

中高層共同住宅の管理費用の研究 (1)

梶浦 恒男

——分譲共同住宅（マンション）の共同管理費用——

序——研究の目的と方法

1. 研究の目的

中高層共同住宅の管理費用をとらえる意義について、まずふれておく。中高層の共同住宅は、わが国の都市住宅の代表的形態になりつつあるが、その管理費用がどれくらい必要かを明確にすることが、住宅経営の上から求められている。賃貸住宅の場合、管理費用は家賃の一部として、借家人から徴収されるが、その適切な値を知ることが必要である。昨今、公的賃貸アパートにおいて、アパート管理の費用の不足が問題になり、家賃に含めるべき金額が問題になっているが、これなどは古くからの問題が、表面化してきているといえよう。最近の新しい問題は、分譲共同住宅の場合である。

分譲の中高層共同住宅は、一般にマンションと呼ばれるが、建物形態が共同住宅でありながら、所有が個別であるために、管理が複雑である。複数の住戸所有者が、共同で、一つの共同住宅の管理をすすめるべきではない。その場合、管理費用の収支については、他の住宅形態以上に、計画性、論理性が求められる。たとえば、一つのマンションの建物の保守や修繕に、どれだけの費用がかかるかを明確にしなければ、何十戸、何百戸の区分所有者から、その費用を集めることはできにくい。マンションの管理は、かなり長期にわたるものであり、その費用の収支も長期の見通しをもって行わねばならない。ところが、昨今のマンション居住者は移転が激しく、10年を過ぎると、3回も所有者が交替するといった例も別にめずらしくない。そのような状況では、管理費についての計画性のある考え方とその科学的根拠が求められることになる。

これまで鉄筋コンクリート造アパートの管理費用に関する研究は、ほとんど賃貸住宅におけるものであった。その研究成果が分譲アパートにも生かせないわけではないが、分譲共同住宅の場合は、賃貸とは違った費用内容の解明が求められている。一例をあげれば、マンションの管理組合が行う管理行為のなかで、マネージメント（運営管理）にかかわる費用はどれくらいで、どんな内容になるか、あるいは管理会社への委託費用はどれく

らいかといったことは、これまで明らかにされてきていない。また賃貸アパートの管理費についても、必ずしも費用の詳細にわたる資料が集められてきたわけでもなく、長期にわたる建物修繕費用の分析なども、必要な資料を欠いたため、詳細なものができていないうらみがある。分譲アパートの場合、管理組合や管理会社が詳細な費用についての資料を保存している場合が案外多く、今後、長期間にわたる費用の分析などを行うとすれば、期待できる場所である。

以上のような理由から本研究では分譲共同住宅の管理費用の分析をおこなう。その場合、本研究の特徴的視点は次のようである。

第一に、共同管理費用をあつかうということである。ここでいう共同管理費用とはマンションの管理組合等が、共用部分の維持管理、運営管理、そして部分的共同生活に用いる費用のことで、区分所有者の個別専有部分の管理費用は除いている。すなわち、分譲共同住宅の場合、その共同で管理する部分の費用についての解明が必要と考えられるからである。

第二に、マンションの共同管理費用の違いを、管理形態、共用部分の建物・設備状態、建物規模、経過年数との比較で明らかにすることをねらいとした。管理形態とは、どういう管理運営の方法をとっているかであって、管理会社に委託しているタイプ、あるいは、自力で行っているタイプなど数種類みられる。

第三に、分譲共同住宅の共同管理費用分析に適した費用項目の標準的なものをこれらの分析を通じて設定しようとした。

第四に、建設後10数年を経たマンションがみられることから、費用の経年変化をとらえようとした。

2. 研究の方法

関西の民間マンションについて、管理形態別、ランク別に対象を選定した日本建築学会近畿支部住宅部会の調査の調査対象を活用し、そのうち、37マンションについて昭和52年度管理費の収支報告書等を収集し、部分的に、聞き取り調査を行って、費用の収支状況を把握した。

各マンションの収支項目はそれぞれ独自の名称と内容

になっているため、各マンションの収支報告書等を検討し、共通の費用項目を設定しなおして、集計した。なお、当調査対象から長い管理年数をもつ4マンションについて、管理開始後の管理費資料を入手し、管理費の経過年数分析をおこなった。

(注) 日本建築学会近畿支部住宅部会マンション管理研究班「民間マンションの管理に関する研究」1980.
11

共通の費用項目の設定にあたっては、共同住宅の管理を運営管理、維持管理、生活管理の三つの側面から分類する考え方をとった。その詳細は第1章で論じる。

第1章 民間分譲共同住宅の管理形態の概要と共同管理費用会計の状態

1. 管理形態の概要

マンションの管理形態を次の5つのタイプとして把握する。

- ① 全面委託型 (A₁) ……管理組合をもたず、管理をすべて管理会社に委託するタイプである。
- ② 委託・会社主導型 (A₂) ……管理組合があり、管理会社に委託をしている。ほとんど管理会社のイニシアチブですすめられており、組合の自主性は弱い。
- ③ 委託・組合主導型 (A₃) ……管理組合があり、管理会社に委託をしている。組合の自主性が強く、そのイニシアチブで運営されている。
- ④ 自力・管理人雇成型 (B₁) ……管理会社への委託をせず、管理組合が直接管理人を雇って、管理をすすめているもの。
- ⑤ 全面自力型 (B₂) ……管理会社への委託をせず、管理人も雇わずに、すべて居住者の管理組合によって運営されているタイプ。

