生活 お金

おいくらですか

マンション管理費の見直し

毎月支払う分譲マンションの管理費がどう使われているか、知っていますか。管理会社任せにしていると関心も持ちにくいものです。最近は住人でつくる管理組合が自主的に収支を見直し、割高な料金設定や無駄な経費を改めるケースが増えてきました。住まいは大切な資産。管理状況を点検し、合理化を考えてみてはどうでしょう。（深町あおい）

淡い茶色の外壁が青空に映える。大阪府枚方市の「労住まきのハイツ」（築28年、4棟計380戸）は一昨年、約2億円をかけて、外壁塗装などの大規模修繕をした。

「修繕積立金のほかに、管理経費節減による貯金があったからこそ賄えた」と立石裕稔さん（64）。99年に管理組合の理事長に就き、管理会社に任せきりの状況を1年がかりで見直した。

きっかけは、前年度に表面化した管理費収支の赤字だ。理事会の調べで、管理人の私用電話まで管理費から出ているなど「ずさんな使い方」が明らかになった。

管理会社には常駐管理人の派遣や清掃、管理費徴収を委託していた。99年度は2070万円を支払ったが、業務内容のスリム化を求め、00年度は9％減の1890万円に下げさせた。

さらに、専門業者と個別に契約している保守点検も見直した。エレベーターは安全性を確認した上で月2回を1回に減らし、料金は20％減の年間400万円に。消防設備は「価格について十分な説明をしない」業者から別の業者に変え、ほぼ半額の同50万円。給排水設備は18％減の130万円にした上、全戸点検を約束させた。

こうした話し合いの結果、99年度には3940万円だった管理経費が、00年度は3640万円に抑えられた。管理費（一戸平均で月8900円）や集会所利用料などで00年度は計4050万円の収入があったため、差し引き410万円の「黒字」になった。

その後も共用部分の電気料金などの見直しを続け、00～03年度の4年間で計2590万円の「貯金」ができた。「一方的に減額を迫るのではなく、話し合って互いに譲れる点を探った」と立石さん。

管理会社は、区分所有者が作る管理組合が選ぶことになっているが、実際はマンションの分譲会社があらかじめ指定している。

公正取引委員会の昨年の調査によると、回答した全国741の管理組合の約半数が管理会社を変更したり、変更を検討したりしていた。うち三分の一以上が、解約に応じない、会計資料の提出しない、などの妨害行為を受けていた。公取委は昨年10月、業界団体に改善を要請した。

全国マンション管理組合連合会（東京・2688組合）の亀山精吾会長は「管理会社が一方的に業務内容や料金を決めることに、住民は厳しい目を持ち始めている」と話し、管理費見直しの参考として、国土交通省が作成した委託契約のひな型「マンション標準管理委託契約書」の活用を勧める。

標準契約書と、管理会社と交わした契約書を見比べ、欠けている項目や実際の業務と食い違っているものがあれば質問する。共通の仕様書で複数の業者から見積もりを取り、それをもとに交渉して、合意できなければ委託先の変更を考える。「妨害行為などのトラブルは、公取委や国交省に通告を」

東京都江戸川区の上坂武美さん（55）はマンション（築24年、108戸）の組合理事長を務めた際、管理会社を変更した。10社から見積もりを取り、値段の安かった3社を選んで、そこが管理するマンションを視察した。手すりや窓枠の汚れ、駐輪場の整理の様子を見て、新しい委託先を決めた。

管理人を住み込みから通勤に変えたこともあり、委託費は以前より半減した。「契約書ではわからないソフト面を現場で確かめることも重要」と上坂さんは助言する。

「労住まきのハイツ」管理組合元理事長の立石裕稔さん（右から3人目）、現理事長の杉本憲治さん（同4人目）ら、住人たち。「互いに意見交換し、協力し合う」＝大阪府枚方市で

まきのハイツの合理化

（万円）

	【99年度】	【00年度】
支出総額	3940	3640
うち管理委託費	（2070）	（1890）
収入総額	3840	4050
収支	−100	410

ちょっとかしこく

コンサルタントに頼む　管理会社との契約見直しの際に、コンサルティング業者に依頼する方法もある。料金は業者によって違うが、年間の削減額の50％が多いようだ。「自力で交渉するのが一番だが、業者に頼むのなら、任せきりにせず、なぜ削減できたのか、などの説明を受けること。そうでないと、自分たちで判断して解決する力がつかない」（全国マンション管理組合連合会の谷垣千秋事務局長）

もっとくわしく

標準管理委託契約書　国交省のホームページからダウンロードできる。管理委託費の見積もり依頼の仕様書は、高層住宅管理業協会のホームページ（http://www.kanrikyo.or.jp）から。

相談窓口　全国マンション管理組合連合会（京都市、075・351・7421）、マンション管理センター（東京都、03・3222・1517）ほか、各地方自治体の住宅課など。

◇体験、意見、感想をお寄せ下さい。連絡先の電話番号を付記して下さい。＜郵便＞〒104・8011　朝日新聞社生活部　＜ファクス＞03・5540・7354　＜eメール＞okane@asahi.com

私の　5000円

安部　譲二　④終

僕は結婚式に、目黒の中野質店のご主人をお招きしたことがあります。

16歳で家を出てから、大幸運に恵まれて作家になりおおすまで、ずっと思い出す限り質店だけが僕の頼みの綱でした。

初出版の「塀の中の懲りない面々」が出るまでの数年間、ひとかたならぬお世話になったのは明大前の立花質店です。昭和61年に最初の印税が手に入るまでは、もう思い出したくないほどの困り方でした。

質草だってろくな物はありません。

頼みの綱は質店

無垢のプラチナの代紋を見て、黙って10万円貸してくれた立花質店の親爺さんは、「安部さん、遂にカタギになるんですね」なんて言いました。

そして、僕が何度か古いテレビを、入れたり出したり繰り返していたら、「安部さん、他へ持っていっても質草にはならないテレビだから、わざわざ運ばなくてもいいです。あなたに預けておく」と、苦笑しながら言ってくれたのです。

映りが悪くなると、僕はテレビを叩いて、「立花の親爺さんから預かると、途端に映りが悪くなりやがる」なんて叫んだのですから、本当に礼儀知らずのろくでなしでした。

親爺さんが用立ててくれたこの5000円のお陰で、僕はなんとか凌いで初出版まで漕ぎつけたのです。（作家）