケースもあり、その際は管理費が再びアップする(ともあり)。

財団法人「マンション管理センター」はホームページ(<http://www.mankan.or.jp/>)の中で、自主管理が継続できるマンションの条件を紹介している。①会計など実務処理能力のある役員を継続的に確保できる②住民の永住意識が高い③管理しやすい住居規模である――などを挙げている。

マンション管理士の重松秀士さんは「自主管理を検討する場合は、長期的な見通しを持つことが重要。現行の管理会社に管理費の削減を求めると、保守業者を委託するなどの、様々な選択肢を検討する中で、住民全体で合意する」とが求められる」と話している。

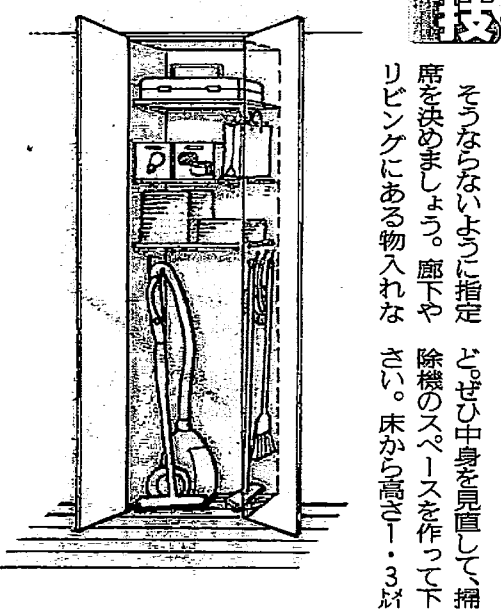
「マンションの防犯」をテーマに投稿を募集します。防犯について、マンション全体や個人での取り組み、体験談、ご意見、お悩みなどをお寄せ下さい。〒100-8055 読売新聞東京本社生活情報部「マンション快適ライフ係」へ。ファックス(03・3217・9919)、Eメール(kurashi@yomiuri.com)でも。

## 子どもの詩

あついでんき  
きょうのあきくものついでんきをみ  
にキラキラに行ったらくもがは  
んぐんにぎで目ざしがあいたか  
らさしたかと思つたあつとい  
うまにシリシリバチバチと火  
ばなが鳴るようなあついでんき  
になりました  
(東京都杉並区・桐朋小2年)

天気の大魔法つかいの名は、日ざし。これからはどんだんあつくなるばかり。(長田 弘)

## 掃除用具まるごと収納



くらいまで確保し、ホースをばらばらなくても掃除機を置くことができます。ホースが倒れないように、大きなフックを内側の側面につけます。反対側の面には小さなフックを取り付け、モップそのほかの掃除用品をまとめて取り下げます。上の棚には古新聞や雑誌、紙袋などを置きます。工具もここに置けます。部屋もすっきりと、頑張ったかがあります。(空間百科 佐々木ゆい)

所定の場所が定まらない「収納の困りモノ」はないですか? アンケートをとってみると、あるある……分別用のゴミ箱、紙袋やビニール袋、お中元などのいただき物、古新聞、雑誌、掃除用具。

例えば、頻りに使う掃除機。押し入れにしまおうとは思っているけれど、高さに合わせてその都度ホースを折り曲げてしまうのって面倒です。次の日も使うものだから、折り曲げて置くのは、面倒です。

# 駐車料は修繕費に回そう

## 管理費

5

## 共用部分の保険見直し

管理費についてシリーズで取り上げてきたが、マンション住民から体験談や質問などが寄せられた。修繕積立金に組み入れられるべき敷地内駐車場の駐車料収入が、管理費会計に回されている例は多く、専門家は問題がある」と指摘する。保険の見直しなどへの関心も高いようだ。

## マンション快適ライフ

東京都内のマンション住民(37)から「先日、管理組合の総会に出席した。駐車料と管理費の関係が議論になっていったが、なぜ?」という声が寄せられた。

コンサルタント会社のソーシャルジャズメントシステム社は「駐車料収入を管理費会計に回している例が多いが、問題がある」と指摘する。機械式の場合、保守費用や電気代以外は、修繕積立金会計に組み入れるのが原則。将来、装飾の入れ替えが必要となった際、管理費会計に組み入れて日常の経費に使っていると、その費用が不足してしまう。平置きタイプなら、駐車料収入をほぼ全額、不足しがちな修繕積立金会計に回すことも可能で、建物の大規模