この5つのタイプの比較によって、会社委託と非委託の費用面の差違、管理人の有無による差違、などが明らかになる。なお、本調査で管理費資料の収集できたマンションの管理形態は次のとおりである。

全面委託型 (A ₁)	5
委託・会社主導型 (A ₂)	11
委託・組合主導型 (A ₃)	8
自力・管理人雇成型 (B ₁)	5 (1)
全面自力型 (B ₂)	8 (1)
計	37 (2)

(注) カッコ内2ケースは費用明細不明のため、費用分析では除外した。

2. 共同管理費用会計の状態

マンションの共同管理費会計は管理組合のないところでは、管理会社の各区分所有者への報告資料にまとめられるが、他の場合は管理組合会計がその内容となる。各調査マンションの会計報告書類をみると、共通した形式はみられず、かなりバラバラで、簡単なものになると、メモ書きのコピーのごときものがみられる。次のような点に特徴がある。

第一に決算報告書の様式をみると、さまざまであって、もっとも多いのは、一般会計と特別会計を一緒にした収支計算書一表というもので、それに貸借対照表をそえたものは、37例中10例であった。また、予算との対比で収支計算書を作成したものは、11例であった。一般会計と特別会計の予算対比収支計算書と貸借対照表のそろったものは少なかった。

第二に、会計が、一般管理費会計と修繕積立金特別会計の二通りになっているものが多く、管理費、積立金、組合費の三本立て会計といった方式をとっているところは、一カ所もみられなかった（建設省が1981年11月に発表したマンションの標準管理規約案では、この三つの会計をたてるようにしている）。また、管理費会計と修繕積立金会計は、かなり互いに相互運用されており、たとえば、管理費会計の年度末繰越金が慣例的に積立金会計に組み入れられるもの、あるいは、積立金会計の資金を借入れ、管理費会計として部分的修繕や改良をおこなっている例などもみられた。したがって、各管理組合の大規模修繕への準備金としては、一般会計の繰越金と積立金会計の繰越金の合計と考えるのが適当であり、費用分析にあたっては、二つの会計を合わせてあつかうのが適当だと考えられた。

第三に、費用項目の名称と内容が組合によって大いに異なるということである。例をあげると、水道料といった場合、純粋に共用部分の水道料金の場合と、各住戸専有部分の水道料金も合算された場合があるわけで、後者の場合は、収入の費目に各戸からの水道料徴収金の合計である水道料収入があるから、この収支の差が共同部分の水道料ということになるのだが、このように統一水道料方式だと多くの場合、各戸の支払う水道料が、各戸メーターの場合よりも多くなっており、共用部分水道料支出がゼロあるいはマイナス（支出がマイナスということは、各戸から集めた水道料が水道局への支払いをこえているということ）になったりしている場合もみられる。この統一水道料方式のところでは正確な共用部分水道料はとらえられないといえる。

また、共同庭の園芸手入れのための費用をみた場合、自力管理の場合は、組合役員や居住者が自ら手をくわして実施する際の費用（道具類や肥料代など）となったり、

園芸作業だけを植木屋に請負させた場合には、その請負費用といった形となる。一方委託管理の場合は管理人が業務としてその作業を行う場合と、管理人は行わず、別途管理会社から作業員が派遣される場合と、また別にその作業だけを植木屋などに請負される場合とがあって、それぞれ費用の支出形態がことなる。管理人給与や、管理会社が受けとる委託管理料のなかに園芸作業の費用も含まれている場合もあるということになる。これらの相違をこえて正確に費用をとらえらるれば、管理会社が受け持つ作業、管理人の業務内容を把握して費用分析を行わねばならないが、本研究ではそこまでふみこみ得ていない。本研究では、先に述べた管理形態の差違の範囲内で費用の比較をしようとしている。

以上のような管理組合による費用項目の名称と内容の違いをふまえて、共通の内容にできるだけ近づけるため、本研究での共通の費用項目の設定を次のようにして行った。

第2章 標準費用項目の設定

1. 収入

共用部分の管理を行っていく費用の取り入れを大分けすると次のようになる。

- ① 区分所有者等から一律、ないしは所有面積別などによって徴収するもの、区分所有者等分担金
- ② 共用部分などの専用使用などに対する見返りとして受取る施設等使用料収入
- ③ 銀行などの利息収入
- ④ その他の雑収入

これらの各収入項目についてみる。

(1) 区分所有者等分担金

通常の管理に支出される費用に当てられるべき通常管理費分担金と特別な大規模修繕などのために当てられるべき特別（修繕）積立金がある。

これらはいずれも、所有面積に応じて負担されるべきものとする考え方が一般的であるが、これとは別に所有面積ではなく、各住戸一律の負担とすべき費用が通常管理費内にあると考え、その部分への負担を別途“組合費”などとして、徴収の仕方を変える考え方がある。（建設省「中高層共同住宅標準管理規約案」）しかし、本調査での対象マンションでは、そのような方法をとったところは見られなかった。

