

平成17年度マンション管理セミナー

配布資料一覧

- 1 式次第
- 2 講演会資料「マンションの管理費って何？」
- 3 マンション管理費データ
- 4 マンションみらいネット
- 5 17年度次回マンション再生セミナー(案)
- 6 アドバイザー派遣参考資料
- 7 事前質疑事項
- 8 住宅金融公庫資料
- 9 参加者アンケート
- 10 マンション住・人

平成17年度マンション管理セミナー

あなたのマンションライフをもっと楽しく

平成17年10月29日

平成17年度マンション管理セミナー

あなたのマンションの管理費は 高い？安い？

13:00 「受付」

13:30 「開演」 多摩市くらしと文化部
住宅課 中村 泰三

13:30~13:35 「主催者挨拶」
多摩市くらしと文化部
住宅課長 八巻 幸夫

13:35~14:35 「講演」

『マンションの管理費って何？』

マンション管理士 飯田 太郎氏

14:35~14:45 「質疑応答」

14:45~14:55 「マンションみらいネットについて」
多摩マンション管理士会

マンション管理士 坂田 英督氏

14:55~15:00 「住宅施策について」

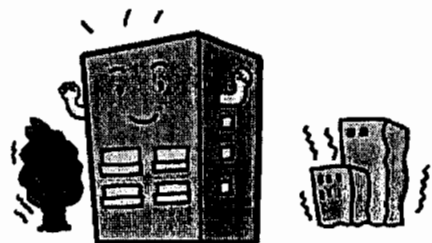
多摩市 住宅課

休憩 (5~10分)

