

マンションの劣化を防ぐためのカギとなるのが、建物の適切な修繕と日常の管理。専門知識に乏しく時間の余裕がない住人が多いところでは、管理会社任せが少なくない。しかし、大規模修繕の費用などでトラブルになる例も増えている。管理会社とどう向き合つかを検証する。

〈建設会社の系列が割高に見積もり〉東京都練馬区の大規模修繕(六十二戸)。建築から十七年目の二〇〇〇年、初の大規模修繕を実施した。物件を建てた建設会社系列の管理会社が提示した見積額は約三千二百万円。系列の施工業者が選ばれ工事した。ところが、工事後に共有部分の廊下の手すりがかさつきなど補修が不十分な箇所が判明。施工業者は「手すりをきちんと仕上げただけの予算をもらってない」と弁解した。修繕費や施工業者選定は

大規模修繕誰のため

マンション大丈夫か

管理会社と向き合おう

ネットワークの弊工事でも、事を発注し、市価の倍ほど費用がかさ上 憤る。



「弁天第二コーポ」の大規模修繕方法について説明する担当者(大阪市港区)

マンションの大規模修繕を巡る主な問題例

- ・管理会社の提案する工事内容・費用をうのみにして割高な工事を実施。1回の修繕で積立金が底をつくことも
- ・まだ補修する必要がない箇所を工事する
- ・理事会の一部と管理会社が結託して割高な工事を実施する
- ・管理会社が系列の質の悪い業者に丸投げし、工事内容がずさん
- ・毎月の積立金の当初設定が低すぎ、資金不足に陥る
- ・積立金を徐々に上げていく計画が破綻
- ・一時金徴収や積立金アップに住人が反対して修繕計画が頓挫する
- ・機械式駐車場の維持や更新費用を修繕計画に織り込んでいない
- ・駐車場料金が修繕積立金に回っていない

(注)関係者の話を基に作成

費用水増し、枯れる積立金

マンションの積立金残高とほぼ同額の見積金額を提示すること」という。

まだ補修する必要がない箇所まで対象にすることで、工事費用が膨れあがるケースも多い。特定非営利活動法人(NPO法人)建築技術支援協会(東京・文京)によると、同協会に寄せられる工事を削っていくと、管

生活コミュニティ

せられるマンションの大規模修繕に関する相談案件で多いのが「管理会社がその

理会社が提示した費用から大幅に引き下がる例も少なくないぞうだ。誰のための修繕かと疑いたくなる。

「建設、販売、管理と関係会社一体のシステムで資金を引き出すケースもある」と話すのは同協会理事の中村正実さん。「販売時、売りやすくするため積立金を安くし、修繕時は不透明な見積もりで費用をかさ上げする。管理組合の財政が行き詰まるのは当然」

日本経済新聞社が今秋、全国の築二十年以上の管理組合に実施した調査では、大規模修繕の費用となる修繕積立金が「やや不足」「かなり不足」と回答した組合は四三%に達した。NPO法人マンション管理支援協議会(東京・中野)事務局長の川上美知代さんは「積み立て計画の甘さだけでなく、管理会社の言いなりで積立金を使ってしまつことも大きい」と指摘する。

ネットワークなどで情報収集し、修繕費などの削減を支援するコンサルタント会社「シーアイピー」(東京・中央)を見つけた。同社の助言で工事種別ごとに複数業者で入札する方式を採用した結果、質を落とすことなく費用はほぼ半額に。マンション管理支援協議会によると、大規模修繕で複数の業者に見積もりを提示させると数千円もの開

管理組合、「質」チェックへ

業者で入札する方式を採用した結果、質を落とすことなく費用はほぼ半額に。

切」と指摘する。お金の管理を含め、自助努力でマンション運営に取り組む自主管理組合も対岸の火事ではない。大阪市港区の「弁天第二コーポ」(五十五戸)もその一つ。コン

複数業者で入札、半額に

大規模修繕を管理会社任せにせず、非営利組織(NPO)やコンサルタントを活用して費用や工事の質をチェックする管理組合がようやく現れ始めた。さいたま市にある分譲大手のマンション(三十六戸)。「築十年目の大規模修繕が近づいている」と管理会社が四年前に提示した見積金額は四千万円。当時、積立金は約三千万円しかなかった。管理組合修繕委員の石井繁範さん(50)らはインタ

サルタント会社を活用することで、現在実施中の二回目の大規模修繕費は当初見込みより二千数百万円も減る見通し。十二月初旬に開かれた同マンションへの見学会には、ほかの管理組合の理事らが詰めかけた。弁天第二コーポを支援するマンション管理士の杉田昌紀さんはこう話す。「管理会社に任せるにせよ自主管理にせよ、住人や区分所有者一人ひとりが修繕や日々の管理を自分の問題として取り組むことが大切」

マンション大丈夫か

管理会社と向き合う

「うちのマンション、管理会社は払う管理費が高すぎないか?」「費用の割に管理がずさんでは?」管理組合が自ら知恵を絞り、管理会社と交渉して、費用削減や管理会社を変更する動きが出てきた。

