

マンション管理士田原事務所通信

2021年(令和3年)11月25日

第00081号

編集/発行者: マンション管理士 田原啓次
住所: 広島市南区東雲本町1-1-4
電話: 082-236-3420 FAX:082-553-0137
URL: http://www.ccm-tabara.com

区分	経年	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	経年	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
仮設	仮設工事	0	0	16,181,081	0	0	0	0	0	0	0
建築	座敷防水	0	0	6,022,080	0	0	0	0	0	0	0
建築	床防水	0	0	7,304,460	0	0	0	0	0	0	0
建築	外壁塗装等	0	0	19,072,080	0	0	0	0	0	0	0
建築	鉄部塗装等	0	0	2,942,340	0	0	0	0	0	0	3,684,900
建築	建具・金物等	0	0	5,708,580	0	0	0	0	0	0	0
建築	共用部分	0	0	2,223,860	0	0	0	0	0	0	0
設備	給水設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
設備	排水設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
設備	ガス設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
設備	空調・換気設備	0	0	0	0	0	1,701,300	0	0	0	0
設備	電気設備等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
設備	情報・通信設備	0	0	0	0	0	10,142,760	0	0	0	0
設備	消防設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
設備	エレベータ設備	0	0	0	0	0	635,220	0	0	0	0
設備	機械式駐車場設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
外債	外債・附属設備	0	0	2,328,540	0	0	0	0	0	0	0
小計		0	0	61,782,821	0	0	12,479,280	0	0	0	3,684,900
清算後		0	0	61,782,821	0	0	1,247,928	0	0	0	368,490
支出	指定修繕工事費年度合計	0	0	67,961,103	0	0	13,727,217	0	0	0	4,053,390
支出	指定修繕工事費合計	0	0	67,961,103	0	0	67,961,103	81,688,320	81,688,320	85,741,710	0
支出	借入金・関連金年度合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支出	支出年度合計	0	0	67,961,103	0	0	13,727,217	0	0	0	4,053,390
支出	支出累計	0	0	67,961,103	67,961,103	67,961,103	81,688,320	81,688,320	81,688,320	85,741,710	0
収入	修繕積立金の残高(修繕積立基金費)	50,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収入	修繕積立金年度合計	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000
収入	借入金・運用資金の繰入金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収入	修繕積立金の運用益年度合計	1,740	2,424	3,094	21	0	0	0	0	0	0
収入	借入金・繰上返済	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収入	借入金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収入	収入年度合計	57,201,740	7,202,424	7,203,094	7,200,021	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000
収入	収入累計	57,201,740	64,404,164	71,607,258	78,807,279	86,011,862	93,214,820	100,418,202	107,622,008	114,823,712	122,023,712
赤字状況		57,201,740	7,202,424	7,203,094	7,200,021	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000
赤字状況	修繕積立金次年度繰越金	57,201,740	64,404,164	71,607,258	78,807,279	86,011,862	93,214,820	100,418,202	107,622,008	114,823,712	122,023,712
赤字状況	マンションすまい・る積	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1
赤字状況	当年度繰上返済・金積	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1
赤字状況	マンションすまい・る積	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1
赤字状況	合計繰上返済・金積	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1

出展:住宅金融支援機構ホームページの「マンションライフサイクルシミュレーション」の参考資料「キャッシュフロー表の見方」より

エクセル でも ダウンロード可能に 長期修繕 一部機能を改良

住宅金融支援機構は10月28日、ウェブ上で平均的な大規模修繕工事の費用や今後40年の修繕積立金などが試算できる「マンションライフサイ...」が改良された。国土交通省が作成する「長期修繕計画ガイドライン」の改訂を受けた措置。ガイドラインでは、シミュレーションで、シミュレーションで使用する工事周期を一部見直したほか、試算結果画面に専有面積当たりの修繕積立金月額を表示するようになった。

ユードコーンサルタンツ(本社大阪)は10月26日、コサルタントをして、いる大阪府淀川区の「新大阪コーポラス・八光ビル」(築49年、143戸+事務所)の管理組合が、人がマンション建替え円滑化法に基づく敷地売却事業に向け、買受人予定者の公募を行うと発表した。11月26日に公募に関する説明会を開く。

同社によれば、管理組合は昨年6月に敷地売却の推進決議を可決。今年6月17日に大阪市内では第1号となる同法に基づく要除却認定を取得した。新大阪コーポラス・八光ビルは1972年竣工。143戸が事務所、411階が住宅として、09年2月に建て替え事業が完了した阿倍野区の旧帝塚山団地住宅に続き2件目(マンション管理新聞1187号)。

大阪府住宅政策課によれば、同法に基づく要除却認定実績は1件。物件名は明らかになっていないが、今年6月17日に認定したとしており、「新大阪コーポラス」で間違いなさそうだ。

