

令和7年度第2回 荒川区分譲マンションセミナー

テーマ 管理組合の財政対策

マンション管理士 大室政美

目次

前半

- ▶ 1 現状認識
- ▶ 2 管理費・修繕積立金の適正金額は？
- ▶ 3 毎月の修繕積立金はどれくらいが良いのでしょうか
- ▶ 4 修繕積立金の残高はどれくらいが良いのでしょうか
- ▶ 5 修繕積立金残高の適正額は？
- ▶ 6 緊急時に備えておくお金はいかほどでしょうか

後半

- ▶ 7 お金の貯め方 守る、増やす、働いてもらう
- ▶ 8 お金の貯め方 ~守る~
- ▶ 9 お金の貯め方 ~増やす~
- ▶ 10 お金の貯め方 ~お金の働いてもらう~
- ▶ 11 まとめ

1. 現状認識

～ご自身のマンションの管理・積立金の金額がわかりますか？～

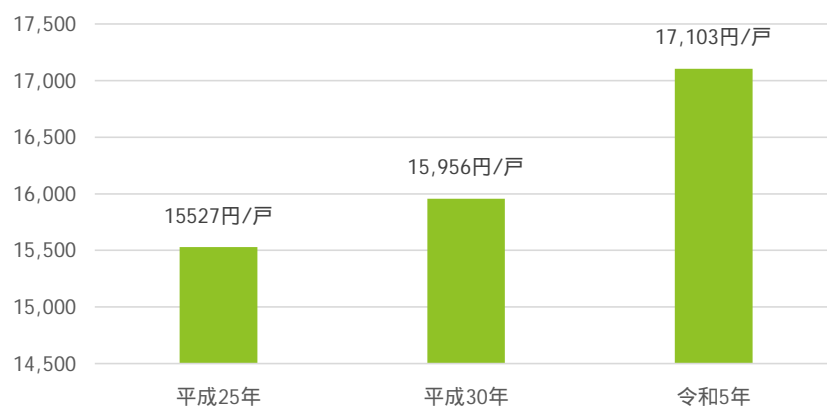
今まで改定のなかった管理費の値上げ・定期的に増額される修繕積立金によってマンション管理に係るコストは上昇しています。

(マンション総合調査結果等の統計データ)

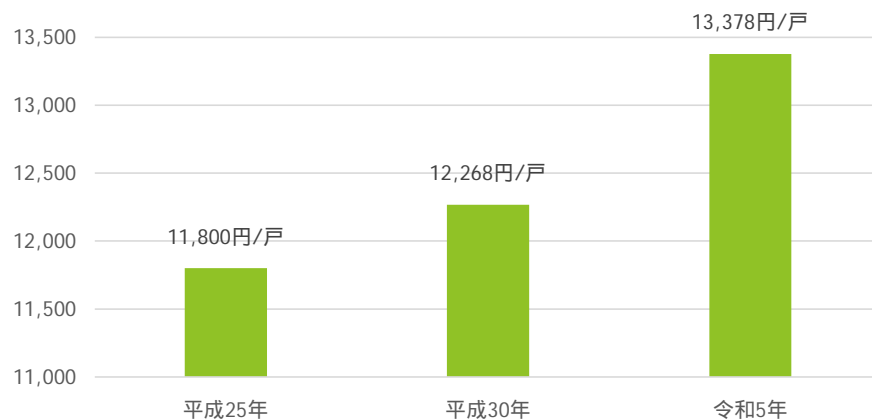
- ・管理費
平成25年・・・15,527円/戸
平成30年・・・15,956円/戸
令和5年・・・17,103円/戸(平成25年比較110.2%)
- ・令和6年 管理費市場規模 8605億円
- ・修繕積立金
平成25年・・・11,800円/戸
平成30年・・・12,268円/戸
令和5年・・・13,378円/戸(平成25年比較113.4%)
- ・令和6年 共用部修繕工事市場規模 9355億円

