

「管理費」の内訳と使い道

管理組合が責任を持つて管理する「収支」とは?

マンション管理の主役は住民。家計と同じように、支出の見直しをすることは管理組合の役割だ。まず「入り」と「出」をしっかりと把握することから始めよう。

管理費は毎年かかる ランニングコスト

26ページで管理組合が管理する2つの会計を紹介した。

このうち、一般会計がランニングコストに当たる。管理組合にとっては、各戸の専有面積に応じて集める管理費が「収入」となる。

一方、管理会社に委託する管理委託費、共用部分の光熱費、修理費（大規模修繕以外の部分修繕）、保険料などが「支出」に当たる。

家計に置き換えると、誰もが給与といった「入り」を増やしたいものだが、マンションの場合は管理費の値上げ（総会の決議も必要）という痛みを伴うた

め、容易ではない。

そこで、家計を破綻させないためには「出」を減らす算段が必要となる。

とくに意識すべき 3つの支出とは?

マンション管理見直し本舗代表でマンション管理士の村上智史氏は、マンション財政問題に

悩む多くの管理組合の相談に乗っている。そうした経験から、支出の見直しについて次のように指摘する。

「とくに注目すべきは『管理委託費』『光熱費』『保険料』の3つ。これらは一般会計の支出の大部分を占めるうえ、工夫次第で大きな減額効果も期待できます」

管理委託費とは、管理会社に

支払う対価のこと。

左ページの表では個別の項目が設けられているエレベーター

などの保守点検や各所の清掃、植栽、管理人への報酬なども、『全部委託』（86ページ参照）で

管理委託費に組み込まれているところは多い。

「清掃一つとっても、快適性が損なわれない範囲で頻度を減らすことはできないか。一度の清掃にかかる単価を下げる余地はないか。価格は現状のままでも質を上げることができないかな」と、さまざまな観点から見直しを検討することができます」

光熱費は、照明灯や駐車場、エレベーターなど共用設備の稼動に必要な電気料金。

「電力会社や電気料金の契約ブ

ランの変更により、電気代を削減することができます（88ページ参照）」

保険料は、突發的な事故や火災・汚損・災害などで起り得る共用部の破損に備えた損害保険の料金である。

「保険料は築年数の経過とともに値上がりしていきます。築10年目以降は、マンションの管理状態の良し悪しが保険料に反映される商品に切り替えることを検討するといいでしよう（88ページ参照）」

まずは、この3つを中心的に、自分のマンションの財政状況について内訳を理解したい。そのうえで、各項目が妥当のか理事会や専門委員会で自主的に点検・見直しをすることだ。

資産状況の内訳を収支計算書でチェック

管理組合の資産状況は、管理会社から送られてくる収支計算書に記載されている。そこに記された数字をじっくり吟味することが、無駄な支出の削減への第一歩となる。

収支計算書					
○○管理組合 平成30年度	科目	予算(円)	決算(円)	差額(円)	運用(備考)
収入の部	管理費	3,346,600	3,346,600	0	
	駐車場使用料	1,273,000	1,212,000	61,000	
	その他雑収入	78,000	78,000	0	
	合計	4,697,600	4,636,600	61,000	
支出の部	管理委託費	1,866,000	1,866,000	0	
	エレベーター保守料	325,550	325,550	0	
	排水管清掃費	135,800	117,600	18,200	
	植栽管理費	46,700	46,700	0	
	法定建設設備検査料	75,460	75,460	0	
	共用電気料	330,000	344,000	▲14,000	ここに注目!
	共用水道料	22,000	20,800	1,200	
	損害保険料	165,700	165,700	0	
	修繕費	60,000	57,500	2,500	
	レンタル・リース料	165,000	154,000	11,000	
	組合運営費	21,000	9,570	11,430	
	税理士報酬	45,000	46,800	▲1,800	
	備品購入費	22,000	16,400	5,600	
	雑費	60,000	56,000	4,000	
	予備費	1,115,000	0	1,115,000	
	合計	4,455,210	3,302,080	1,153,130	
当期剩余金		242,390	1,334,520	▲1,092,130	
前期繰越金		1,670,500	1,670,500	0	
剰余金合計		1,912,890	3,005,020	▲1,092,130	

とくに注目したい3つの項目



管理委託費

管理組合がマンションの管理をすべて自分で行っているケースは稀で、管理業務の全部あるいは一部を管理会社に委託しているケースがほとんど。動く金額も大きいので、ここを見直せば支出を大幅に減らすことができる。