同法を使うケースとしては、09年2月に建て替え事業が完了した阿倍野区の旧帝塚山団地住宅に続き2件目(マンション管理新聞1187号)。

大阪市で初の要除却認定

淀川区のマンション今年6月に取得

計画の内容・積立金のチェック方法の一つとして、同シミュレーション利用を挙げている。ほかでは、これまでPDFファイルだった試算結果の「エクセルフロア表」をエクセルファイルでもダウンロードできるようなにした。シミュレーション結果から大規模修繕工事の時期を調整する、といった数値の加工・変更ができ、より実態しに近づける。

また「11100戸」だったシミュレーションの想定戸数規模を「11300戸」に拡張した。拡張に際しては機構以外の外部の工事費データに基づき、工事費の算定式を一部修正している。(マンション管理新聞1186号)。

企業形態・資格は企業単独または複数企業との共同で大阪市内に本社・支店・支店が営業所があり、建て替えや敷地売却等の実績がある宅地建物取引業の免許を持つ事業者。

点検項目内容追加も

機械式 駐車設備 「維持管理指針」見直し

国交省

国土交通省は9月30日、2018年に作成した「機械式駐車設備の適切な維持管理に関する指針」の一部見直した、と発表した。指針に示す「標準点検項目」の点検内容、保守点検事業者の選定に際して留意すべき事項の「チェックリスト」の確認内容などについて追加・変更を行っている。

変更箇所を左表「目」では昇降搬送装置・可動床装置・扉のワイヤロープについて稼働年数・回数、運転年数が基準以内か確認する項目を今年2月、消費者庁が消費者安全委員同委員会はマン

変更点

・別表2「保守点検事業者の選定に当たって留意すべき事項のチェックリスト」

保守点検事業概要の確認内容「保守点検従事有資格者の人数」で、協力会社に在籍する作業員を有資格者として従事させる場合、「協力会社の資格取得者数とその資格名を示してもよい」としていた規定を「協力会社の資格取得者数とその資格名を示すこと」に変更

参考確認に『「機械式駐車設備の適切な維持管理に関する指針」を承知している」を追加

・別表3「保守点検契約に盛り込むべき事項のチェックリスト」

点検項目3 制御・操作盤関係の⑥～⑨を見直し。新たに⑥「シーケンサー(PLC)のエラー表示(自己診断機能)の確認、電圧の測定・バッテリーの使用期限の確認をする」を設け、旧⑥「PLCの機能を点検する」を「⑦PLCで設定したプログラムに従い作動しているか機能を点検」に変更。旧⑦「インバーターの機能を点検する」を「⑧装置の作動において、加減速および停止の状態からインバーターの機能を点検する」に変更。⑨として「インバーターのエラー表示の確認(自己診断機能)、電圧の測定・冷却ファンの作動状態の点検をする」を新設。旧⑨の「冷却ファンの作動点検」に換気ファンを追加し、⑩とした

点検項目4 駆動装置関係「1 電動装置 b ブレーキ装置」に「④ギャップと、ライニングの摩耗を点検する」を追加。 d 減速装置「②異常音、異常振動の有無を点検」に「異常発熱の有無を点検」を追加

点検項目5 昇降搬送装置関係の「1 昇降搬送装置 d ワイヤロープ」、点検項目12 可動床装置関係の「1 可動床装置 c ワイヤロープ」、点検項目13 扉関係の「1 扉 c ワイヤロープ」に、「ワイヤロープの稼働年数・稼働回数・運転時間のいずれもが基準内か確認をする」を、それぞれ追加

想定される装置に「機器等の劣化状況を示し、交換を促すような点検項目を見直すべき」と指摘。具体例として、電動装置のブレーキ機構部品への直接的な点検を追加する「制御装置のシーケンサー・インバーターの機能点検について「点検項目を明示すること」としていた。この指摘を受け、ブレーキ装置は「ギヤップとライニングの摩耗を点検する」、シーケンサー・インバーター機能点検には「エラー表示の確認、電圧の測定」などを行うようにした。保守点検業者の選定に当たって留意すべき事項は、協力会社の社員を有資格者として従事させる場合「協力会社との資格取得者数とその資格名を示すこと」として「参考確認」として「機械式駐車設備の適切な維持管理に関する指針」を承知していることを追加した(マンション管理1184号)

編集後記：国土交通省から発表された管理計画認定制度に関連して、長期修繕計画に関するご相談が増えている。

「管理会社から提出されたものがあるがこれで良いのか。」よく見ると修繕積立金について3つの改定案が併記されているものが多い。管理会社は管理委託契約に基づき5年ごとに見直し案を提出されていると思われる。管理組合は、その内容を参考に管理組合として①積立金が不足しないか、不足するならいくらにする必要があるか。②今後予定される工事項目はどのようなものがあり③その時期はいつくらいか、などこの案をベースに検討していただき、案としてまとめ、総会で承認を得るように進めてくださいとお話しさせていただくことが多い。