15:10~16:30 「相談交流会」

多摩マンション管理士会の会員を交え、出席者の自己紹介等の交流会
や抱えている問題についてマンション管理士会がアドバイスを行う。

16:30~16:35 「閉会」



多摩市 セミナーレジュメ
「マンション管理費って何？」

飯田太郎（マンション管理士）

1. 管理費の「仕組み」を「おさらい」する

①賃貸マンションと分譲マンションでは「管理費」の性質が違う。

賃貸＝大家さんに払う（家賃の一部でもある） ←管理責任は大家さんにある

分譲＝管理組合に納める ←管理責任は区分所有者全員にある

※振込口座は管理会社でも、納入先は管理組合

②分譲の「管理費等」は、2つに区分される。 帳簿も別にする（分別管理）

a 管理費……………日常の管理（清掃、設備メンテナンス、管理員の人件費
役所への報告など）

毎月、ほぼ同額を支出する

b 修繕積立金…建物・設備の大掛かりな修繕

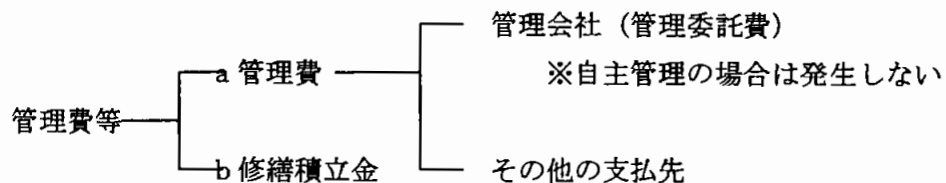
数年ごとに支出するから、運用方法も重要

③管理費（a）の使い道と支払い先

管理費を、すべて管理会社に払っているわけではない

管理会社に払うのは、管理会社に委託している仕事の対価（管理委託費）

それ以外の費用は、各々の相手に支払う（例えば、電気料）



2. 管理費等を決めるのは誰か？

①管理費等の総額、管理費と修繕積立金の金額、使い道、支払い先を決めるのは、すべて管理組合。

管理組合の予算として、組合員（区分所有者）全員が参加する総会で決める。

②予算が国や自治体の「かたち」を示すように、予算はそのマンションの「かたち」を決めることになる。

※ 「かたち」とは、司馬遼太郎さんの「国のかたち」の連想。

③自分たちのマンションの「かたち」＝「あり方」に相応しい、管理費などの内訳と、総額を、みんなで考えることが必要。

現在だけでなく、将来のことも視野に入れて考える。

3. 管理費の<高い・安い>を、どこで判断するか？

①どの「管理費」のことか、対象をはっきりさせて議論することが必要。

以下の3つが混同されていることが多い

*管理委託費…管理会社への支払い

*管理費…毎月の管理費用

*管理費等の総額…区分所有者が毎月納める金額（管理費＋修繕積立金）

②これまでは、管理委託費が問題になることが多かった

つまり「管理会社が不当に高い管理費を押し付けているのでは？」という疑問。

この問題は、マンション管理適正化法により、管理委託契約は「自動更なしの1年契約」が普通になったことにより、仕組み上は解決している。

不当に高ければ引下げ要求 → 交渉不調ならば契約更新をしない＝管理会社を変更する。

通常の商取引と同じことで、一般的に行われるようになってきた。

③基本的には、一般の商品やサービスを選択する場合と同じことで、ユーザーに選択権があることが保証されている。

管理会社が法令に違反したような場合、マンション管理センター、高層住宅管理業協会等に相談をすれば指導してくれる。

④残された問題は、管理委託費などの妥当性を判断する「物差し」を、管理組合（区分所有者）が身に付けること。 → これは基本的に自己責任。

どんな商品でも、一見同じようでも価格差がある。（例：ホテルの宿泊費）

ユーザーは長年の経験から、価格と品質・満足度のバランスについて判断基準を持っている。

しかし、管理委託費等については、経験が浅いためこうした判断がしにくい。

自分たちのマンションにふさわしい判断基準を持てるようにしたい。

4. 管理委託費の着眼点

管理委託費の内容を精査することは難しいが、各科目についての着眼点をもちたい。

*例－1 管理員の人件費

技術研修を実施し、社会保険等がある場合と、アルバイト的な雇用では当然人件費は違う。

そのマンションが管理員に求める業務内容と、人件費がバランスしているか？

*例－2 植栽管理費

樹木の手入れは、庭園型、公園型、街路樹型に分けて考えることができる。

どんな手入れを希望するかで、費用は大幅に違う。

