



01

「管理費」の内訳と使い道 支出見直しで注目すべき3つの項目

管理組合が責任を持って管理する「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、修繕費（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ど、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働に必要な電気料金。

「電力会社や電気料金の契約プ

ランの変更により、電気代を削減することが可能です（88ページ参照）」

保険料は、突発的な事故や火災・汚損・災害などで起こ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ょう（88ページ参照）」

まずは、この3つを中心に、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、各費目が妥当なのか理事會や専門委員会が自主的に点検・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と吟味することが、無駄な支出の削減への第一歩となる。

収支計算書

〇〇管理組合 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	
	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	
	当期剰余金		242,390	▲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	

ここに注目!

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前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）。



02

管理費の収支を好転させ、賢くお金を使おう

管理費と修繕積立金

適正なバランスがとれているだろうか？

月々の支払い額に目がいつて、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て、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て、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、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

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。

管理費の見直しで 修繕積立金を補う

「安易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・適正化を行うべきです。結果として浮いたお金を修繕積立金に回し、住民の負担額は変わらないように工夫することをお

勧めします」(村上氏)

左ページ下の図でいえば、右側の管理費会計の支出を削減し、浮いたお金を左側の修繕積立金に回し、将来に備えた貯蓄額を増やすのだ。仮に管理費が月当たり1万7000円、修繕積立金が8000円だとすると、管理費を1万3000円に削減し、浮いた4000円を修繕積立金に回せば計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、積立金不足から急遽増額改定や借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場面になっても、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って毎年の剰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う際には、「安ければ安いほどいい」という考えにとらわれないように気をつけたい。

価格は下がったものの、管理が十分に行き届かなくなった結果、建物や設備の劣化が進み、資産価値が下がってしまったのは本末転倒だ。

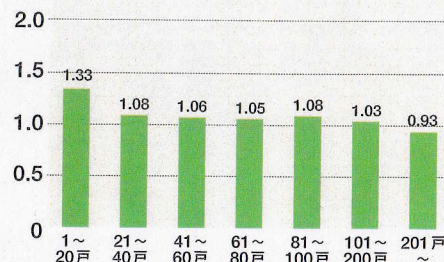
大切なのは、自分たちのマンションに必要なサービスは何か見極め、それを適正な価格で提供してくれるパートナーを見つけることだ。

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)



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8000㎡のマンションで、専有床面積80㎡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60㎡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。

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。分譲時にまとめ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ことよ。

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。管理費と修繕積立金の適正化を早めに図っておきたい。



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？

価格交渉や直接発注。管理委託費の見直しはさまざま

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」

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、管理費のスリム化を実現することができ。その第一歩として、自分たちのマンションがど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。

管理委託の方式は3つあるが、大半のマンションで採用されているのが「全部委託」。管理人の業務から清掃、設備のメンテナンス、果ては事務管理まで、すべての管理業務を一括で委託する方式だ。

左ページの図にまとめたように、管理業務は、各専門業者へ

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とができることだ。

管理組合は、管理会社からの報告をもとに運営を行えるため、時間や労力、精神的にも負担が軽くて済む。専門知識を有する管理会社によるサポートを選ぶ管理組合が多いのはこのためだ。もちろん、管理会社に任せきりで管理意識が低下しないよう、主体は管理組合にあることを忘れないようにしたい。

また、現在の管理仕様が本場に適正なのか検討の余地がある。例えば定期清掃が年12回行われており、それが必要以上に多いと思えば年6回に減らせるかもしれない。他にも管理人

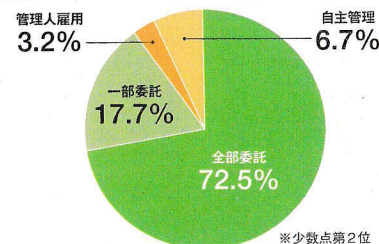
が24時間常駐しているのを、深夜帯は置かないようにする。日常清掃員と管理人の2人体制になっているなら、1人で2つ兼務させて合理化できないか検討するなど、管理費のスリム化につながる見直しポイントは数多い。

管理組合が主体で運営 住民たちが業務負担も

中立的なアドバイザーなどに間に入ってもらい、複数の管理会社に相見積もりを取る方法もある。現在より何割か安い見積もりを用意すれば、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も一つの方法だ。いくつかの管理業務を管理組

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という。確かに、管理組合の業務は減るが、管理コストがかかる。

出典：「マンション実態調査結果」(東京都都市整備局、2013年)