光熱費

エントランスの照明やエレベーターの動力といった、マンションの共用部分などで使っている電気代も、ちょっとした工夫で節約可能（88ページ参照）。水道代は電気代と比べるとかなり少額のため、基本的に削減するのは難しい。



保険料

マンションの共用部分に掛ける損害保険料は、マンションが築年数を重ねるごとに値上がりする。保険料の上昇を抑える方法もあるので、検討してみたい（88ページ参照）。

適正なバランスがとれているだろうか？

月々の支払い額に自分がいつて、管理費と修繕積立金は「安ければ安いほどいい」という人は少なくない。だが、それぞれに目的と金額の相場がある。その適正バランスとは？

一般会計と積立金会計 「総額」の上昇を防ぐ

前項で述べた「管理費」が一般会計なのに対し、管理組合にはもう一つ「修繕積立金」という特別会計がある。管理費がランニングコストに使われるのに対し、修繕積立金は将来の大規模修繕に備えた大切な「貯蓄」だ。

一般的に、新築の分譲時には管理費は適正価格よりも高めに設定され、修繕積立金は低めに設定される傾向がある。つまり、バランスがとれていないのだ。

日常の管理業務を行っていくうえでは、管理費と修繕積立金のアンバランスが問題視される機会はそれほどない。だからと

勧めします」（村上氏）

左ページ下の図でいえば、右

い場面になつても、値上げ幅を

最低限に収めることができる。

「こうした見直しによつて毎年

の剩余金が累積していくので、

早期に行うほど効果は高まります」と村上氏はアドバイスする。

なお、管理委託費の見直しを行つ際には、「安ければ安いほどいい」という考えにとらわれないよう気をつけたい。

価格は下がつたものの、管理

が十分に行き届かなくなつた結果、建物や設備の劣化が進み、資産価値が下がつてしまつては本末転倒だ。

大切なのは、自分たちのマン

ションに必要なサービスは何か

見極め、それを適正な価格で提

供してくれるパートナーを見つ

けることだ。

いつて、長年放置し続けていると、大きなトラブルに発展する可能性がある。修繕積立金が不足し、大規模修繕工事が計画どおりに行えなくなるという事態が生じかねないのだ。そのため、経年とともに修繕積立金を値上げせざるを得ない管理組合も多い。

「安いな値上げや大規模修繕のための一時金の徴収を考える前に、支出の中で最も大きなウエイトを占める管理委託費の見直し・適正化を行なうべきです。結果として浮いたお金は修繕積立金に回し、住民の負担額は変わらないように工夫することをお

立金に回せば計1万2000円となり、両者はほぼ等しくなる。結果、将来の大規模修繕時にも余裕ができる、積立金不足から急速増額改定や借り入れを検討するといった事態を招くリスクが下がる。

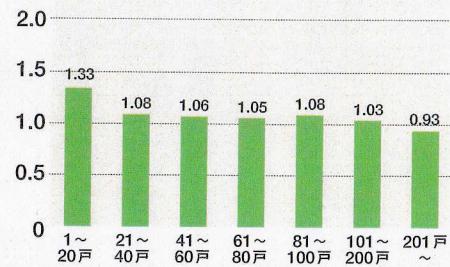
また、20年、30年と経過するうちにどうしても修繕積立金や管理費の値上げをせざるを得ない

修繕積立金は適正額より低めに設定されがち

多くのマンションでは、修繕積立金は本来必要とされる金額よりもかなり低めに設定されている。将来的に修繕費の不足を招く可能性もある。

修繕積立金

（万円）



出典：「マンション実態調査結果」
(東京都都市整備局、2013年)

国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」(50ページ参照)の計算式に基づき、修繕積立金の適正額を算出すると……

●10階建て、建築延べ床面積8000m²のマンションで、専有床面積80m²を所有する場合
 $202 \times 80 = 1\text{万}6,160\text{円}$

●上と同じマンションで専有床面積が60m²の場合
 $202 \times 60 = 1\text{万}2,120\text{円}$

上のグラフは戸数分布別に見た1戸当たりの修繕積立金の月々の平均負担額。一般的な専有床面積のマンションを想定して算出した右の適正額と比較しても、かなり低めに設定されていることがわかる。こうした状況からも、将来的に修繕積立金の不足に悩まされるマンションが続出することが予想される。