(2) 施設等使用料収入

一般的なのは、駐車場使用料、駐輪場使用料であるが、他に、トランクルームや専用庭などの使用料がある。

(3) その他の雑収入

水道料が一括払いになっているところで、各戸から集

めた水道料金の合計が、支払うべき金額を超える場合があり、その差額が、管理組合に雑収入として納められている場合がある。他に、古新聞の買いあげによる雑収入などというものがある。

2. 支出

共同管理に必要な費用の支出を大わけすると、

- ① 共用部分の設備等の運転に要する費用
- ② 共用部分への税金、保険などの費用
- ③ 運営管理（マネージメント）に要する費用
- ④ 共用部分の保全・改良に要する費用
- ⑤ 管理の総合的委託の費用
- ⑥ 共同生活、コミュニティ活動のための費用
- ⑦ その他の費用

となる。マンションの管理は大きく、維持管理、運営管理、生活管理の三つの面からとらえることができるが、以上の分類は三つの管理の側面と次のように対応している。

維持管理（メンテナンス）に関するもの……①、②、④

運営管理（マネージメント）に関するもの……③

生活管理に関するもの……⑥

なお、⑤の管理委託の費用は、その内容として、マネージメントとメンテナンスの両方の作業をまかせており、両方にまたがるものとみられるし、⑦その他の費用も、内容がわかちがたかったり、内容不明なものを含んでいる場合が多い。

各支出費用の項目についてみる。

(1) 共用部分の設備等の運転に要する費用

共用部分の水道料、電気料、ガス料などである。管理人室におけるこれらの諸費用は、マネージメントの費用、あるいは管理委託費の一部ともみれるのであるが、多くのマンションでは、管理人室の水や電気の使用も共用部分のものに含めており、分離して把握することが難かしいため、未分離のまま扱ふこととする。ただし、管理人の生活に使用された水光熱費が明らかになる場合には、それらは一種の専有部分にかかる費用として、共用部分費用から除外してあつかうべきであり、それらが管理組合の支出になっている場合には、管理人給与の現物支給と考え、管理人給与のところに加えるべきである。なお、先述したように、マンションによっては、水道のメーターなどが各戸別になっておらず、統一メーターの場合がある。この場合、マンション居住者の専有部分にかかる費用が含まれているわけであって、その部分を除外することが必要である。

(2) 共用部分への税金、保険などの費用

共用部分の固定資産税、都市計画税、あるいは共用部分に掛けられる障害保険などの費用であるが、ほかに、管理費の銀行預金利息に対する所得税、あるいは、地域の水路使用料といったものが含まれる。

(3) 運営管理（マネージメント）に要する費用

管理組合の会議や役員活動に関する費用および、管理人室の会計事務、広報活動などマネージメント活動に必要な備品、消耗品などである。

(4) 共用部分の保全、改良に要する費用

大別して、建物、設備、敷地関係に分けることができるが、その内容も、保守、修繕、改良、新設とわけることができる。また、その内、一般管理費の支出として処理すべきもの、特別修繕費として処理すべき大規模なものとの分類が必要である。

なお、個々の修繕や保守行為が外部に請負わされて処理されている場合も、その費用はこのなかに含んでおり、次の委託費とは区分される。

(5) 管理委託の費用

管理会社に管理を委託している場合の費用で、管理人給与などを含む。個別作業を請負わせている費用は含まない。管理人を直接雇用している場合の給与は、この項目に入れることとする。

(6) 共同生活、コミュニティ活動のための費用

本来、自治会や町内会の活動費とみなされるものであるが、地域町内会への分担金とか、寄附金などである。なお、各戸のゴミの収集作業のための費用が集められ、支出されている場合があるが、それらは、分譲共同住宅で必然化される費用ではなく、コミュニティ活動のための費用とみて、ここに含めて考えた。

(7) その他の費用

上記の分類に含まれないもの、分割しがたいもの、使途不明のものをここで扱うことにしたが、使途不明金の額が多くをしめる場合は、資料全体を集計対象から除外する。

以上のような費用項目を一覧表にすると表-1のようになる。

なお、D-10点検・保守からD-13新設までの分類はD保全・改良費のD-1からD-3までの分類とはことなるものであり、金額は再掲されることになる。E'外注費は、C組合運営費、D保全・改良費のなかで外注されている費用およびE委託管理費の合計で外部に請負わされ、委託されているものの総合計費用の集計である。