参考

管理費



修繕積立金



2. 管理費・修繕積立金の適正金額は？ 各々の残高はどれくらいですか？

毎月の支払額

- ・管理費：家計で言えば生活費。毎月・決算月で赤字が発生していなければ良いですが、修繕積立金に資金移動が出来る状況ならより良いですね。但し、前提としては管理費・修繕積立金会計比重がおよそ1：1の場合です。
- ・修繕積立金は家計で言えば定期預金。特別・高額な支出に対応するものですぐに解約（支出）することは想定していません。適正とされる残高は、組合によって変わります。大規模修繕工事が終了したばかりならかなり減少していても仕方がないですが、それでもすっからかんで心もとないですね。

3. 毎月の修繕積立金はどれくらいが良いのでしょうか ~ 毎月の修繕積立金目安国土交通省2024年ガイドライン ~

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）			
地上階数/建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
【20階未満】	5,000㎡未満	<u>235円～430円/㎡・月</u>	<u>335円/㎡・月</u>
	<u>5,000㎡以上～10,000㎡未満</u>	<u>170円～320円/㎡・月</u>	<u>252円/㎡・月</u>
	<u>10,000㎡以上～20,000㎡未満</u>	<u>200円～330円/㎡・月</u>	<u>271円/㎡・月</u>
	<u>20,000㎡以上</u>	<u>190円～325円/㎡・月</u>	<u>255円/㎡・月</u>
【20階以上】		<u>240円～410円/㎡・月</u>	<u>338円/㎡・月</u>

4. 修繕積立金の残高はいくらが良いのでしょうか ～ 結論 各管理組合の状況によって異なります～

令和5年マンション総合調査では、以下 **4区分**が発表されています。

- ・ 完成年次別 ・ 築古・築浅では決まりません。
- ・ 総戸数規模別 ・ 当然ながら規模との相関性があります。
- ・ 形態別 ・ ・ ・ ・ 単棟・複合用途型では決まりません。
- ・ 地域別 ・ ・ ・ ・ 関東圏マンションの積立金額が突出しています。
- ・ 残念ながら、大規模修繕工事の経過年数での統計はない。

では、修繕積立金会計にどれくらいの金額があれば適正なのか、安心できるのか議論していきましょう。戸建てでは、所有者が外壁塗装を行うのと同様に、マンションでは管理組合が修繕を行う必要があります。

令和5年マンション総合調査では31～50戸のマンションの積立金残高は、約4,000万円となっています。

5. 修繕積立金残高の適正額は？

～ 答えは家計費にあるかも？ ～

皆様、各ご自宅の預金金額は把握されていると思います。

老後2000万円問題が発表されて以来、家計管理にシビアになられる方が増えたようです。

では、マンションの管理費・修繕積立金残高はご存じですか。

ここでは、比較しやすい戸当たり残高を想定して話を進めていきます。

- ・戸当たりの残高はどれくらい変動しますでしょうか。
- ・一番多い時・・・大規模修繕直前（ピーク）
- ・一番少ない時・・・大規模修繕直後（ボトム）
- ・重要ポイントはボトム時においてどれくらいお金が残っているかです。
- ・目安は、緊急時（例えば、地震・水害）の支出が賄える残高です。
大規模修繕工事が完了したからやらなくてもよいと済まされない工事支出です。

6. 緊急時に蓄えておくお金はいかほどでしょうか。 ～これも各管理組合による～

緊急時とは・・・イメージしやすいのは防災訓練が対象とする事態では。

- ・防災マニュアルには緊急用備品は列挙されているが、お金の話は出てきません。
- ・地震に見舞われ、補修する費用はどれくらいなのでしょう。
- ・基本、地震補修費用は長期修繕計画の補修内容には含まれていません。
- ・仮に、一住戸100万円の積立金をボトム時に保有している基準となれば
これはかなり厳しい数字ではないでしょうか。先ほど説明申し上げましたがマンション総合調査では明言はありませんが、1戸当たりざっくり100万円と考えます。

では、どうしたら組合のお金を確保できるのでしょうか。

これから本日の重要なポイントです。

7. お金の貯め方

～守る、増やす、お金の働いてもらう～

皆様の家計 預金通帳残高を増やすためにはどのような方法がありますか。

- 1 支出の削減・・・まずここにメスを入れることが良いでしょう。
家計では固定費の見直しを行うことから始めませんでしたか。
具体的には携帯電話料金をスリム化しましたか。
- 2 収入の増加・・・管理組合は非営利法人であり、収益を追求することはかなり難しいですが、できる限り実施しましょう。
- 3 お金に働いてもらう・・・管理組合は一般的に言えば相当な資産を保有しており、活用できれば大きな利益を得られます。

