

## 相談&アドバイス

### ● タイトル

- ・ 「管理費の改定（値上げ）」

### ● 相談内容

駐車場に空き区画が発生したこともあり、単年度で管理費会計の収支が赤字になっている。月額駐車料金は、平置き（2台）が33,000円、機械式（11台）が31,000円。現在は、繰越金を取り崩している状況である。分譲時から管理費の改定はしていない。管理費の改定（値上げ）は、どのような手順で進めていけばよいのか。

- ・ 総戸数：39戸
- ・ 築年数：23年
- ・ 管理形態：管理会社へ全部委託
- ・ 相談を受けた年：2023年

### ● アドバイス

次のような手順で進めては如何でしょうか。

まず、管理費会計からの諸経費に関し全て支出の点検と見直しをします。

- ① エレベーター点検、機械式駐車場点検は管理会社に委託していないかを確認してください。
  - ・ 管理会社に委託している場合は、管理組合の直接契約に変更した方が安くなります。
  - ・ 管理会社からは、それぞれの点検会社へただ単に再委託しているだけで、管理会社自体には、エレベーターや機械式駐車場に関するノウハウはないと思います。
- ② 植栽管理は、地元の植栽会社から相見積もりを取得し、比較検討して費用を抑えるとよいと思います。
- ③ 保険契約の内容を確認してください。
  - ・ 単年度契約か、5年間契約か、管理会社は複合代理店で相見積もりを取得しているか、などを確認してください。
  - ・ 相見積もりにて比較検討し、単年度の契約よりも5年間の契約の方が割安になります。（資金的に余裕があれば、更に、5年間一括払いの方がより割安になります。）
  - ・ 代理店と相談して支障のない範囲で保険対象金額の引き下げを検討する。

- ・ 管理組合付保の個人賠償特約保険契約を止めて、区分所有者全員に個人賠償特約保険契約をしてもらう。(自動車保険、火災保険等)

④ 電気料金、契約方式の見直し

- ・ L E D化他、動力計電気料金の契約方式を変更する、現状はモーターの既定最高出力で契約しているケースが多く、稼働時間が1～2割であるのに10割の電気料金を支払っているケースが多い。

その後に、各区分所有者の方々に管理費会計の収支が逼迫していることを、書面にて全区分所有者へ配付してください。それでも、なかなか理解が得られないときには、説明会を開催することがよいと思います。

- ・ 管理費の収入は、40%以上が駐車場使用料収入となっていて、空き区画が発生した場合の影響が非常に大きく、管理費会計は駐車場使用料に依存している構造になっていること。
- ・ 23年前の分譲時に比べて、現在は、人件費や電気料が大きく高騰していること。
- ・ 分譲時より一度も管理費の改定(値上げ)をしていないこと。
- ・ 経費の削減を試みたが、収入の構造上、現状では管理費の改定(値上げ)を考えざるを得ないこと。

全区分所有者の方々に、管理費会計の収支が逼迫していることの共通認識を持ってもらうことが大事だと思います。