

当団地の管理運営はどうやるの！（その5：最終回）

シーアイハイツ和光管理組合

Kさん：今回が最終回、大事なお金の話をしましょう。マンションの管理運営には管理費と修繕積立金が不可欠であり、それぞれ区分して会計管理することが大切だよ。

Aさん：住棟会計と団地会計があるけれど夫々に管理費と修繕積立金の会計があるのね。

K：その通り。この6月の決算総会資料から棟と団地の平成27年度の日常管理のための管理費会計をまとめた表1を基に要点を説明しよう。

全体の収入は約3億円で、棟と団地の約半々からなり、全体の支出は約2.5億円で、約5千万円の余剰金を生じているけど、それは団地管理費会計の駐車場使用料によることが判るね。また、この使用料が無いと団地管理費会計は赤字となるため、団地管理費の値上げやこれまで徴収していない団地修繕積立金の徴収が必要となるんだ。しかし、この積立金の累積額が現在約10億円になるので、一部の組合員から管理規約第78条2項（団地修繕積立金に余剰を生じたときは、棟修繕積立金に繰入れることができる。）の規定に基づく、棟の修繕積立金への分配要望を受けて、理事会は特別委員会を設置して審議中だよ。

全体の支出を診ると、特に約1/4の5千万円強が管理会社への委託業務費であり、その半分を本社管理業務費が占めており、前回でも指摘したように、管理組合への本社としてのコンサルティング能力の向上や管理運営への支援業務にもっと力を入れてもらう必要があるね。また、清掃費および修繕費の適正化、電気料金の節減、植栽費およびエレベーター点検費の見直しの必要性が分るだろう。なお、管理費や修繕積立金の節減を図るには、日常の管理業務や日常修繕・大規模改修の実態をしっかりフォローすると共に団地全体としての規模のメリットを追求することが必要と思うよ。

A：決算書は数字だらけだけど、この表のようにまとめてもらうと要点がよく分かるわ！

K：決算は単年度だけでなく、経年で診ることも、また予算との対比も必要だね。

単年度の収支は合っているのに、経年で診たら数百万円の預金が計上されていなかったことも実際にあったよ。次に、計画管理のための修繕積立金の説明をしましょう。

先ず、図の1を診てご覧。平成28年3月末現在の各棟の各住戸平均積立額と代表的な住戸タイプの修繕積立金の月額が分るね。K棟の修繕積立金が少ないのは、5年前の長期修繕計画によるもので、現在他の棟と同じ現行の長計をベースに見直しを行っているよ。この長計の特徴は物価上昇率2%/年、消費税10%、ベランダのアルミ手摺及び開口部（アルミサッシと玄関扉）の更新を国交省の長計作成ガイドラインに従い36年周期で行うとしているために各棟は大幅な値上げが必要となるんだ。

A：この長計の代替案と修繕積立金の見直しを各棟に任されても難しいと思うわ。

K：棟の独自性尊重も大切だが、アルミ手摺やサッシの更新は団地全体として代案を用意した方がよいと思うね。まだまだ話したいことはあるけれどこの辺で終わりとしよう。

今年で早や築35年、この間の管理運営への取組みを踏まえて当団地のこれからの35年を論議する丁度良い時期にあると思う。少子高齢化による役員のなり手不足や一人暮らしへの対応等の取組、また建物の老朽化への対応も12年の修繕周期も既に15~20年周期が俎上に乗り、今や「100年マンションやヴィンテージマンション」と称して建物の長寿命化が謳われているのは知っていると思うが、今後機会があれば、これからの当団地の“あるべき姿”を皆で語り合いたいね。