8. お金の貯め方 ～ 守る、どこから入るのか？～

固定費の見直し・・・ポイントは大きな支出項目を把握して、相場と大きなブレがあるかないかでしょうか。

- ・大きな支出項目・・・組合の収支計算書をご覧ください。

やはり一番多い勘定は管理委託手数料（管理会社への支払金額）です。

組合によって異なりますが、全組合員から納めてもらっている管理費総額の50～80%を占めます。

皆様、収支計算書は毎期分ご覧になっていますか。

失礼ですが、目を通されているのは総会の収支報告を受ける時ではないでしょうか。

又、管理委託契約の内容はどのタイミングで確認していますか。

総会の前に短時間で契約締結ありきで終わっていませんか。

では、どこが削減できる項目なのでしょう。

8 お金の貯め方・・・守る。どこが削れるのか。 感覚的には携帯料金見直しのノリで

- ・管理委託費・・・突出した金額に目を止めてください。
- ・事務管理費・・・管理会社の利益 1戸当たり1500～2000円くらいです。
その他一般管理費の定めをしている会社もあります。
- ・清掃費等の人件費・・・日常清掃・定期清掃 定期清掃頻度・日常清掃と重複していませんか
- ・点検項目・・・外観目視点検？ マンションの法定点検：相場と乖離ありませんか。
点検報告書を確認されていますか。
- ・エレベーター点検・・・保守点検の頻度、24時間遠隔監視は必要ですか。
- ・24時間緊急受付・機械警備・・・過剰ではないですか。
- ・管理会社は事務管理費以外で15～20%のマーヅンを得ています。
- ・契約内容は見直しされていますか。自動更新で unnecessaryな支出をしていませんか。

8 お金の貯め方・・守る。 適正な金額で工事を行う。

- ▶ 平成29年 国土交通省から「不適切コンサルタント」に留意されたいとの通知が発せられました。では、この問題は解決されましたか。答えは否です。
- ▶ 不適切コンサルタントは、NPO法人名を語ったり、格安報酬で受注を獲得する戦略から相場より多少低めの金額を提示したり方向転換を行っています。
- ▶ さらに、情報会社を使って大規模修繕工事が予定されている組合の情報を抜き取ろうとする輩もいます。又、最近では組合員に成りすまして修繕委員会に参加し、受注獲得を目論む業者もいます。
- ▶ 不適切コンサルタント・受注業者も死に物狂いで狙ってくるので皆様もガードを固めてください。不適切コンサルタント会社は、高かろう悪かろう工事が行われても契約当事者外と責任を回避します。コンサルタント料と工事会社からのリベートと2重の利益を得ています。このお金は、皆様が長年に渡って貯めてきた皆様の大切なお金です。

9 お金の貯め方・・・増やす。 手っ取り早いのは値上げですが・・・

▶ 【増収策】

- ▶ ・携帯基地局を設置・・・すでに基地局は飽和状態です。
 - ▶ ・売電・・・太陽光発電設備の投下資本回収にはかなり時間がかかります。
 - ▶ ・自動販売機設置
 - ▶ ・駐車場の外部貸し出し
 - ▶ ・古紙回収
- ここまでは、所得税がかかります。
- ▶ ・共用スペース使用料値上げ
 - ▶ ・駐輪料金・駐車料金・専用使用料の値上げ
 - ▶ ・管理費・積立金値上げ

9 お金の貯め方・増やす。 手っ取り早いのは値上げですが・・・。

- ▶ 他に以下の方法があります。東京都マンション支援ナビ2025を活用ください。
- ▶ ・補助金申請・・・国交省サイト「**住宅リフォームの支援制度**」が便利です。
- ▶ ・マンション関連補助金は、国・都・区にあります。
- ▶ 補助金のメリット
- ▶ ・実質、組合の修繕積立金となります。返済の負担がありません。
- ▶ 補助金のデメリット
- ▶ ・申請手続きが煩雑です。正直組合で実施するのは難しいかもしれません。
- ▶ ・申請しても交付されるのはどうかは解りません・・・行政の予算には縛りがあるからです。
- ▶ ・申請のタイミングは様々・・・契約の前・工事の前など条件は違います。
- ▶ ・工事完了後の入金の場合、一時的に組合が支出せざるを得ません。

