

管理費分析法

(1) 他のマンションとの比較法

★前提条件

- ① 比較する他のマンションの管理委託契約内容(別表)に差異がないこと。
- ② 同種・同規模のマンションと比較すること。

★事例

管理費の比較表(〇〇マンション)

平成〇〇年/〇月/〇〇

マンション名	〇〇マンション	Rマンション	Dマンション
所在地	宝塚市	大阪市・東淀川	茨木市・駅至便
類型	単棟型	複合用途型	単棟型
戸数	83戸	75戸	74戸
階数	3階	11階	7階
EV		1基	1基
築	27年	30年	29年
管理会社	デベ系	独立系中堅	独立系大手
事務管理費	¥220,500	¥59,200	¥51,800
管理員費	¥336,000	¥160,000	¥210,000
(勤務時間)	住込み:9時~17時	通勤:月~金:9~17時	通勤:月~金:9~17時 隔週土曜 休日
日常清掃	¥210,000	管理人対応	管理人対応
建物・設備点検費	¥17,250	¥0	¥15,000
遠隔監視業務費	¥0	¥15,000	¥15,000
管理手数料(報酬)	¥0	¥0	¥0
合計(月額)	¥783,750	¥234,200	¥291,800
(年額表示)	¥9,405,000	¥2,810,400	¥3,501,600
1戸当たり金額(月額)	¥9,443	¥3,123	¥3,943

雑排水管洗浄費(年額)	¥278,145	¥178,710	¥233,100
消防設備点検費(年額)	¥319,200	¥87,600	¥60,000
エレベーター(年額)	¥0	¥347,760	¥378,000
受水槽点検(年額)	¥55,650	¥73,500	¥0
簡易水道検査費(年額)	¥22,785	¥16,800	¥0
給水ポンプ点検(年額)	¥56,700	¥0	¥75,600
	直結方式?	高架水槽方式	増圧直結方式
保守費合計(消費税込み)	¥732,480	¥704,370	¥746,700

(2)コスト計算積上げ法(月額表示)

★フロント人件費:(税込年収)×1.503÷12カ月÷担当組合数

(注)福利厚生費17.8%(法定福利費13%+法定外福利費4.8%)、通勤交通費1.7%、退職金13%の合計が1.503

★事務スタッフ(女性)の人件費:(税込年収)×1.503÷担当組合数

★事務所費:5千円(業界データ)

★備品など:1千円(業界データ)

★会計システム等費用:2千500円(業界データ)

★リース車等費用:3千500円(業界データ)

★その他消耗品等:1千円(業界データ)

●計算事例(標準タイプ)

仮説:フロント年収500万円、スタッフ年収280万円、担当組合数はフロント15、スタッフ50

①フロント:500万円×1.508÷12月÷15=41,889円

②事務スタッフ:280万円×1.508÷12月÷50=7,037円

③事務所費=5,000円

④備品等=1,000円

⑤会計システム開発費=2,500円

⑥リース費用等=3,500円

⑦その他=1,000円

合計=61,926円

●結論

①従って、月額事務管理費は5~6万円+利益が妥当と判断できる。

しかるに、そのコストを割り込んでいる理由が業者からのK/B、バックマージンであると言える

②コストを下げる努力は管理組合も行う必要がある。

たとえば無駄な会話が多い理事会の改革やIT化による合理的な事務処理の推進である。

③同様に管理員や清掃スタッフのコスト計算も可能である。

④マンションのライフサイクルコストを考える時期に来ています。

マンション管理費の最安値一覧表

戸数	～20戸	～30戸	～40戸	～50戸	～70戸	～100戸	～150戸	～200戸	～500戸	～1000戸
月額事務管理費/戸										
(毎月理事会開催あり)	¥2,500	¥1,094	¥718	¥680	¥640	¥600	¥525	¥450	¥300	¥200
(理事会開催は年1回)	¥1,280	¥900								
月額管理員業務費/時間	¥1,000	¥1,132	¥1,477	¥1,455	¥1,488	¥1,411	¥1,423	¥1,452	¥1,427	¥1,496
月額日常清掃/時間	¥1,000	管理員対応				¥1,184	¥1,147	¥1,184	¥1,111	¥1,221
定期清掃/回	¥30,000	¥38,400	¥40,000	¥45,000	¥50,000	¥70,000	¥100,000	¥150,000	¥360,000	¥400,000
建物・設備点検費/回	¥5,000	¥6,500	¥8,000	¥9,000	¥9,500	¥10,000	¥13,000	¥15,000	¥28,000	¥30,000
月額遠隔監視費/戸	¥1,200	¥469	¥322	¥278	¥255	¥225	¥196	¥159	¥101	¥60
月額自動ドア保守費/戸	¥392	¥311	¥256	¥229	¥182	¥110	¥101	¥94	¥51	¥38
宅配ボックス保守費/戸	¥402	¥352	¥299	¥264	¥222	¥202	¥155	¥101	¥75	¥39
エレベーター保守費										
(月額FM/基)	¥45,100	¥43,800	¥42,000	¥45,500	¥46,300	¥48,750	¥49,540	¥48,990	¥49,750	¥49,980
(月額POG/基)	¥11,000	¥11,000	¥11,900	¥12,200	¥12,500	¥12,500	¥12,600	¥13,900	¥14,100	¥15,000
機械式駐車機/台(POG)	¥966	¥829	¥770	¥751	¥702	¥615	¥607	¥589	¥574	¥555
年額雑排水管清掃費/戸	¥2,516	¥2,448	¥2,397	¥2,350	¥2,341	¥2,312	¥2,115	¥2,074	¥1,843	¥1,521
年額消防設備点検費/戸	¥3,000	¥2,667	¥3,069	¥3,000	¥2,857	¥2,590	¥1,933	¥1,750	¥1,200	¥1,000
年額受水槽清掃費/戸	¥2,500	¥2,000	¥1,292	¥1,200	¥1,100	¥1,000	¥950	¥650	¥500	¥300
月額給排水ポンプ点検/戸	¥1,000	¥940	¥727	¥512	¥311	¥203	¥143	¥100	¥84	¥50

(註)

この指標は、NPO近畿が平成14年から22年7月までに実施したリプレース(管理会社・設備業者の変更)のデータを参照に作成しました。

リプレース業者や管理組合によっては、これ以上の成果を得ていることもあり得ます。

また、マンションの立地や形状などにより管理費や設備保守料金は変わってきますので、使用方法には注意してください。

使用方法は、当該マンションの戸数や管理員の就業時間に単価を掛けて算出します。

平成22年7月25日
第18回マンション管理セミナー用資料
NPO法人 近畿マンション管理士協会