

マンション管理費の削減

新聞紙上(6月24日朝日新聞)でも取り上げられた記事を気に掛けた会員も多いこととおもいます。
管理費の現状について

「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。」

朝日新聞は、こんな書き出しで管理費を削減できた例を紹介している。

では、削減の要因は何か。

- 管理会社への管理費(管理人、清掃、事務委託)
- エレベータ保守点検費
- 消防設備点検費
- 給排水設備点検費
- などの減額である。

その結果は、管理費の徴収額が1戸当たり月8900円で年間収支も400万円強のプラスとしているからまずまずといえる。

(参考として、国土交通省の15年度マンション総合調査によると管理費の平均は月8610円)

マンション管理費は何に使われているのか。

管理会社への支払管理費ではない点に注意していただきたい。

●管理会社への管理委託費

管理人の派遣、共有部の清掃、日常的な設備保守、事務代行、など前3項目は、ほとんど管理人の人件費。

管理に拘束される時間で時給いくらになるか計算してみるとほぼ妥当な金額か判断が出来る。

事務代行費は、緊急時一次対応、月次出納、会計報告作成など明細を示してくれるところは、何に使われているかわかりやすい。

また、それらに対する評価もしやすいだろう。しかし、管理費の見積り

「共通管理費」「一般管理費」といった項目がさらに載せてある事があります。

この場合はそれぞれの項目が管理会社の仕入価格でさらにこれを管理している人がいるらしいのです。

管理会社に「共通管理」は、お願いしてない。と、伝えてみてはいかがでしょう。

通常の管理が適切にされているか、管理会社が自主点検してくれるのであれば、これはお願いしてもいいかも知れません。

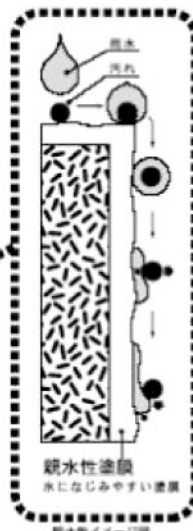
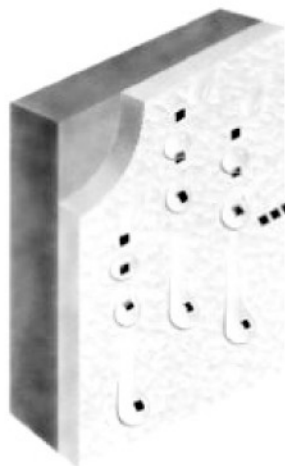
●専門業者への委託費

エレベータ、機械式駐車場など保守点検費、消防設備点検(法定点検)、水道設備点検、汚水処理設備点検なども専門業者に委託する点検です。

管理会社があえて専門部署を持たなければ、業者へ再委託されています。

エレベータは、機械的な点検(数値化の判断)を行い、2ヶ月おきにしか人的点検は行わない会社もあります。

これにより点検費を減額出来る場合があります。



全くの「逆転の発想」から誕生しました。このアレセラホールド工法は、従来常識とされていた、水をはじく撥水性を覆し、水になじむ親水性という常識を生みました。それは、雨水が汚れと一緒に取り去るセルフクリーニング機能により、住まいの外壁の汚れを寄せ付けず、美しい外観を長く保ち続けます。



低汚染形複合外装仕上工法

アレセラホールド工法

(特許 第2610085号)