居住者が自分たちで行えば、当然、支出を減らすことができる。

*例－3 エレベーター保守費

契約形態（フルメンテナンスかPOG）と保守会社（メーカー系列か独立系）でかなりの差がある。

それぞれ一長一短だから、マンションの実情、求めるサービス内容にあわせて、総合的に判断する。

地震などの緊急時の対応能力も確かめておく。

*例－4 消防設備点検や排水管清掃

専有部分に立ち入って作業するため、作業担当者の服装、態度などが気になることがある。サービス業としての雰囲気などを求める居住者もいる。女性の意見が特に重要。

*例－5 電気代

共用部分の照明を明るくしたり、ライトアップをすれば、お洒落な雰囲気を演出できるが、当然電気代は高くなる。

電力会社との契約形態を変えることで、電気の使用料が増えても電気代が安くなることもある。 → 経済産業省の研究会が提言している。

5. 管理費等の総額を決めるのは、組合員の「価値観」

①管理費等の総額（自分たちの労働力も含めて）は、増えることが多い。

マンションの修繕費は、築年数に応じて増えることは避けられない。

原状回復だけでなく、改良工事（グレードアップ）も必要になる。

②したがって管理委託費を下げても、管理組合に納める管理費等は下がらないことが珍しくない。

長期計画を見直すたびに、増えるかもしれない。

区分所有者の皆さんの負担力と、管理費等のバランスを、どう考えるのかが、問題になる。

③築年数が経過するとともに、管理費等について組合員間の「価値観」の違いが大きくなる傾向がある。

Aさん……共用部分の管理は、お金がかかっても、誰かに全部まかせたい。

Bさん……自分の住まいだから、出来るだけ自分たちが直接管理したい。

収入だけでなく、組合員の世代、家族構成、将来設計などによる違いもある。

相互の立場を理解して、冷静に話し合い、マンションの総意を築くことが必要。

そのためにも、管理費の仕組み、内容等についての理解を深めるようにしたい。

④管理委託費の引下げをコンサルタントに頼む場合

成功報酬で管理委託費の引下げ交渉や、管理会社の変更を引き受けるコンサルタント会社がある。

新しい管理会社等と管理委託契約をした時点で、引下げ額の半分程度を成功報酬で受け取ることが多い。

しかし、管理の良し悪しは、契約ご2～3年経過しないと分からないことが多い。

成功報酬を1度に支払わずに、2～3回に分割して払うことで、管理会社が期待通りの業務をしているかチェックさせることもできる。

6. 大規模修繕工事の費用

①大規模修繕の工事費は、一見同じような工事でもかなり違いがある。金額が大きいだけに、複数の業者から見積りを取るのが普通。

②この場合、同じ仕様で見積りを依頼しなければ、比較検討が出来ない。

③大規模修繕工事は、技術的にはそれほど難しい工事ではない。最大のポイントは居住者が日常生活を送る中で工事をする事。

生活への支障を少なくすることや、安全対策が極めて重要になる。
狭義の工事費だけでなく、こうしたことに配慮した見積りかどうかをチェックする。
アフターサービスの内容も確かめる。

7. 重要な監事の役割

- ①会社の監査役は「お飾り」になりがちだが、管理組合の監事も形式的な存在になっていることが多い。
役員の中なかでも一番暇なポストと思われ、総会の監査報告も、ほとんどは収支明細と領収書が整合しているかチェックするだけ。
- ②しかし、本来、監事は重要な役割を持っている。会計監査だけでなく不適切な組合運営がされた場合には、総会を召集することも出来る。
- ③会計監査についても、領収書だけでなく、業務内容と金額の妥当性をチェックすることも必要。
- ④理事・監事と言っても、居住者同士ではチェック機能が働かないことがある。監事を外部の人に頼む方法もある。

8. 団地の場合

- ①複数の建物（棟）がある団地の場合は、団地管理組合となるため、会計の仕組みも複雑になるのが普通。
特に、各棟の階高や規模が違っていると、管理内容も異なるため、管理費等を次のように分ける必要がある。