表-1 標準収支項目

収入	a	管理費分担金 a-1 通常管理費 a-2 特別修繕積立金 a-3 その他の分担金	
	b	施設等使用料収入 b-1 駐車場使用料 b-2 駐輪場使用料 b-3 トランクルーム使用料 b-4 専用庭使用料 b-5 その他の使用料	
	c	利息 c-1 一般会計分利息 c-2 特別 " " c-3 その他の利息	
	d	その他の雑収入 d-1 水道料差額 d-2 その他雑収入	
支出	A	共用部分運転費（水光熱費） A-1 水道料 A-2 電気料 A-3 ガス料 A-4 その他の運転費	
	B	税金・保険料 B-1 固定資産税 B-2 都市計画税 B-3 利息への税 B-4 その他の公的分担金 B-5 保険料	
	C	組合運営費 C-1 消耗品・備品費 C-2 会合・印刷費 C-3 役員手当 C-4 交通・通信費 C-5 その他の運営費	
	D	保全・改良費 D-1 建物関係 D-2 設備関係 D-2-1 空調 D-2-2 照明 D-2-3 電気・ガス・通信 D-2-4 給配排水 D-2-5 浄化槽 D-2-6 防災 D-2-7 エレベータ D-2-8 その他の設備 D-3 敷地関係 D-3-1 植栽 D-3-2 遊具・フェンス・通路 D-3-3 駐車、駐輪場 D-3-4 その他の敷地関係	D-10 点検・保守 D-11 修繕 D-12 改良 D-13 新設
	E	委託管理費 E-1 委託管理費 E-2 管理人直接雇用給与	E' 外注費
	F	共同生活費 F-1 町会費・自治会費 F-2 その他の地域分担金 F-3 ゴミ処理等費用 F-4 その他のコミュニティ費	
	G	その他の費用	

第3章 管理費収支の特徴

調査対象マンション37例のうち、2例は収支資料に不明点が多く、集計から除外し、35例の収支の特徴についてみる。

1. 収入

1戸当月額でみると、2,000円から1万7,000円余にあたる額(平均8,200円余り)が収入となっており、年間総額44万円から5,665万円となっている。(表-2)

収入にみられる特徴は次のとおりである。

- ① 収入のうちで、各区分所有者の分担金は84.3%をしめ、そのうち通常管理費は9割弱、特別修繕積立金は1割強である。
- ② 使用料収入(b)が全収入の10%前後みられる。(平均12.6%) その多くは駐車場からの収入である。その金額は1ヵ月1戸当り1,000~2,000円程度となっているところが多い。
- ③ 管理形態別にみて、全面自力型(B₂)とそれ以外の型との差が大きく、戸当り平均額にして2倍~3倍の差がみられる。自力・管理人雇用型(B₁)と委託型(A₁, A₂, A₃)との差はそれ程ない。

2. 支出

「標準支出項目」によって集計し、割合を一覧にしたものが表-3である。

- ① 支出項目別にみて、もっとも多くの支出割合をしめているのは、委託管理費(E)で、マンションごとにみると、支出の30~50%をしめるものが多く、平均して40%近くの支出が、この項目になる。1戸当り1ヵ月の金額にすると3,400円弱である。
- ② ついで、保全・改良費(D)が多く、20~30%をしめており、1戸当り1ヵ月金額にして2,000円前後が多い。その多くは点検・保守(D-10)で、設備関係(D-2)である。
- ③ 共用部分運転費(水光熱費A)が支出の2割をしめ、戸当り月額1,500円程の費用となっている。そのなかでは電気料(A-2)が多い。
- ④ 税金・保険料(B)、組合運営費(C)、共同生活費(F)などの支出額は相対的に少なく、それぞれ戸当り月額にして100円~300円程度で、合計しても支出全体の10%未満である。
- ⑤ また、保全・改良費(D)では、それぞれの作業をメンテナンスの専門業者等に発注する場合はほとんどであり、こうした外部へ発注する費用の合計を委託費(E)も

表-2 収入の内訳

上段：延床面積1㎡当たり年額(円)
中段：1戸当たり月額(円)
下段：構成比(%)

管理形態	計	a. 管理費		b. 施設等 使用料収入	c. 利息	d. その他 雑収入	
		分担金	a-1 通常管理費				a-2 修繕積立金
全面委託型 (A ₁ 型)	1,202	1,088	960	128	71	16	21
	10,270	9,248	8,202	1,046	661	145	214
	100	90.5	79.9	10.6	5.9	1.3	2.2
委託・会社 主導型(A ₂ 型)	1,301	1,061	919	142	216	10	14
	10,480	8,588	7,406	1,182	1,711	85	95
	100	81.6	70.6	11.0	16.6	0.7	1.1
委託・組合 主導型(A ₃ 型)	1,192	985	901	84	173	10	24
	6,168	5,075	4,663	412	908	50	134
	100	82.6	75.6	7.0	14.5	0.8	2.0
自力・管理人 雇用型(B ₁ 型)	1,175	1,054	998	56	65	30	26
	7,756	6,910	6,590	320	506	179	160
	100	89.7	84.9	4.8	5.5	2.6	2.2
全面自力型 (B ₂ 型)	574	473	375	98	68	10	23
	3,279	2,688	2,139	549	412	52	127
	100	82.5	65.3	17.2	11.9	1.7	4.0
計	1,102	929	831	98*	139	13	21
	8,242	6,943	6,214	729	1,058	94	147
	100	84.3	75.4	8.9	12.6	1.2	1.9

* (注) 積立金会計のあるマンションのみを集計すると
150円/㎡・年 1,113円/戸・月

表一三 支出の内訳

上段：延床面積1㎡当たり年額(円)
 中段：1戸当たり月額(円)
 下段：構成比(%)