資料のご請求、お問い合わせは

関西ペイント販売株式会社
建設塗料本部

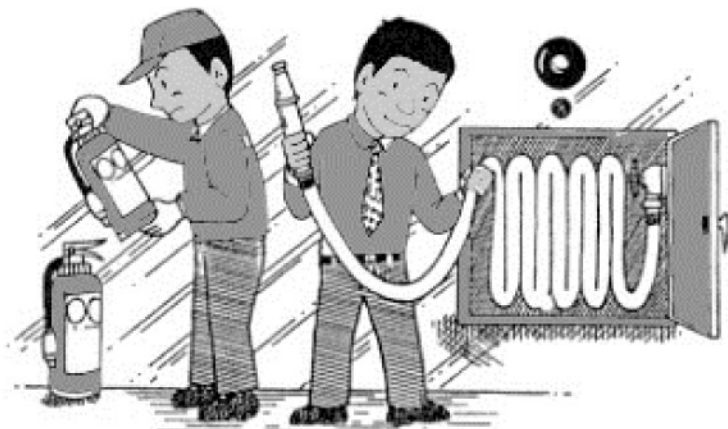
低汚染形セラミック変性フッ素樹脂塗料

アレセラフッソ

低汚染形セラミック変性ウレタン樹脂塗料

アレセラレタン

本社 〒144-0045 東京都大田区南六郷3丁目12番1号
TEL.(03) 5711-8901 FAX.(03) 5711-8931

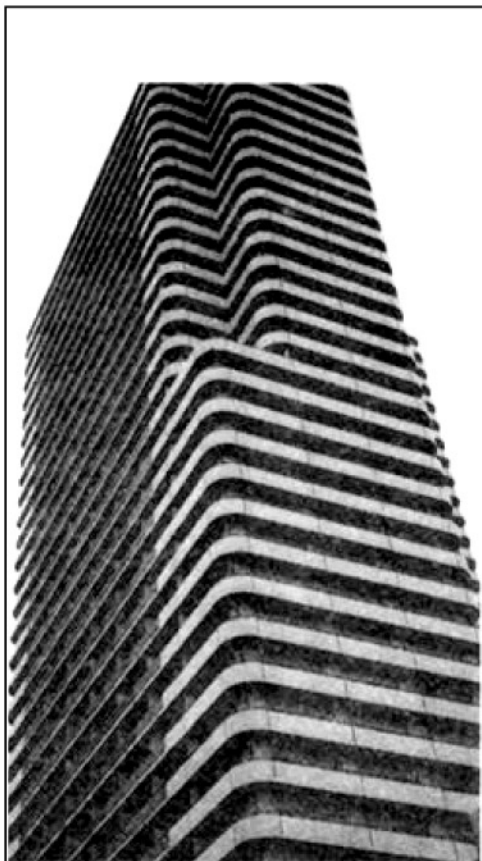


機械の保守点検は製造メーカーしか対応できないものとメーカーに限らず対応できるものがあります。
エレベーターについては、メーカーを問わずメンテナンスをしている会社があります。
消防設備点検は、火災検知器の設置個数であったり、部屋戸数であったり見積の手段が違います。火災報知機の個数で比較するのが単位がそろ

って判断しやすいと思います。
点検業務は、火災報知機のメーカーに限らず同一業者で請け負うことが出来ています。
消防設備点検は、規模により点検結果を消防署へ届け出るものです。管理組合理事長が防火管理者として届け出ている管理組合もあります。
上水道設備点検、汚水処理設備点検も自治体において報告を義務付けています。

これらは、点検内容をよく確認して見積を確認しましょう。
1点1点が必要なものかどうか判断にもなります。
また、点検業務だけでなく、設備の維持管理も検討に入れる必要があります。
定期的に手をかける事により設備自体の延命につながりトータルで掛かる費用が少なくなります。
筆者の経験では、揚水ポンプが突然停止し困った記憶があります。これについては、まったく点検など行ったことがなく緊急の対応になったことを反省しています。

管理費の削減は、前記項目を参考に管理レベルの充実を図りつつ検討を進めて行きたいものです。
すべては、私たち管理組合の地道な努力にかかっています。



納得、安心のできる管理

- ☆ 総合管理の受託から自主管理の応援まで
- ☆ 管理組合のニーズに合った官吏システム
- ☆ 木目の細かい対応が出来ます

日本高層管財株式会社

本社東京都渋谷区代々木1-19-12新代々木ビル4階 〒151-0053
TEL 03-5388-4471 (代) FAX 03-5388-6463