管理費… a 棟の管理に必要な金額は、各棟ごとの区分所有者の共有持分に応じて負担。

b 団地全体の管理に必要な金額は、全体の土地の共有持分に応じて負担。

団地修繕積立金…団地全体の共有部分等の修繕に使う。全体の土地の共有持分に応じて負担。

各棟修繕積立金…各棟の共有部分等の修繕に使う。各棟ごとの区分所有者の共有持分に応じて負担。

- ②各棟が同じタイプの団地の場合は、一棟だけのマンションと同じ単棟型の管理組合のこともある。

この場合、築年数が経過するに従い、各棟の建物・設備の状態に違いが出てくる。修

繕費の負担方法を検討する必要がある。

(例) 日当たりなどの違いで、外壁の傷み方が違う。

10. 売主による管理の違い（公団等と民間）

①公団が分譲した場合と、民間デベロッパーが分譲した場合で、管理についての考え方に温度差がある。

②公団分譲の場合は、管理会社の業務を少なくし、区分所有者が関与する範囲が大きい。

→概して管理費等が安い。

民間分譲の場合は、「煩わしいことはお任せください」というタイプが多い。「ホテルライクな暮らし」をセールスポイントにすることもある。

→概して管理費等が高い。

③売主や管理会社の考え方や姿勢の違いが、管理組合の「文化」の違いになることも多い。

どちらが良い悪いということではなく、マンション管理にも多様性があることを理解することが大切。

交流することによって、異なる「文化」に接し、学び合うことが管理組合の発展と、よりよいマンション生活につながる。

多摩マンション管理士会会員 居住地団地の管理費の状況

		エステート 鶴牧4・5	ホームタウン 落合	メゾン 豊ヶ丘	ビスタセーレ 向陽台	エステート 中沢
団地諸元	戸数	356戸	186戸	145戸	160戸	153戸
	うちエレベーター利用				160戸	45戸
	入居年	1982年	1984～85年	1986年	1993年	1993～94年
	敷地面積	49,265㎡	30,773㎡	19,236㎡	16,307㎡	15,389㎡
	延床面積	36,455㎡		14,621㎡	17,054㎡	16,627㎡
	同戸当り平均	102㎡/戸		101㎡/戸	107㎡/戸	109㎡/戸
	専有総面積 登記		16,172㎡		15,003㎡	14,099㎡
	同戸当り平均 登記		87㎡/戸		94㎡/戸	92㎡/戸
	棟数	29棟	31棟	9棟	7棟	6棟
	階数	1～4階	2～4階	4、5階	5～6階	5階

(円/年)

団地全体	収入	組合費	17,084,000	8,928,000	9,570,000	29,376,000	16,524,000
		雑収入	693,700	672,875	455,045	560,360	308,061
		計	17,777,700	9,600,875	10,025,045	29,936,360	16,832,061
	支出	管理委託費	3,567,180	2,440,620	2,065,140	5,470,920	2,487,612
		収納会計費	762,552	234,360	398,784	214,869	429,660
		清掃委託費	6,285,468	2,368,920	2,368,920	170,415	3,553,572
		植栽管理費	4,026,330	1,347,844	2,293,159	2,473,800	2,891,010
		共用光熱費	2,010,222	744,277	754,138	3,308,979	2,013,753
		営繕・点検費	3,334,405	245,680	396,620	1,307,025	2,358,074
		組合運営費	3,776,102	1,830,382	1,794,046	3,135,151	1,686,248
その他			131,000				
計	23,762,259	9,343,083	10,070,807	16,081,159	15,419,929		

支出2	エレベーター	基数			7基	4基
	全基計				4,662,000	3,942,000
	基当り				666,000	985,500
	TES				1,814,400	
	CATV				2,323,140	
その他						
計	0	0		8,799,540	3,942,000	

23,762,259 9,343,083 9,343,083 24,880,699 19,361,929

(円/月・戸)

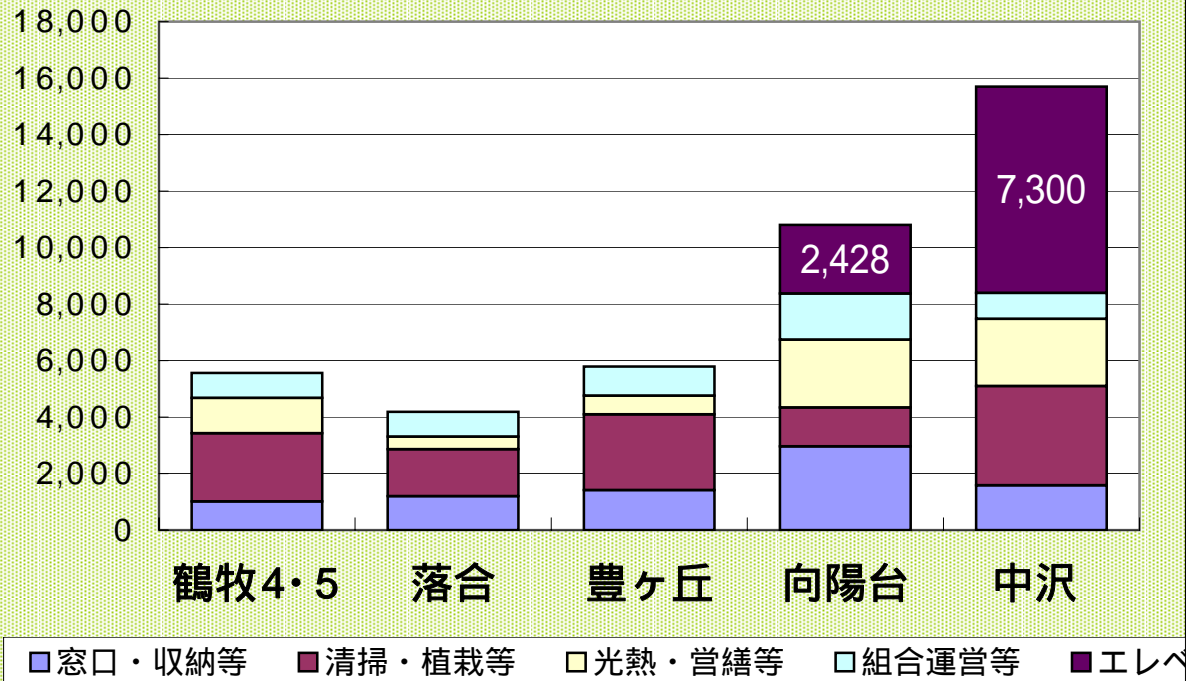
戸当り	収入	組合費	3,999	4,000	5,500	15,300	9,000
		雑収入	162	301	262	292	168
		計	4,161	4,301	5,762	15,592	9,168
	支出	管理委託費	835	1,093	1,187	2,849	1,355
		収納会計費	179	105	229	112	234
		清掃委託費	1,471	1,061	1,361	89	1,935
		植栽管理費	942	604	1,318	1,288	1,575
		共用光熱費	471	333	433	1,723	1,097
		営繕・点検費	781	110	228	681	1,284
		組合運営費	884	820	1,031	1,633	918
その他		0	59	0	0	0	
計	5,562	4,186	5,788	8,376	8,399		