〈複数の業者に質問書を送る〉「手間はかかったが、いい経験になった」。東京都港区の白金台マンション(築三十六年、九十一戸)。管理組合理事長の野長瀬 郎さん(65)は振り返る。同マンションは二〇〇四年、管理会社を変更した。変更に伴い、管理員の人件費などの管理委託費とエレベーターの保守費などを見直し、費用全体の二割を削減できた。

管理会社の変更は前任の理事長時代からの懸案。野長瀬さんから新理事会は、三社に声をかけ管理委託費などの見積もりを出させた。次に質問書を送付。「高齢住人対策は」「建て替え支

》》下

提示していたため、結果的に大幅な費用削減につながった。浮いた分は修繕積立金にまわしたが、一部は区分所有者に還元。月々の管理費を一割値下げした。管理への関心も高まった」と野長瀬さん。

プロの管理会社と素人集団の管理組合では知識に圧倒的な差がある。管理コストを削減するコンサルティング業者の台頭や大規模修繕費の不足などを背景に、コスト意識に目覚める管理組合が増えている。「管理費を見直すことは、どんな管理を望むのかというマンションの将来像を考えるきっかけになる」とマンション管理士で作る日本マンション管理(千葉県船橋市)社長の新目孝三社長はみる。

ただ組合側が情報武装しないままでは交渉どころで

自ら汗かき適正コスト

知識蓄え複数見積もり

「受けるサービスに対して妥当な価格なのかを検討されないまま、長年放置されてきた分野だった」。首都圏マンション管理士会(東京・中央)理事の小宮山義明さんは話す。

しかし、費用削減を提案するコンサルティング業者の台頭や大規模修繕費の不足などを背景に、コスト意識に目覚める管理組合が増えている。「管理費を見直すことは、どんな管理を望むのかというマンションの将来像を考えるきっかけになる」とマンション管理士で作る日本マンション管理(千葉県船橋市)社長の新目孝三社長はみる。

ただ組合側が情報武装しないままでは交渉どころで

主な管理費の目安 (集合住宅管理組合センター作成)

費目	単位	目安金額	内容
事務管理業務	1戸当たり月額	2000円	一般管理費と管理報酬を含む。30戸以下は1戸当たり2500円が目安
管理員人件費	1人当たり月額	25万円	週6日9~17時(土曜は半日)勤務。交代要員の代動あり。間接人件費、法定福利費含む
エレベーター保守	1台当たり月額	4万2000円	フルメンテナンス契約。保守管理を限定するPOG契約は2万8000円。独立系業者の場合
機械式駐車場保守	車1台当たり	3500~3800円	横行昇降式(上下左右に動く)。年6回点検の場合(回数により変動あり)
		2500~2800円	単純昇降式(上下のみ)。年6回点検の場合(同上)
建築設備定期点検	1棟当たり	7万5000円	年1回法定点検。50戸で戸当たり1500円程度(面積が多ければ単価は下がる)。都道府県により変動あり
特殊建築物定期調査	1棟当たり	7万5000円	3年に1回法定点検。50戸で戸当たり1500円程度(面積が多ければ単価は下がる)。都道府県により変動あり
定期清掃	1㎡当たり	150円	年4~6回実施が多い。床の材質によって変動あり
排水管清掃	1戸当たり	4500円	2年に1回、毎年実施などマンションによって異なる
貯水槽清掃	1槽当たり	8万4000円	年1回法定点検。受水槽、高置水槽の清掃。水質検査料を含む。トン数により変動あり
設備点検	1回当たり	2万円	設備全般(ポンプ、照明器具中心)の任意点検。年3~6回実施

(注) 単位欄に月額と書いていないものは、作業1回当たりの額。戸数、規模、立地条件により変動があり、あくまで目安

管理会社変えトラブルも

公正取引委員会が二〇〇三年、約千七百の管理組合に行った調査では、二六・九%が管理会社を変えて管理委託費を削減していた。だが、それ

で二安心というわけではない。「これでは管理会社を修繕積立金を安く設定したため、大規模修繕費が大幅に不足することがわ

全区分所有者の意識力カギ

「友人らから決算書集める」数社から見積もりを取った結果、最終的に当初からの会社が値下げに応じたが、管理コストの相場を知るのに役立つのが、友人

だった。そこで管理会社を変更し、管理費を削減して修繕積立金にまわすことに。五社から見積もりを取り、約三割安い管理費を提示したB社に二〇〇四年、変更した。

その後、理事長が交代すると突然、警備員が二十四時間常駐することになり、B社への管理委託費は大幅に増え、A社時代より高くなった。「管

識に目覚める管理組合が増えている。「管理費を見直すことは、どんな管理を望むのかというマンションの将来像を考えるきっかけになる」とマンション管理士で作る日本マンション管理(千葉県船橋市)社長の新目孝三社長はみる。

ただ組合側が情報武装しないままでは交渉どころで