管理組合でできる業務負担も検討してみよう

管理費からの支出の中で最もウエイトが高いのは管理委託費だ。管理組合自身ができる業務まで委託していないか見直し、管理委託費を削減すれば、修繕積立金の増額が実現しやすくなる。



低額な修繕積立金

分譲時は修繕積立金が低く抑えられていることが多い。分譲時にまとまった金額を支払っていたとしても、将来、資金不足に陥る可能性が高い。



見直し可能な管理費

管理費の支出内容を見極め、カットする。削減できた分は修繕積立金に振り替え、将来の大規模修繕に備えるとよい。

大規模修繕の資金が足りなくなる！

大規模修繕の工事費用は、1戸当たり100万円以上にのぼるケースもある。1回の大規模修繕はどうにか乗り越えられたとしても、2回目、3回目で資金がショートして工事ができなくなることも。管理費と修繕積立金の適正化を早めに図つておきたい。

03

管理費のスリム化を図るには具体的にどうすればよいのか?

管理会社の委託方式は、大きくわけて3つある。管理組合がどのくらい管理業務を主体的に運営し、住民が負担するかで委託内容は変わる。

清掃やメンテナンスなど
一括で任せる「全部委託」

外注されるケースが多い。全部委託方式のメリットは、このように専門性の高い管理を行うこ

が24時間常駐しているのを、深夜
帯は置かないようにする。日常
清掃員と管理人の2人体制にな

自主管理
—6.7%

管理コストの大きなウエイトを占める管理委託費を削減することで、管理費のストリーム化を実現することができる。その第一歩として、自分たちのマンションがどののような委託方式を採用しているのか確認することから始めるといいだろう。

を忘れないようにしたい。
また、現在の管理仕様が本当に適正なのかも検討の余地がある。例えば定期清掃が年12回行なわれており、それが必要以上に多く、また、定期清掃の回数を減らすことは

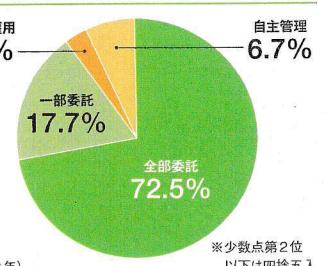
644 11 20

ある。現在より何割か安い見積もりを用意して、管理会社に改めて打診をすれば、交渉もしやすくなるだろう。

また、全部委託をやめること

一つの方法。

全部委託の管理組合が7割以上



東京都都市整備局の調査によると、管理組合の7割以上が、管理業務のすべてを管理会社に委託している。確かに、管理組合の業務は減りが、管理コストがかかる。

出典:「スマートシティ実態調査結果」(東京都都市整備局、2013年)

たたし、自主管理の維持には、住民間の密なコミュニケーションが不可欠なうえ、大規模修繕計画の立案などの専門的な知識も必要とされるなど、越えるべきハードルが高くなるということも念頭に置いておきたい。

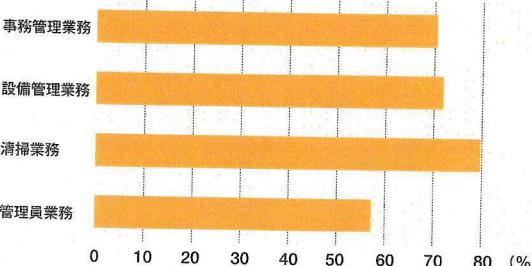
いずれにしても、管理組合が主体的に運営することで、会計の自由度は高まる。その際、臨時総会決議などで住民の合意を得るための周知も必須だ。

■全部委託では、管理業務のすべてを管理会社に任せると



■管理組合にできることは管理組合が担う

●どの業務を一部委託しているのか



左のグラフは、「管理業務の一部を委託している」と答えた管理組合に、どの業務を委託しているかを尋ねた結果。設備管理業務や事務管理業務も約3割の管理組合が、自分たちで行っている。

出典：「マンション実態調査結果」（東京都都市整備局 2013年）

管理費の総額を抑えるための電気料金、保険料の考え方

見落としがちな電気代や保険料。住民の生活リズムや世帯層によって、削減方法が考えられる。管理組合が主導して、自分たちのマンションだからできる見直しをしよう!