これまでの体験から最後に一言、管理運営の要諦は“全てオープンにして「説明責任」を果たすこと”と思うね。

表1 H27年度管理費会計収支実績 <千円>

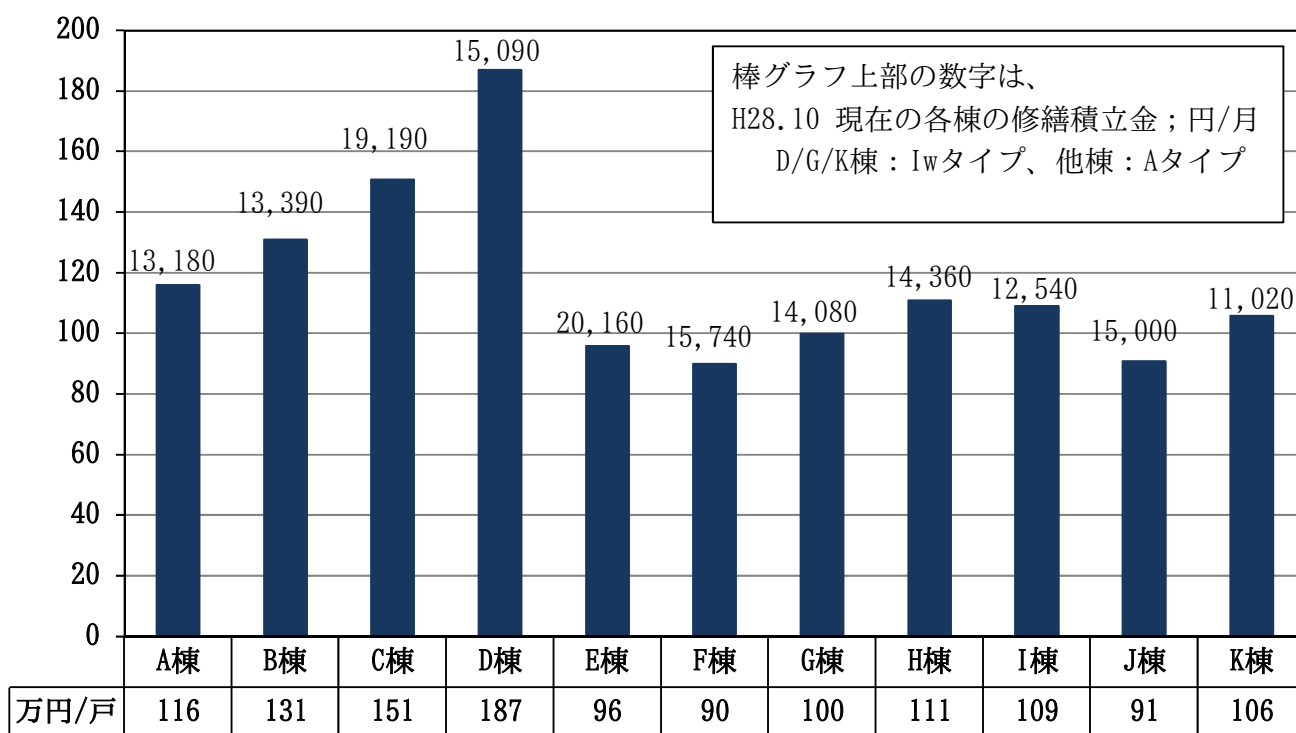
収入科目	住棟収入	団地収入	全体収入	全体収入割合
管理費	141,106	60,207	201,313	67%
駐車場使用料※1	0	73,980	73,980	25%
その他	4,610	19,715	24,325	8%
計	145,716	153,902	299,618	100%
支出科目	住棟支出	団地支出	全体支出	全体支出割合
管理委託業務費※2	13,830	40,612	54,442	22%
清掃費	32,985	8,417	41,402	17%
修繕費	19,303	6,857	26,160	11%
電気料金	14,949	8,707	23,656	10%
植栽費(監理料含)	0	18,702	18,702	7%
エレベーター点検費	17,472	583	18,055	7%
その他	44,874	19,229	64,103	26%
計	143,413	103,107	246,520	100%
収支差額	2,303	50,795	53,098	

※1 駐車場使用料は団地管理費会計の収入に組込まれ、これまで毎年3～5千万円の余剰が生じ、団地修繕積立金に繰り入れているために、団地修繕積立金は徴収していない。

なお、団地修繕積立金の累積額は、平成28年3月末現在 9.6億円。

※2 内訳：本社管理業務費(25,713千円)・現地管理員費(15,445千円)・夜間管理員費(13,284千円)

図1 H28年3月末現在の各戸平均修繕積立金累積額



文 金子 吉人 (元理事長：マンション管理士)