

## 苗場タワーの長期財政展望

### - 管理組合の財政破綻は本当に避けることができるか -

2007年(平成19年)1月8日

管理組合法人ファミリーヴィラ苗場タワー

理事長 川島順一

#### はじめに

1990年(平成2年)11月苗場タワーが竣工し丸16年経ち17年目に入った。人間で言えばついこの前生まれたと思っていたのに、もう大学入試直前で必死になっている時期である。なんとも早いものである。受験勉強から大学卒業までは最も金のかかる時期である。これはまさに苗場タワーが直面している時期でもあり、ここでもう一度苗場タワーの長期財政展望を考えてみる必要がある。

#### (1) 2000年(平成12年)11月当時の長期財政展望について

2000年当時、管理組合の全財産(預金)は1億4500万円であった。平成12年11月理事長に就任したばかりの私の試算では2017年度に管理組合の財政は完全に破綻するという結論が出た。この試算は長期修繕計画の支出見積額と修繕積立金収入(年間1660万円)を基に作成した長期資金計画である。これによると2000年の預金1億4,500万円は2017年度に枯渇し、一切の修繕ができなくなってしまうという完全破綻状態に至るものであった。以来、私の脳裏には「2017年問題」として深く刻まれている。

#### (2) 2017年問題対策 - 2017年の財政破綻を回避するために -

2000年時点の長期資金計画によれば、修繕積立金年間900万円の値上げなくして財政破綻を避けることはできなかった。実に54%の値上げである。

一方、年間900万円の管理費を節約できれば値上げをせずに済むことでもあった。とは言っても過去の決算内容からして管理費会計で安定的に年間900万の剰余金を出すことはとても至難の技であった。しかし明るい兆しも見えていた。高屋前理事長の改革の取り組みにより99年(H11年)8月決算の管理費会計で493万円の剰余金を達成できたのである。この決算は9ヶ月決算(決算期の変更のため)で年間に換算すると658万円である。これを契機に修繕積立金の値上げから管理費節約年間1000万円という目標へ方向転換したのであった。

その結果2000年8月時点の預金1億4500万円は2006年8月で2億6700円になっている。安易に修繕積立金の値上げをせずに理事会が団結し不退転の決意で管理費削減に取り組んだ成果である。過去の管理費会計の剰余金推移は次のとおりである。

12年度1263万円、13年度1930万円、14年度1592万円、15年度1980万円、16年度921万円、17年度2190万円、18年度279万円。1000万円を下回った年度はいずれも特別の支出があったためであり、通常では1500万から2000万円の剰余金を出せる経営体質が築かれたと言えよう。

### **(3) 将来の新たな財政問題 - 財政破綻は本当に避けられるのか？ -**

改革続行により 2017 年問題は解決されたかに見える。確かに現在の利益水準を維持できるならば今から 10 年後の財政破綻は考えられない。しかし私はそう簡単なものとは考えていない。その第 1 段の危機は 3 年以内に確実にやってくると考えている。私の念頭にある最大の危機とは消費税である。現行消費税率 5% は将来確実に値上げされる。平成 19 年の参議院選挙後に消費税率値上げの議論は具体的なものとなるであろう。上げ幅は不明だがその影響は管理組合にとって致命的ともいえる。管理組合の支出は年間 9000 万から 1 億円である。仮に消費税率が 5% から 10% に値上げとなった場合、その負担は 450 万から 500 万円の増加となる。ちょっとやそっとの経営努力で吸収できる金額ではない。将来的に消費税率が 15% となった場合は 900 万から 1000 万円の負担増となってしまう。こうなれば現在の年間利益は跡片もなく、すっ飛んでしまう。将来の新たな問題は消費税の値上げによる管理組合の財政圧迫である。これは確実にやってくるものであり、今からこの対策無くして管理組合の経営は絶対に成り立たない。

### **(4) 将来の消費税値上げにどう対応すべきか？**

まず消費税の負担増を管理費、修繕積立金に転嫁せざるを得ない事態が来ることも覚悟しておかなければならない。またシャトルバスの有料チケット化することも考えられる。売買により所有者交替の場合は、新所有者から修繕積立金を一時金として負担していただく方法も考えられる。もちろん管理費の削減努力は継続しなければならない。しかしこれまでにかんりの管理経費削減を実行してきたため、これ以上の削減は乾いた雑巾をさらに絞るようなものである。私の頭の中に 500 万から 800 万円程度の管理費削減の秘策は無い訳でもないが、未だ公表しておらず実現には大きな課題がある。

### **(5) 終りに**

幸いにして竣工以来、サービスの質を落とさずに、管理費・修繕積立金の値上げや大規模修繕の一時金徴収も無くここまでやってこられた。しかしこれからが正念場である。管理組合の運営はマネジメント（経営）であると考えている。長期展望と経営戦略なくして経営は成り立たない。理事会は経営者でなければならない。マンションの価値を高めなければならない使命を負っている。利用価値と資産価値を高めることを常に考えている。大浴場やプールがあってもその立派な設備が一年中稼働しているマンションは少ない。10 年後には老朽化と資金不足から廃虚となるマンションが出てくるかも知れない。リゾートマンション生き残りの秘策を実現しなければならない時代に入った。