管理形態	計	A.共用部分 分運転費 (水光熱費)	B.税金・ 保険料	C.組合 運営費	D.保全・ 改良費	E.委託 管理費	E'. 外注費	F.共同 生活費	G. その他	不 明
全面委託型 (A ₁ 型)	1,240 10,544 100	155 1,271 12.5	21 183 1.7	21 185 1.7	476 4,086 38.4	554 4,699 44.7	1,030 8,785 83.1	9 78 0.7		4 37 0.3
委託・会社主 導型(A ₂ 型)	1,081 8,435 100	252 1,783 23.3	20 173 1.9	23 200 2.1	254 2,401 23.4	485 3,797 44.9	657 6,535 60.8	3 28 0.3	3 33 0.3	6 47 0.6
委託・組合主 導型(A ₃ 型)	990 7,183 100	284 2,026 28.7	34 237 3.4	42 291 4.2	252 1,780 25.2	368 2,784 37.2	576 4,564 58.2	5 28 0.5	5 29 0.5	1 8 0.1
自力・管理人 雇用型(B ₁ 型)	1,028 6,825 100	177 1,224 17.2	74 278 7.2	46 287 4.5	314 2,165 30.5	255 1,734 24.8	570 3,900 55.4	90 519 8.8		97 619 9.4
全面自力型 (B ₂ 型)	436 2,456 100	112 632 25.7	23 126 5.3	26 152 6.0	252 1,409 57.8		228 1,413 52.3	16 86 3.7	(0.4) 2 0.1	8 48 1.8
計	948 7,070 100	209 1,471 22.0	30 192 3.2	30 220 3.2	292 2,271 30.8	345* 2,699 36.4	596 5,038 62.9	17 105 1.8	2 17 0.2	15 102 1.6

* (注) 委託をしていないB₂を除くと、431円/㎡・年
 3,374円/戸・月

含めて、外注費(E')としてみると、平均で62.9%(全面自力型でも6割近くをしめる)となる。すなわち、マンションの共同管理をその費用面からみると、外部の管理会社や専門業者へ発注、委託する費用が大きな割合をしめていることがわかる。

⑥ 管理形態別傾向……支出を各管理形態別にみると「E委託管理費」「E'外注費」においてその違いがよく表われている。「E委託管理費」ではA₁型44.7%→A₂型44.9%→A₃型37.2%→B₁型24.8%→B₂型0%となっている。同じ委託管理タイプのA型系でも管理組合のないA₁型やあっても自主性のうすいA₂型と管理組合の自主性の強いA₃型では、管理費用全体の比率からみて「E委託管理費」にける金額に差のあることがみてとれる。管理人直雇のB型では4分の1程度の金額であり、ほぼ管理人人件費に相当するとみられる。「E'外注費」をみるとA₁型83.1%→A₂型60.8%→A₃型58.2%→B₁型55.4%→B₂型52.3%と管理形態の違いによる差がよく表われている。

その他の費目で管理形態による差がみられるものとして「F共同生活費」がある。委託型(A₁A₂A₃)系では、それぞれA₁型0.7%、A₂型0.3%、A₃型0.5%と1%にも満たないが、自力型系ではB₁型8.8%、B₂型3.7%と大きな違いがある。とくに、B₁型では全体の中での比率だけでなく、延床面積1㎡当たり額でみても大き

な額となっていることがわかる。(90円/㎡年)自力型のマンションでは、住民の共同生活への費用が相対的にかけられていることをしめしている。

⑦ 設備程度による特徴……どのような設備機器がそのマンションに設置されているかは、月々の電気使用料の大小や専門会社の保守点検料の有無として表われ、支出全体の大小に関係する。

共用部分水光熱費中、電力料分をみると全体で、190円/㎡となっている。これを例えば、エレベーター設置の有無別に比較すると、有219円/㎡年に対し、エレベーターの設置されていないマンションでは78円/㎡年と大きな開きがある。これをマンション1ケース当たりでみると、年間約137万円の差額となる。

また、保全改良費中、点検保守に支払われている分は全体で平均231円/㎡年となっているが、これをエレベーター、給排水設備、浄化槽、受配電設備、その他の設備のそれぞれについてみると表一4のようにな

表一四 保全改良費中設備関係の内訳

	D-2-1 空調	D-2-2 照明	D-2-3 電気・ガス・通信	D-2-4 給排水	D-2-5 浄化槽	D-2-6 防災	D-2-7 エレベーター
延床面積1㎡当たり年額(円)	25.2	3.9	33.4	36.4	82.7	14.4	125.3
1戸当たり月額(円)	206.0	33.9	266.5	268.4	589.1	125.4	925.7

る。このなかで、特にエレベーターと浄化槽の保守、点検に要する費用が大きく、延床面積1㎡当たり年額125円、83円となっており、これをマンション1ケース当たり年額でみると、エレベーターでは116万円、浄化槽83万円となる。

すなわち、エレベーターや浄化槽の設置されたマンションでは、そうしたものがないマンションに比べ、電力料金・保守点検料合わせて年間345万円（平均）の支出が必要とされることが分かる。

⑧ 住戸数別にみた支出の状況

分析対象マンションを住戸数の規模により4つのグループに分け、標準費目ごとに収支の1戸当たり月額（平均値）をもとめると、表一5、表一6のようである。

表一5 住戸数別にみた収入の内訳（1戸当たり月額）

	計	a. 管理費分担金			b. 施設等使用料収入	c. 利息	d. その他の雑収入
		a-1 通常管理費	a-2 修繕積立金				
49戸以下	9,671	8,404	7,921	483	1,057	125	85
50～99戸	7,907	6,755	6,168	587	925	81	146
100～199戸	6,807	5,712	4,869	843	699	141	255
200戸以上	6,971	5,329	4,769	560	1,306	83	253