支出2	エレベーター	基数			7基	4基
	全基計				2,428	7,300
	基当り				55,500	82,125
	TES				945	0
	CATV				1,210	
その他						
計	0	0		4,583	7,300	

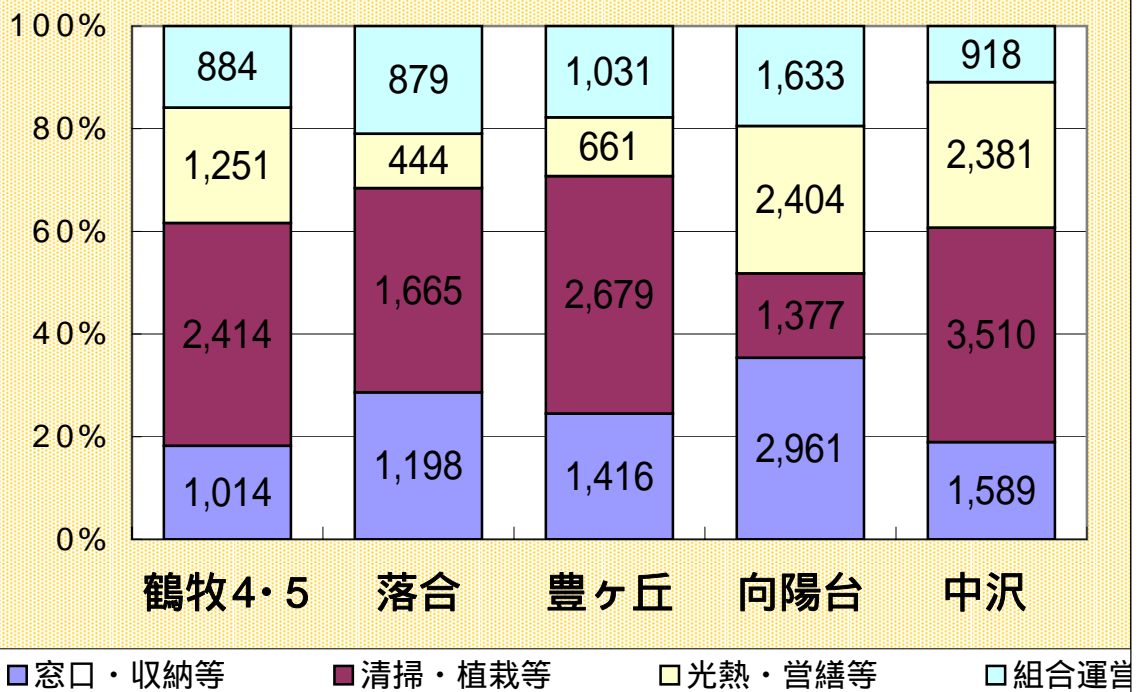
5,562 4,186 5,788 12,959 15,699

項目別支出(戸当り月額)