電子ブレーカー導入で電気料金を節約

マンション会計の支出を見直すうえで外せないのが、共用部の電気料金だ。

中規模以下の低圧受電のマンションでは、「負荷設備契約」という方式で電力会社と契約しているケースが多い。これを電気事業法の改正で認められるようになつた「主開閉器契約」に変更することで、大きな節約が期待できるケースがある(左ページ上図参照)。

「ほとんどのマンションでは、主開閉器契約のほうが月々の電気代は安くなります。主開閉器契約では、設備の稼動状況を踏まえたブレーカーの容量で基本

料金が決まります。一方、負荷設備契約では、各設備や機器の最大能力(使用電力)を積算して基本料金を定めるので、割高な電気代を支払うことになります

中規模以下の低圧受電のマンションでは、「負荷設備契約」という方式で電力会社と契約しているケースが多い。これを電気事業法の改正で認められるようになつた「主開閉器契約」に変更することで、大きな節約が期待できるケースがある(左ページ上図参照)。

例えば、住民の通勤通学時間帯などは稼動率が高いエレベーターも、日中や夜間は停止していることが多い。これは機械式駐車場や給排水ポンプも同様。つまり、負荷設備契約のままで電気使用のオノオフが多いマンションでは割高になる。

最大使用量ではなく、実際に流れれる電流の大きさで再計算すれば、左ページ上の図のように契約キロワット数を下げるのも可能となり、節約につながる。

「顧問先のマンションでは、18

kWの契約を10kWにまで下げられたこともあります。この場合、月当たりで8000円、年間9万6000円の電気代が削減できる計算です」

なお、主開閉器契約を結ぶためには電流値を計測する「電子ブレーカー」(30万円程度で10年保証付きなど)の設置が必要になる。一時的に負担はかかるが、仮に年間10万円程度の電気代削減が見込めれば、3年で元が取れる計算になる。

「マンション管理士による診断を事前に受ける必要がありますが、管理や修繕が行き届いているマンションでは、(リスクが下がる分)保険料を値引きする新たな商品が出始めています」村上氏によれば、こうした保険の見直しは、とくに築15年目以降で効果が高まるという。

管理費の見直しは、コスト削減だけでなく、マンションの価値をも左右する。管理業務、保険料や電気代などは、長期的視点からも検討する価値がある。

電子ブレーカーの導入と契約プランの変更で、電気代が削減できる

マンション共用部の電気契約プランには2つの種類がある。



負荷設備契約

設備の機器容量(kW)を合計して基本料金を決定。24時間、複数の設備を同時にフル稼動することを前提にした契約で、工場のように設備を長時間稼動し続ける施設に有利。



主開閉器契約

ブレーカーの容量(アンペア)で基本料金を決定。設備が稼動したとき流れる電流値を元にして、ブレーカーの大きさで契約容量を決める。そのため、負荷設備契約よりも契約アンペアを小さくすることができる。電気の基本料金は「契約容量(kW)×基本料金単価(円)×力率割引」で算出されるため、契約容量が小さくなるほど基本料金は下がる。つまり、月々電気代の支払いを節約できるということだ。

例 共用部に以下の設備を有するマンションの場合

エレベーター 8kW
立体駐車場 7kW
排水ポンプ 4kW
給水ポンプ 6kW
合計 25kW

- 負荷設備契約の場合
25kW分の基本料金の支払いが必要
- 主開閉器契約の場合
15kW程度の基本料金の支払いで済むことも

毎月10kW分の基本料金を節約できる*

*主開閉器契約に切り替える場合は、専門業者により設備の稼動状況や電気の使用状況などの調査を受ける必要がある。また、電子ブレーカーを設置する必要がある。

築10年を超えた後、保険の見直しを考え始める時期

共用部の保険料は、管理費の中から支払われる。

[共用部]
①外壁
②廊下
③玄関ホールなど

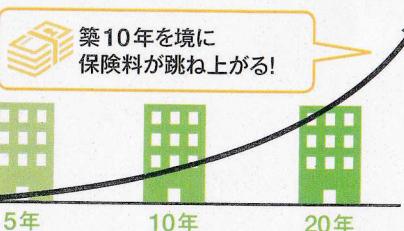
マンション管理組合で保険に加入する



[専有部]
①室内
②家財など

個人で保険に加入する

●メンテナンス状況とは関係なく、年々上昇し築10年で急増する保険料が重荷に



マンションの保険料は、築年数を重ねるごとに高くなっていき、築10年目を境に増額される。ここが保険のプランを変更したり保険会社を変えたりするタイミング。日頃から管理をしっかりと行っているなら、日新火災海上保険のマンションドクター火災保険は一考の価値あり。メンテナンス状況に応じて保険料が決まるというユニークな保険だ。