表一6 住戸数別にみた支出の内訳（1戸当たり月額）

	計	A. 共同部分運転費(水光熱費)	B. 税金・保険料	C. 組合運営費	D. 保全・改良費	E. 委託管理費	E' 外注費	F. 共同生活費	G. その他	不明
		49戸以下	8,002	1,460	279	287	2,843	2,927	5,776	166
50戸～99戸	7,388	1,774	146	220	2,453	2,691	5,143	38	7	59
100～199戸	4,573	1,252	64	93	1,036	2,126	3,321	126	1	579
200戸以上	5,078	1,098	127	113	1,038	2,555	3,420	55	41	51

収入（計）をみると「49戸以上」9,671円→「50～99戸」7,907円→「100～199戸」6,807円→「200戸以上」6,971円となり、住戸数規模が大きくなると減ずる傾向がみられる。支出（計）についても同様に、8,002円→7,388円→4,573円→5,078円となる。各費目ごとにみると収入中では、「a管理費分担金」「a-I 通常管理費」においてこの傾向が明らかであり、住戸数の大きいマンションほど居住者の負担は小さくなっている。支出中では、「A、共同部分運転費(水光熱費)」「D、保全・改良費」「E'、外注費」等の費目において月額の低減傾向がみられ、住戸数規模が大きくなるほど費用が小さくなるといったスケール・メリットが指摘できる。

3. 管理費用の経年変化

管理開始当初からの収支報告書の収集できたマンション4ケース(A, B, C, Dとなずれる。)について、初年度の会計報告書中にみられる各費目の金額を100として

それ以降の金額の経年変化を示したものが表一7と表一8である。

これをみると、まず、「収入計」「支出計」ともインフレの影響を受けつつ漸時、上昇しているのであるが、各費目ごとに検討してみると、上昇幅に大小のあることが分かる。

① マンションごとの特徴は次のとおりである。

(1) A マンション……経年数8年目から9年目にかけて収支とも上昇幅が大きく、収入（計）では292から475、支出（計）では201から479、さらに10年目では1,059とひじょうに大きな支出増のあったことが分かる。この支出増に対応するために収入も増加したものであるが、これは「a-2 修繕積立金」を新たに設けることにより「a. 管理費分担金」の全体額を上昇させたものである。支出増の中でもっと顕著な費目は、「D 保全・改良費」である。他の費目においてはこれ程の大きな変動はみられない。

(2) B マンション……収入中では「d. 雑収入」の変動幅が大きい、これはもともと絶対額が小さく多小の変化でも大きな変動となって現われるものである。経年数8年目で「a-3. その他の特別分担金」が徴収されているが、これは外壁の塗装工事にとまなう一時的なものである。この年度には「a. 管理費分担金」が前年の118から213と上昇しているが次の年度では154とまた低下している。

支出中ではやはり、「D. 保全・改良費」の上昇幅が大きく、8年目には1,578と大きな数字が表われている。「B. 税金・保険料」も年々大きくなっているが、これは主に保険料支出の増大によるものである。また、「E. 共同生活費」は、絶対額としては小さいながらも上昇幅が大きいのが目だつ。

(3) C マンション……収入では、10年目において「a-2. 修繕積立金」が新たに徴収されている。

支出では、「D. 保全・改良費」「F. 共同生活費」の2つにおいて、特に上昇傾向が明らかである。

(4) D マンション……収入中では6年目に「a-2修繕積立金」が7年目に「a-3その他の分担金」が集められている。「通常管理費」が、各住戸の専有面積に比例した額で徴収されるのに対し、各戸同額の分担金が徴収されるようになる。9年目の「その他の分担金」の大きい(5181)のは、外壁塗装工事にとまなう一時金の徴収によるものである。支出中では、「B. 税金・保険料」の数字がひじょうに高いが、これは初年度の額が小さかったためである。やはり、ここでも平均して上昇幅の大きいのは「D.

表一 7 収入の経年変化

費目	管理開始 後経年 数	年												
		1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	
計	A	-	-	100	182	192	201	215	292	475	486	490		
	B	100	103	104	116	119	119	118	213	154	163			
	C	100	141	152	151	221	229	227	263	313	450	476		
	D	100	107	109	108	115	135	163	186	342	213	227	241	
a. 管理費 分担金	A	-	-	100	180	186	191	194	280	465	485	487		
	B	100	103	101	113	116	117	117	148	157	166			
	C	100	140	152	152	221	228	228	266	316	480	510		
	D	100	100	100	100	105	130	162	174	364	186	199	211	
a-1 通常 管理費	A	-	-	100	180	186	191	194	280	210	206	208		
	B	100	102	102	113	116	116	118	158	163	162			
	C	100	140	152	152	221	228	228	266	316	343	346		
	D	100	100	100	100	105	126	144	144	144	144	144	148	
a-2 修繕 積立金	A	-	-							100	109	109		
	B	100	109	100	114	115	122	116	101	127	187			
	C										100	120		
	D						100	400	400	400	626	1,004	1,228	
a-3 その他の 分担金	A	-	-											
	B								100					
	C													
	D							100	400	5,181	480	480	490	
b. 施設等 使用料収入	A	-	-											
	B	100	91	116	123	121	117	110	113	131	131			
	C	100	139	139	138	203	209	208	244	292	308	308		
	D	100	119	135	132	133	157	188	234	263	315	333	361	
c. 利息	A	-	-	100	113	320	620	886	883	967	547	740		
	B	100	423	207	527	693	600	473	1,033	333	350			
	C		100	1,250	1,425	1,750	2,975	1,650	625	475	600	1,225		
	D	100	700	767	1,358	833	267	492	1,300	1,600	1,950	1,833	842	
d. その他の 雑収入	A	-	-	100	400	380	680	787	460	613	533	467		
	B													
	C									100	124	183		
	D	100	221	180	102	389	84	90	2	72	37	14	1	

