

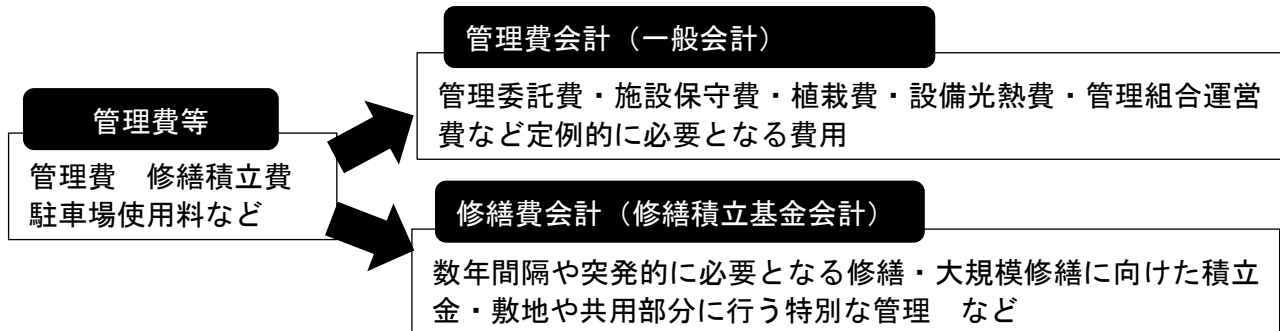


議事録別紙

《議事》

【 今後の管理費等について（管理費会計のひっ迫状況について） 】

皆様に収めていただいている管理費等（一般的には管理費と言っていると思います）は以下のように大きく分けて2つの会計の収入となり、それぞれの目的で運用されています。



上記 管理費会計がひっ迫しており、管理組合はこの状況をどう解消するか後期より本格的に議論を続けてきました。12月5日にはこの議題に特化した臨時の会議も開いています。

① 管理費会計のひっ迫状況について

- 2014年度（28期）ごろからは、ほぼ毎年、支出がその年度の徴収収入（前年度からの繰越金を除いた収入）を上回る状態が続いており、それ以前の繰越金によって赤字決算を回避できていました。しかし、当然のことながら次年度へ引き継げる繰越金は年々減少を続けており、底をついてしまう寸前となっています。
- このままでは次年度の予算編成も相当難しい状況です。

② 管理費会計がひっ迫した原因について

- 収入： 10年前と比べて収入はほぼ変わっていません。
- 支出： 10年前とくらべて
 - ・管理委託費・損害保険料・設備光熱費・植栽費・防犯カメラリース費用など支出が大幅に増えており、今後も上昇することが予想されます。

③ 管理費会計がひっ迫している状況を改善する方法について

- 支出を減らしていくことについて
 - ・管理委託費や保険料、設備光熱費、特に電気料金などはむしろ上昇が予想されます。
 - ・植栽費は造園業者に長期的な作業計画を立ててもらうことで多少は可能かもしれませんが。
 - ・現状で行っている保守点検や清掃作業は、設備劣化防止や環境維持の観点から削ることは難しいと思います。

●収入を増やすことについて

- ・修繕費会計からの借り入れ（返還が必要）や組み入れ（返還は不要）を行って一時的に管理費会計のひっ迫状況を脱する方法があります。
- ・長期的に見れば、管理費会計を正常化するために管理費等の値上げを検討する必要があります。

④ 管理費を値上げするとなった場合の見込みについて

- ・グリーンテラスの規模に合った管理費会計を目標として値上げをするとすれば、いくら
の値上げが適切なのか検討しています。値上げ額を一世帯当たり月額平均 800 円～1500 円
の間で数パターンを設定し、シミュレーションを行いました。
- ・**シミュレーションの結果、値上げをするとすれば平均 1000 円程度が適当と考えられます。**

⑤ 管理委託会社（長谷エスマイル）からの助言について

管理費会計が抱える懸念について以下の助言をもらいました。

- ・数年間隔で行う管理や突発的に必要となった管理の費用を修繕費会計の支出として賄ったとしても、通常管理として定例的に必要となる費用の方も、人件費や作業費の上昇、光熱費の高騰が予想され、支出額が増えていくこととなります。この状況では管理費等の値上げを検討する必要があると考えられます。
- ・相当期間（20 年ほど）管理費等の値上げをせずに運営している管理組合の例はあまりありません。
- ・大規模修繕や突発的な修繕費用についても、長い目でみると修繕範囲が広がっていくことが予想されます。すると、現在の修繕積立状況では十分とは言えません。この見地からも管理費等の値上げを検討する時期に来ていると考えられます。
- ・本年度の残り任期は3か月しかありません。この短期間で住民からの理解と賛同を得て値上げを実行することは相当に難しいことです。本年度は管理費会計のひっ迫状況を一時的に脱することを目標とし、管理費等の値上げによる長期的な視点に立った改善は、次年度以降の取組とした方がよいと思われます。
- ・グリーンテラスの支出実績からすると、管理費会計の予算作成時には 500 万～600 万円ほどの余裕を持った計画がふさわしいと思われます。修繕費会計から 500 万円ほどを組み入れて一気に管理費会計を正常化する方法があります。将来的に管理費の値上げをした後は、管理費会計の余剰が 500 万円にプラスアルファで増えていく見込みです。数年後には必要を超えた余剰金を修繕費会計へ組み入れすることができるはずです。

以上、管理費会計のひっ迫状況を改善するために議論を重ねている経過報告です。今後も管理委託会社や大規模修繕のコンサルタント会社からの助言を受けながら、管理費等の値上げも視野に入れた検討を続けていきます（値上げを決定した訳ではないので誤解されないようお願いします）。皆様のご理解とご協力をお願いいたします。