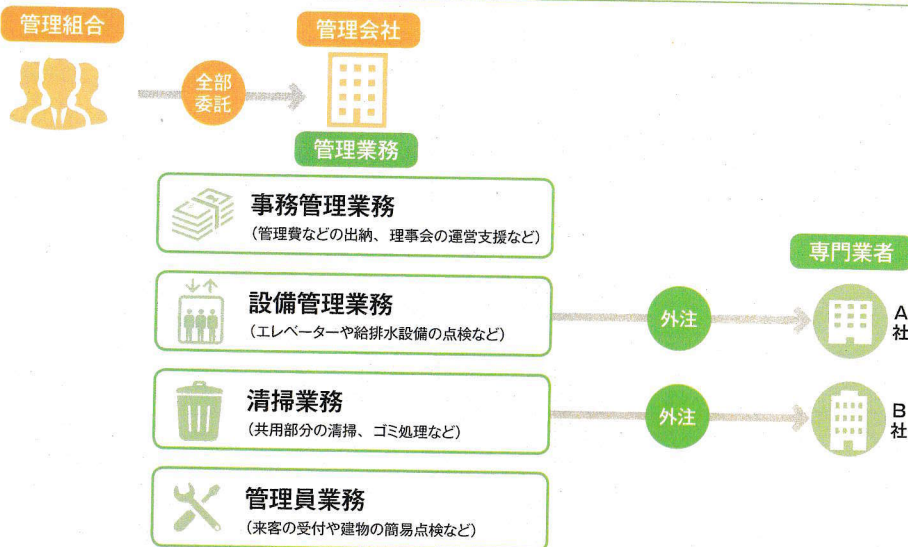
※少数点第2位
以下は四捨五入

合から直接、専門業者に発注する「一部委託」に改めることでコストダウンする。エレベーターや機械式の立体駐車場がある場合は、メンテナンスを直接発注する。あるいは、一部の植栽などは管理組合が行うことで、管理委託費を軽減できる。小規模なマンションであれば、管理組合でできることもある。コミュニティがしっかり形成されているマンションなら、「自主管理」を考慮に入れてもいいだろう。その名の通り、事務管理業務から管理員業務まで、住民が共同で管理業務のすべてを担う形態だ。

ただし、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。

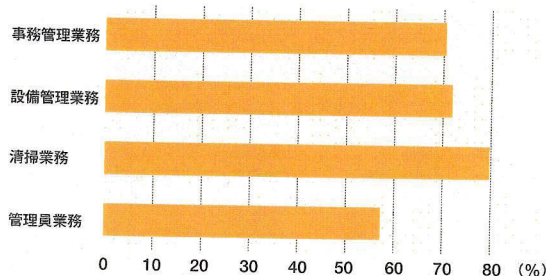
いずれにしても、管理組合が主体的に運営することで、会計の自由度は高まる。その際、臨時総会決議などで住民の合意を得るための周知も必須だ。

全部委託では、管理業務のすべてを管理会社に任せる



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)

04

毎月の電気代と保険料の見直しで、最適化を図る

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った「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、設備の稼働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がちなのです（村上氏）

例えば、住民の通勤通学時間帯などは稼働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は電気使用のオン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、実際に流れる電流の大きさを再計算すれば、左ページ上の図のように契約キロワット数を下げることが可能となり、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。

築年数が古くなるほど 高額になる保険料

保険料の見直しもお勧めだ。左ページ下の図に示したが、マンション共用部にかかる保険は通常5年ごとに更新される。

毎月10kW分の
基本料金を
節約できる

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。設備が稼働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。

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働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働し続ける施設に有利。

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

※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働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。

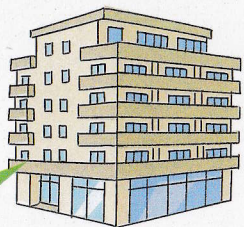
築10年を超えたら、保険の見直しを考え始める時期

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



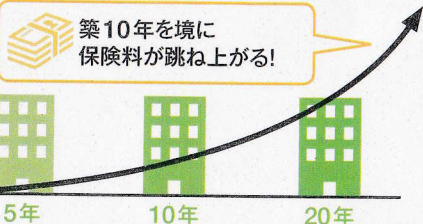
【専有部】

- 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

管理費の44%を削減し、一部は住民に還元、余剰は積立金へ！

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79㎡）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

たという。
すでに3割削減されていたため、管理委託費の大幅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。

ここまでは「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期予算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ったさまざまな工夫が、このよう



画像提供：PIXTA

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てることになった。

具体的には、それまですべ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った。

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。

84ページで述べた修繕積立金と管理費のアンバランスを、住民の負担なしで解消した成功例と言えよう。

村上氏は、自宅マンションを購入した当時、大手不動産会社に勤務していた。しかし、管理費についての知識はほとんどなかったという。

不動産の専門家でもない一般の住民が管理委託費に自覚がないのは仕方ないことだろう。

しかし、実際に行動に移すことさえできれば、管理委託費の削減は難しいことはない。

だからこそ、まずは住民の間に、「いま自分たちが支払っている管理費が適正なのかどうか」を知ろうとする意識を高めることが重要なのだという。

「住民の意識が高まりさえすれば、管理コストのスリム化は決して難しい話ではありません。誰だって、無駄な出費はしたくないはずですからね」

管理コストのスリム化の第一歩として、次の理事会で管理費について話し合ってみてはどうだろうか。

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

内訳を見ると、もともと金額の大きい管理委託費の削減幅（月額9,397円）が削減額の約9割を占めているが、光熱費や保険料も入居当初に比べるとずいぶん下がっていることがわかる。

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）