表一 8 支出の経年変化

費目	管理開始 後経年 数	年												
		1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	
計	A	-	-	100	176	130	236	256	201	479	1,159	699		
	B	100	99	112	137	139	168	184	252	181	177			
	C	100	148	137	146	258	409	508	355	453	455	452		
	D	100	110	163	139	186	171	186	227	419	227	349	305	
A. 共同部分 運転費 (水光熱費)	A	-	-	100	90	125	135	171	183	194	166	245		
	B	100	80	88	101	103	118	125	127	138	209			
	C	100	96	110	118	141	210	234	303	333	293	301		
	D	100	106	100	96	106	151	160	189	196	184	195	271	
B. 税金・ 保険料	A	-	-	100	220	169	177	206	235	202	346	287		
	B	100	139	217	251	214	211	586	445	952	1,124			
	C			100	18	276	41	41	41	41	47	48		
	D	100	15475	14550	11325	11175	11250	11255	9375	9375	7,000	12,025	7,625	
C. 組合 運営費	A	-	-	100	88	34	83	66	134	102	139	112		
	B	100	37	38	30	27	30	49	42	47	42			
	C	100	646	158	96	154	104	83	150	175	117	117		
	D	100	78	55	42	33	28	24	54	77	78	67	61	
D. 保全・ 改良費	A	-	-	100	212	130	322	334	205	754	2,027	1,124		
	B	100	205	355	546	463	783	785	1,578	607	391			
	C	100	226	170	189	532	918	1,233	506	802	766	695		
	D	100	96	186	123	264	129	133	207	783	165	497	282	
E. 委託・ 管理費	A	-	-											
	B	100	98	93	105	118	119	129	135	134	140			
	C	100	109	128	135	155	227	263	285	305	336	338		
	D	100	100	156	156	156	195	222	249	257	273	299	323	
E' 外注費	A	-	-	100	212	130	322	334	205	754	2,027	1,124		
	B	100	109	121	152	155	190	200	290	185	167			
	C	100	154	144	156	300	492	635	370	496	501	475		
	D	100	98	168	143	200	168	186	232	472	229	380	306	
F. 共同 生活費	A	-	-											
	B	100	100	600	533	700	756	1,222	1,300	1,867	1,689			
	C	100	582	347	441	998	1,676	1,529	1,182	1,782	2,829	3,794		
	D	100	268	349	269	271	253	397	471	720	903	851	1,025	

(注) ... 該当する費用のないもの
 ... 該当する費用の不明のもの
 ... 該当する費用の0のもの

「F. 共同生活費」であることが見てとれる。

② 収支項目別に経年変化をみると次のような特徴がある。

(1) 収入

「管理費分担金 (a)」は、4 マンションとも上昇傾向にあるのだが、それぞれによりその様子は異なっている。B マンションでは、「通常管理費 (a-1)」の他、管理開始当初から「修繕積立金 (a-2)」が徴収され、修繕積立金の上げ幅は、通常管理費より大きい。また、大修繕(外壁塗装工事)の行なわれた年度には、前2者のほか、「その他の分担金(a-3)」といった一時的な分担金の徴収がみられる。

A, C, Dの3 マンションでは、数年経ったところで「修繕積立金」の徴収がはじまり、これが「管理費分担金 (a)」全体の上昇となって表われている。D マンションにおいて「特別分担金 (a-3)」が7年目より徴収されているが、これは前述のとおりである。