修繕に備えられる。

「車を手放し、駐車場を使わない人が現れると、管理費会計に影響する」と言いたま市内のマンション住民という声も。

同社は「管理会社が委託費を確保するため、都合よく処理していることがある。機械式でも管理費会計に回すのは2、3割が妥当。全体の支出を見直し、駐車料を適切に扱

うことが重要」と言う。

「共用部分の保険を見直したい」という声もあった。住宅コンサルタントの平賀功一さんは「分譲時に管理会社を通じて掛けている保険の内容をまず確認し、補償に過不足がないか、管理組合としてチェックが必要」と言う。

マンションの保険は、管理組合が掛け、管理費から支払われる保険(表参照)と、区分所有者がそれぞれ掛ける保険に分けられる。

「『総合』『施設賠償』『個人賠償』の組み合わせで、物入への損害に備えられる。複数の会社から見積もりを取り、条件のいい保険を選ぶ。基本契約と特約をうまく使い分け、『ガラス破損は起りにくいのでガラス保険は見直す』など実情に合わせて効率

的に」と助言する。東京都内のあるマンションは今年、管理会社を変更した。住民の30歳代女性は「マンションについて勉強し、複数の業者に住民の前で業務について説明を求めた。管理費は自分たちのお金という意識が高まりました」と話す。

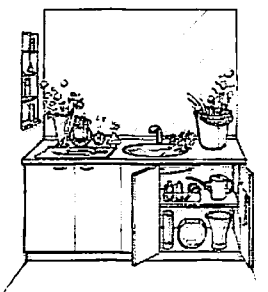
週末に我が家ですることの二つは「花を生ける」と。週によってコーディネートを変えながらお花や花瓶を選んでアレンジして、玄関、リビングルーム、洗面所、トイレのコーナーに飾ります。

1週間家族を楽しませてくれた花を洗面所カウントーに全部集めて、また使える花をより分けながら、新しいお花を生ける作業をし

## 生け花用品を「か所」に

管理組合の役員はもちろん、住民全員が関心を持つことが求められる。

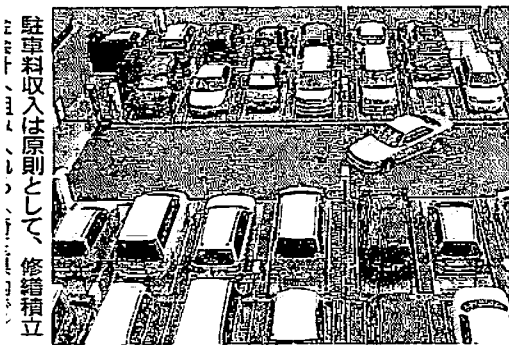
次回から「防犯」をテーマに取り上げます。



まず、花瓶、水差し、花バスミ、剣山など作業に必要な物はすべて洗面所の流しの下にまとめておくので、すべ使える状態です。ついお蔵入りしてしまう大ぶりな

ビンや容器も、これを使えそうかなと思う時はここにまとめて……。いろいろな花瓶が選べて、イメージが違ってもわり、楽しい便利グッズ。バケツやゴミ袋、下に敷く古新聞やゴミ袋も所定の場所から取り出し、後片付けも楽々。家のなかの一連の作業は、必要な物を普段からここにストックしておくか、やる気と効率が変わってくるはず。家事は楽しく手際よくやりたいですね。

(空間百科 佐々ゆづり)



駐車料収入は原則として、修繕積立

## マンション管理組合向けの主な保険

- ・住宅火災保険(火災や落雷などによる共用部分の損害)
  - ・マンション総合保険(火災のほか、給水設備の事故などによる共用部分の損害)
  - ・地震保険(火災保険、総合保険とセットで加入)
  - ・施設賠償責任保険(外壁タイルが落下して通行人がけが—などの損害)
  - ・個人賠償責任保険(洗濯機の漏水など専有部分での不注意による損害。管理組合で、全戸分一括して加入することが多い)
  - ・ガラス保険(正面玄関ガラスなどの破損)
- \*商品によって、補償範囲などが違う

【月評】花は何も話さないのに、なぜ花に話しかけたか(「花」村松友美)。何も言わないのに、なぜチヨウは空をちゃんととるのか(「アゲハチヨウ」川上桃子)。手をはさまれてはらたつたのに、なぜにがしたザリガニに親しみをおぼえるか(「ザリガニ」金久保夏生)。生き物たちに教わった大切なことを書き

## こどもの詩

いつも一人  
走ると  
いやなことを忘れる  
歩くと  
心が落ちつく

(茨城県笠間市・佐城小6年)

## 帰り道

小島 美穂

心をかたっぽにするために、走る。心をみたくために、歩く。