築10年を超えると徐々に保険料は上がり始め、築20年を超えると設備の老朽化に伴って漏水事故などが増えるため、さらに上昇する。しかし、近年はこうした常識が変化しつつある。

「マンション管理士による診断を事前に受ける必要がありますが、管理や修繕が行き届いているマンションでは、(リスクが下がる分)保険料を値引きする新たな商品が出始めています」

村上氏によれば、こうした保険の見直しは、とくに築15年目以降で効果が高まるという。

管理費の見直しは、コスト削減だけでなく、マンションの価値をも左右する。管理業務、保険料や電気代などは、長期的視点からも検討する価値がある。

05

実例で確認! 努力と工夫で 実際に管理コストは下げられる

専門家が見直しを行い、管理コストを大きく下げた実例を紹介する。
管理会社のリブレイス、管理費削減交渉、電気や保険の見直しなど多様な手法が使われている。



管理費の44%を削減し、一部は住民に還元、余剰は積立金へ!

管理費は劇的に下がる!
対策は2段階の見直し

左下の表は、村上氏が手掛けた自宅マンションの管理コスト削減例だ。

全体54戸（1戸当たり平均面積79m²）の物件で、竣工後13期（13年目）時点のデータだ。入居当初は約2万4000円もかかっていた管理コストを、早くも1年後の第2期に3割近く削減できている。これは、既存の管理会社と委託費の減額交渉を行った成果だという。

次いで3期目には、管理会社のリブレイス（変更）を敢行した。リブレイス候補の選定の際には、管理委託費が現状より安くなることを条件の一つとしている。

な結果をもたらしたといえよう。では、管理コスト削減は、どのようなメリットをもたらしたのか。

一部は住民に還元 他は修繕積立金に

第2弾の見直しの結果、管理委託費は約4割低下した。各戸が実際に負担していた月当たりの管理費のダウンを実現させたのだ。と同時に、第1弾の見直し以降に蓄えられていた資金余剰分の振り替え策を打つことになった。

具体的には、それまでべつて一般会計の収益に計上されていた駐車場使用料の3割相当を、修繕積立金会計に組み込んだ。つまり将来の貯蓄へと回す余裕ができたということだ。

いうまでもなく、この振り替えは第1、2弾の絶え間ない管理コスト削減努力で余剰が生じたことで可能となつた。管理コストを44%も下げられたおかげで、住民の月々の金銭的負担を大きく軽減することもできた。

管理コストを44%も下げられたおかげで、住民の月々の金銭的負担を大きく軽減することもできた。

たという。

すでに3割削減されていたため、管理委託費の大額な値下げは期待できないだろうと考えていたところ、さらなる減額に成功する。

ここまでが「第1弾の見直し」で、入居当初から比べると1戸当たり月額で7000円近い管理コスト削減に成功した。12年目に第1回の大規模修繕工事が行われたのを契機に、再び抜本的な管理コスト見直しを図ったのが第14期予算。ここが「第2弾の見直し」となった。

第15期予定額を入居当初と比較すると、実に44%もの管理コストを圧縮できてい

いることがわかる。

表の内訳にも注目したい。大きなウエイトを占めている管理委託費の削減額の大きさが目立つが、光熱費（主に電気料金）

と保険料は総額では低いものの、比率としては大きく下がっていることがわかる。

管理費を節約するために行なさまざまな工夫が、このよう



画像提供: PIXTA

光熱費や保険料も減額に成功（1戸当たり平均月額負担の推移）

	入居当初	減額後（第2期）	リブレイス後（第3期）	第14期予算	第15期予定
管理委託費合計	19,942円	14,094円	13,630円	11,618円	10,545円
管理委託費削減率	0%	-29%	-32%	-42%	-47%
管理委託費削減累計額	0円	-5,848円	-6,312円	-8,324円	-9,397円
光熱費	3,693円	3,693円	3,432円	3,119円	2,760円
水道料	55円	55円	56円	56円	56円
保険料	488円	488円	467円	263円	263円
管理コスト合計	24,178円	18,330円	17,585円	15,056円	13,624円
管理コスト削減率	—	-24%	-27%	-38%	-44%
管理コスト削減累計額	0円	-5,848円	-6,593円	-9,122円	-10,554円

出典:『マンション管理見直しの極意』(村上智史著、自由国民社)