	対象例	要件	助成額
荒川区	【防災対策工事】 エレベーター防災対策改修工事 防災備蓄倉庫設備工事 耐震ドア改修工事	○管理規約がある ○総会決議が行われている ○防災マニュアルがある ○防災訓練が行われている ○新耐震基準である	最大400万円（費用の3分の2）
	【防災資器材配備】 エレベーター用防災チェア 共同備蓄品配備 ポータブル発電機	○管理規約がある ○総会決議が行われている ○防災マニュアルがある ○防災訓練が行われている	最大50万円（費用の3分の2）
	【防災備蓄品配備】 携帯トイレ おむつ 生理用品	○管理規約がある ○総会決議が行われている ○防災マニュアルがある	最大10万円（費用の3分の2）
	【浸水対策設備】 止水板の導入	助成制度開始以前に建設された建物	最大150万円（工事費用の2分の1）
東京都	【防災対策工事】 エレベーター閉じ込め防止対策 マンホールトイレ整備 非常用電源・太陽光・V2X設備導入	東京とどまるマンション登録マンション（ハード：新耐震基準適合マンション、ソフト：防災マニュアル完備）	・最大200万円（費用の2分の1） ・最大25万円（費用の2分1） ・発電機最大1500万円
	【防災資機材配備】 発電機導入 防災キャビネット	東京とどまるマンション登録マンション（ハード：新耐震基準適合マンション、ソフト：防災マニュアル完備）	最大66万円（費用3分の2）但し地域連携分は最大100万円（費用10分の10）

10 お金の貯め方 お金の働いてもらう

- ▶ ご自身の家計については物価高を目にされて日々苦労されておられるのではないのでしょうか。組合会計については状況を把握されていますか。組合の経費で値上げを感じるのは、管理会社からの値上げ提案、共用部分電気代の明細、小口工事費見積書などではないのでしょうか。インフレが恒常化しています。2%のインフレが継続すると、1000万円貯めても10年後、実質的に使える金額は820万円に下落してしまいます。この現象は見えない泥棒と言われていています。対応するにはどのようにしたらよいでしょうか？
- ▶ 仮にインフレ率を2%としたら、2%を上回る増やし方が必要となります。
- ▶ 2%を上回る値上げ
- ▶ 2%を上回る投資
- ▶ 2%以下の固定金利(住宅金融支援機構融資)で借入を行って、工事を前倒します。

10 お金の貯め方 インフレに対応するためには

▶ 運用先

- ・銀行普通預金
- ・銀行定期預金
- ・住宅支援機構すまいる債・・・長期間預け入れないと利息条件が悪化しました。
- ・公社債・有価証券・・・令和5年マンション総合調査では2組合しか実施していません。
- ・国債・・・2027年1月発行債から組合で購入可能となります。

【レアケースあります】

- ▶ 武蔵小杉のタワーマンション 積立金25億に対して社債運用益2.4億
- ▶ なかなかお勧めできる投資先はないのが現実です。皆様方の資金をリスクを取って運用するか否かは難しい判断です。

11 まとめ・管理組合の財政についての難しさ

- ▶ 管理組合の財政については、標準がありません。
- ▶ 各組合が、独自の方針のもと行っていく必要があります。様々な指標が発表されていますが、それは各時点で参考になりそうな指標に過ぎないです。
- ▶ 家計財政にはFP、会社の経営には税理士・会計士がお金についてアドバイスしてくれますが、管理組合財政についてはアドバイスしてくれる専門家はいません。強いて言えばマンション管理アドバイザーでしょうか。したがって、バックアップがない状態で多額のお金をコントロールしなければならないのです。
- ▶ 最後に、悲観的なことばかりを説明しましたが、今、気が付かれた管理組合皆様は幸いです。お金の解決には時間がかかりますが、今この時から何か初めてみては如何ですか。短時間、対価なしなら組合決算と管理委託契約書を確認することをお勧めします。
- ▶ 貴マンションの益々のご発展を祈念します。
- ▶ ご清聴ありがとうございました。