(円/戸・月)



項目別支出(エレベーターを除く構成比)





マンションみらいネット 概要

多摩マンション管理士会

- ★マンションの管理データを当センターのコンピュータで保管
→大規模修繕工事については履歴が保管できますので、将来的工事の計画に役立ちます。
- ★組合内文書、電子データで保管
→組合議事録や管理規約などの管理組合内にある文書を電子化して保管することができますので、組合情報が整理されて安全に保管できます。
- ★印刷された情報からマンションの管理用紙を作成
→当センターが独自の「マンション標準管理用紙」を参考にして組合議事録や在籍簿などの印刷を行いますので、組合運営の向上に役立てることができます。
- ★印刷用紙をインターネットを通じて組合員にメール配信
→組合員は電子データで保管された組合議事録なども自宅で見ることが可能です。
- ★組合員の電子データで組合員への呼びかけが可能
→組合員がインターネットを通じて、行事の案内などを知ることができます。
- ★印刷用紙と管理用紙の一部はインターネットで一括印刷
→マンションの購入希望者などに対してご自分のマンションの管理状態を公開できるため、管理組合に対する評価や募集促進の効果が期待できます。
- ★印刷用紙の電子化(CT)化も可能
→紙の原簿の劣化に対応し、原簿の状態のまま長期保存が可能になります。

スケジュール

モニター募集 平成17年10月17日(月)～11月7日(月)
 単棟型800件 団地型100件 03(3222)1520

当選した組合 落選の場合は連絡なし

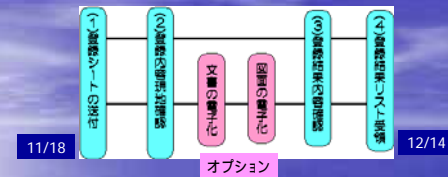
平成17年11月18日(金)頃までに登録に必要な書類が送付される

- ・センターが専門家(マンション管理士or区分所有管理士)を派遣
- ・管理組合が専門家を推薦することもできる

平成17年12月14日(水)登録書類必着

モニター募集に関して、センターは総会決議を要件としていない
 (個々の管理組合の規約により判断)

理事会決議でモニター登録に募集し、次期通常総会で情報公開に関する総会決議をしておくことよい(公開は来年の総会以後の辺りになる)



文書の電子化	オプション			
	内容	単位	金額(税込み)	
文書の電子化	基本料	1文書あたり	420円	
	スキャニング料	1枚あたり	20円	
	文書データ保管料(年1回)	100MBまで	3,700円/年	
		100MB単位の領域追加	2,100円/年	
図面の電子化	オプション			
	内容	単位	金額(税込み)	
	基本料金(受付・作業管理・納品・請求経費)	1申込みあたり	26,250円	
	スキャニング料	図面1枚あたり	210円	
	特殊製本(解体・再製本)	1冊あたり	10,500円	
	図面データバックアップ保管料(年1回)	CD1枚あたり	1,600円/年	

マイクロ化及び電子化のメリットは？

- 半永久的に情報を残す事が出来る。
- パソコンで情報を検索・閲覧が出来る。
- 情報の共有化が簡単に行える。



マイクロ化及び電子化の流れ



サンプル作成やデモも行います！

- 私達は、様々な経験・実績に基づいたソリューションをご提供いたします。



この提案に関するお問い合わせ

株式会社マイクロサービスセンター

：042-525-0439 営業部・鈴木

E-Mail : suzuki@mscsys.co.jp

URL:<http://www.mscsys.co.jp>