「施設使用料 (b)」は漸時的上昇であり、大きな変動はみられない。

「利息 (c)」については、銀行への預金額によ

るので、積立金他、預金額の増減にしたがって、変動している。

(2) 支出

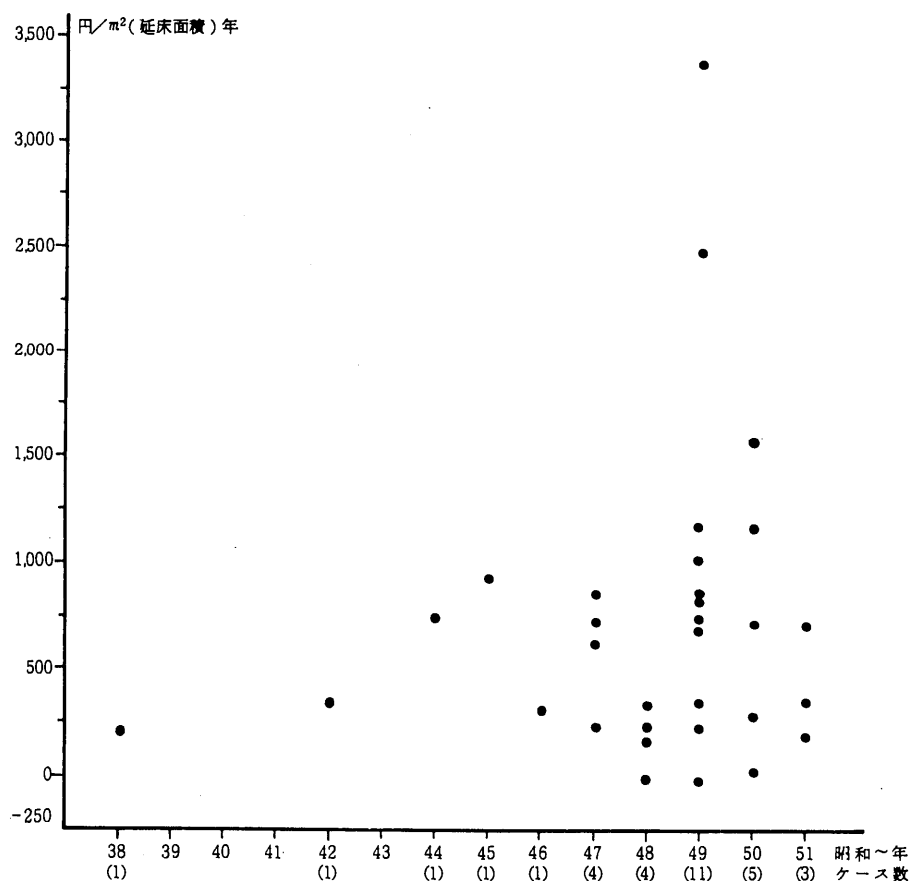
「A.共同部分運転費 (水光熱費)」……4 マンションとも管理開始当初から、漸時上昇しており、10年目くらいで2～3倍になっている。この間、大きな変動はない。

「B.税金・保険料」……マンションにより大きな変動のみられるものもあるが、これは主に保険料の年度による差を反映したものである。すなわち、その年の保険契約金の大小があらわれたものであり、税金分の変動は小さい。

「C.組合運営費」……4 マンションとも変化はあまりない。

「D.保全・改良費」……上昇の幅も大きく、特に大修繕の行なわれた年 (A マンション…10年目, B マンション…8年目, C マンション…7年目, D マンション…9年目) では指数が大きく出ている。保全・改良費は絶対額として大きいので、マンションの管理費用に与える影響がつよく、支出計における指数の突出した年度と一致する。

「E.委託管理費」……漸時的上昇であり、この間大きな変動はない。



図一 1 建設年別にみた次期繰越金

「F.共同生活費」……B, C, D マンションとも共通して大きな上昇幅となっている。経年とともに共同生活に関わる費用の多く支出されることが分かる。絶対額そのものは大きくはない。

③ 経年数と次期繰越金（現金資産）

支出の内容ではないが、次年度に引き継がれる次期繰越金は、積立金なども含めてそのマンションが現在のどの位の現金資金を保有しているかを示すものである。古いマンションほど大きな修繕工事が予想されるので、次期繰越金と経年数との関係を図-1によりみしてみる。

この結果によると、古いマンションにおいて次期繰越金が大きくなるといった傾向はみられず、むしろ低減ぎみとなっている。現在のマンションにおける財政的運営は、将来の修繕費支出に備える方向にあるとはいえず、むしろジリ貧となっているようである。また、昭和48・49・50年のケースのなかには、次期繰越金がマイナスになっている赤字運営のマンションが見られる。

次期繰越金の現状は以上のようなのであるが、会計上の運用による差異を次にみしてみる。

マンションの管理費用の会計をみると、その年度のみの収支内容を表わすものと、主に修繕・更新に備える積立資金としての性格をもつものとの2種類がある。ここでは前者を「一般会計」、後者を「特別積立金会計」として、両者の次期繰越金を比較すると表-9のようになる。「特別積立金会計」を行なっているものが、平均760万円（うち「一般会計」分370万円、「特別積立金

会計」分390万円）の現金資産をもつものに対し、そうした会計を設けていないマンションでは418万円（「一般会計」分のみ）と、両者では300万円以上の開きがある。

「特別積立金会計」を設けることは、会計年度内の収支だけでなく、より長期的な資金運用についてマンションの居住者が関わることであり、マンション管理の重要な課題である物理的保全・補修に対し制度的経済的に対応することでもあるが、実態としてもより多額の現金資産を蓄積しており、その積極性が分かる。

（表-9 参照）

表-9 マンションの現金資産（次期繰越金）

	(千円)		
	計	一般会計	積立金会計
全 体	6,424	3,866	2,558
積立金会計あり	7,603	3,698	3,905
積立金会計なし	4,184	4,184	/

〈研究組織〉

研究主査	梶浦 恒男	大阪市立大学助教授
委員	溝口 昌貴	大阪市立大学大学院生
	奥村 美子	元大阪市立大学大学院生
	進士 善啓	大阪市立大学大学院生