

## 管理会社に「依存」しない委託管理を考える

### あなたのマンションは「いいお客さん」？

分譲マンションの区分所有者で構成する団体が管理組合ですが、時々、管理会社を管理組合だと思っている人がいます。自分が管理組合員であるという自覚がない人が多いマンションでは、そもそも区分所有とは、管理組合とは、ということから勉強してもらわなくてはなりません。しかし、管理会社はそういうことは教えてくれないどころか、そんなマンションは管理会社にとって「いいお客さん」なのです。

### 総会の主催者は誰？

総会の議案書は誰がつくっていますか。自主管理のマンションでは全て自分たち（理事会）でつくっていますが、多くのマンションでは管理会社がつくっていますし、それを当然だと考えています。委託契約内容に含まれている「運営補助」に該当するといえばそうですが、中には想定問答集まで管理会社がつくってくれるマンションもあり、完全に管理会社に支配されている状態です。支配されているからこそ総会は管理会社に対する文句大会になり、管理会社の担当者は、表向きは神妙に聞いていますが、毎年恒例のガス抜き大会としか思っていない。

### 小修繕工事の提案が頻繁にありますか？

管理費会計の小修繕（日常修繕）工事費や予備費を使い切ることも管理会社担当者の仕事のひとつです。管理員が手間を省きたいので「〇〇を買ってくれ」と担当者に備品購入を迫る、うるさい住民の文句を封じるために臨時清掃の提案をする、「予防修繕」という名目で不要不急の工事を勧める、などの無駄遣いにつながる提案が増えます。

### 管理費が高い？

「管理費が高い」、「管理会社がちゃんと仕事をしない」、これは私たちが日々管理組合のみなさんとお話している中でよく出る話です。それに対して「高い、安い、の基準はどこにありますか？」、「管理会社にはどんな仕事を委託していますか」ということを質問しますが、明

確な答はありません。どんな仕事をいくらで委託しているのか、委託した仕事を契約通り遂行しているかどうか、を理解し、把握した上でなければ高いも安いもありません。すなわち管理委託契約内容を理解し、毎年の決算報告書を熟読してからの話で、管理会社に「依存」しているのは高いか安いかわかりません。各人が毎月払う管理費の多寡を言う前に、もし、高いと思うなら、管理会社に委託している仕事の内、自分たちで手分けしてできることはないか、ということを考えてみましょう。手分けして一緒に管理組合の仕事をする事でコミュニティが生まれ、管理不全に陥らないための予防効果をもたらします。

### 管理費の平均はどれくらい？

維持管理にかかる費用はマンションの規模や、形状、設備の種類、管理会社に委託する範囲によって大きく変わりますので、平均値を算出してもほとんど意味がありません。次頁の表は私たちが技術支援をしているマンションの決算書から、各戸の管理費の単価と管理会社に払っている委託費の戸当たり月額を算出したものです。くれぐれもこの表から平均値を算出して、それに比べて高い安いと考えるしないでください。

### 駐車場使用料に依存していませんか？

それよりもみなさんのマンションの駐車場使用料は、管理費会計か修繕積立金会計かどちらに算入されているかを確認してください。国土交通省の標準管理規約では、「駐車場使用料等は、それらの管理に要する費用に充てるほか、修繕積立金として積み立てる。」（第29条）となっています。これに反して多くのマンションは表の備考欄に記入しているように駐車場使用料を管理費会計に算入しているので、駐車場に空きが増えると会計が破綻します。思い切って、見直しに取り組んでみませんか。管理会社依存症から脱却する契機になるかもしれません。

（主任専門委員 大槻博司）

(参考資料)

## 管理費と管理会社委託費

No.	竣工年	住戸数	棟数	階数	①管理費 /月/戸	②管理会社 委託費/月/戸	②/①	管理 会社	備考
1	1977	140	1	11	8,308	6,168	74%	a	駐車場収入-780万/年
2	1978	210	1	11	9,776	-	-	自主	管理人雇用-2,588円/月/戸
3	2005	401	1	40	9,484	8,430	89%	a	駐車場(機械)収入-4740万
4	1995	34	1	10	9,700	12,617	130%	b	駐車場(機械)収入-630万
5	1994	56	18	3~4	13,455	7,232	54%	c	
6	1980	150	5	5	3,688	-	-	自主	
7	1985	456	39	4~6	5,900	2,004	34%	d	駐車場全戸無料
8	1971	100	2	5	3,000	-	-	自主	
9	1988	208	2	11	9,453	5,374	57%	e	
10	1977	95	2	5	2,500	-	-	自主	
11	1988	68	1	5	9,659	4,561	47%	f	
12	1999	29	1	6	10,231	8,291	81%	f	駐車場収入-356万円/年
13	1998	192	1	11	9,877	7,075	72%	c	駐車場収入-1573万円/年
14	1976	96	2	10,11	18,000	8,616	48%	g	24時間体制の管理委託
15	1996	36	1	6	10,433	7,729	74%	h	駐車場収入-359万円/年
16	1999	51	1	11	5,919	6,006	101%	i	駐車場収入-440万円/年
17	2003	75	1	13	9,619	7,902	82%	i	駐車場収入-727万円/年
18	1990	83	1	9	8,863	4,880	55%	j	分譲駐車場(機械)収入なし
19	2002	56	1	15	9,375	10,530	112%	k	駐車場(機械)収入-640万/年
20	2003	30	1	5	10,550	12,183	115%	l	駐車場収入-305万/年
21	1995	313	1	11	5,303	-	-	自主	管理人雇用+清掃等-2,929円/月/戸
22	1999	17	1	7	17,882	13,897	78%	m	駐車場収入-67万/年
23	2002	73	1	14	9,695	9,126	94%	n	駐車場収入-421万/年
24	1975	200	6	5	4,792	2,350	49%	o	
25	1988	90	6	5	7,253	-	-	自主	
26	1974	210	11	5	12,143	-	-	自主	
27	1980	210	8	5	2,698	-	-	自主	駐車場収入-756万/年
28	1978	110	3	5	2,500	-	-	自主	
29	1969	112	3	5	3,000	-	-	自主	駐車場収入-336万/年
30	1975	54	1	10	9,000	4,074	45%	l	駐車場収入-46万/年
31	1978	397	4	11~14	10,742	7,143	66%	l	
32	1981	56	1	6	8,450	4,550	54%	a	駐車場収入-212万うち2割を管理費会計
33	2002	33	1	12	10,636	11,837	111%	p	
34	1997	61	1	7	6,810	7,116	104%	r	駐車場収入-562万
35	1977	70	4	7,9	11,608	7,560	65%	s	駐車場収入-546万

※「管理会社」欄で同じ記号は同じ管理会社、「自主」は自主管理