

## マンション管理士吉田総合事務所通信

2012年(平成24年)5月25日  
第00024号(隔月発行)

編集/発行者:吉田 富美男

住所:千葉県柏市豊四季255-5-509

電話:04-7100-2025

URL: <http://www.mankan-buikan.com>

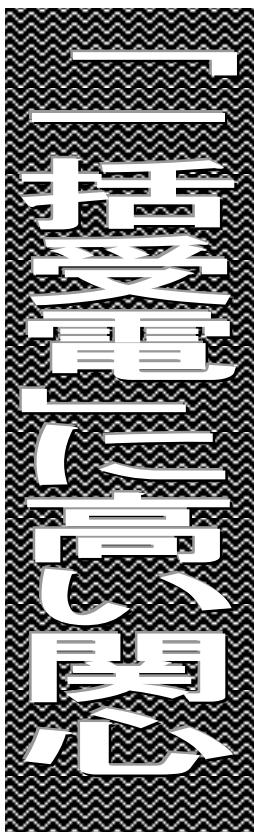
## 導入決定マンション「1ヶ月に10件ずつ」

東京に本社を構える事業者の営業担当は「東電管内では、電気料金を削減する、高压一括受電システムの導入を考える管理組合が急増している。今年四月から東電が高压電力の単価を値上げすることが要因のようだ。首都圏・関西圏で営業展開している四事業者に高压一括受電システムの現状を聞いてみた。

東京に本社を構える事業者の営業担当は「東電管内では、電気料金を削減する、高压一括受電システムの導入を考える管理組合が急増している。今年四月から東電が高压電力の単価を値上げすることが要因のようだ。首都圏・関西圏で営業展開している四事業者に高压一括受電システムの現状を聞いてみた。

東京電力管内では、低压電力と高压電力の価格差を利用して電気料金を削減する、高压一括受電システムの導入を考える管理組合が急増している。今年四月から東電が高压電力の単価を値上げすることが要因のようだ。首都圏・関西圏で営業展開している四事業者に高压一括受電システムの現状を聞いてみた。

## 問い合わせ「震災前の10倍以上」



## 東電、4月から料金改定が決定打

5/10まで意見募集 エレベーターの維持管理で指針  
管理組合の役割も規定

平成五年六月の公益任では、保守点検に代作成による現行指針を大幅に見直し、所有者、管理者等の役割・責任や保守点検業者選定の考え方を明確化している。

国土交通省が四月二日に公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」(案)。エレベーターの管理者として管理組合や管理会社が担当する役割のほか、保守点検業者やメーカーの責任など、各関係者に対する留意事項を規定。保守点検業者選定の際は価格のみではなく総合的な評価による決定を求めている。

平成五年六月の公益任では、保守点検に代作成による現行指針を大幅に見直し、所有者、管理者等の役割・責任や保守点検業者選定の考え方を明確化している。

国土交通省が四月二日に公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」(案)。エレベーターの管理者として管理組合や管理会社が担当する役割のほか、保守点検業者やメーカーの責任など、各関係者に対する留意事項を規定。保守点検業者選定の際は価格のみではなく総合的な評価による決定を求めている。

契約電力が五十キロワット以上の高压受電の場合、電気の小売り自由化で電力事業に参入した特定規模電気事業者(PPS)からも電気を購入できる。東京・文京区や世田谷区など東電管内のグループ会社のPPSを見せており、グループ会社のPPSは「東電よりも多少お得」という。

自治体の一部では、東電の電気料金の値上げを見越して電気料金の削減などを目的に店舗や施設の電力供給入札も「多少お得」という。マンション管理新規の役割と責任は、東電の電気料金の値上げを見越して電気料金の削減などを目的に店舗や施設の電力供給入札も「多少お得」という。

【工事費】  
(建築系)  
工事科目の中でもつ  
とも件数が多かつたの  
は「外壁塗装計」。下地  
補修。シーリング、タ  
イル補修、外壁塗装吹  
き付けを含んだ数値  
で、戸当たり単価の中  
央値は二十六万六千九

(設備系) 戸当たり単価の中央値で、給水管は共用部の全面取り替え十三万九千六百九十三円、ラインニング十八万九千二百二十三円。専有部を含んだ全面取り替え三十八万五千八百九十五円、ラインニング二十二万千六百七円、雑排水管は十六円。

は分譲十二年、賃貸七年。外壁のコンクリート補修は分譲十二年、賃貸二十年。外部付属物の鉄部塗装は分譲十一年、賃貸十六・五年。

設備では給水管は分譲二十七年、賃貸二十七・五年。雑排水管は分譲三十一年、賃貸二十九年と目立つて大きな差はない。

【診断・設計・監理】

診断、設計、監理と工事の関係は「施工と分離発注」六八・六九、「施工と一括発注」三〇・八五と、分離発注のケースが多い。総工事費に対する診断・設計・監理を戸当たり単価で見ると二十九戸以下に対し、二百戸以上の単価は六倍の開きがあり、スケールメリットが大きくなっている。(マンション管理新聞 第869号より)

## 判例ファイル

競売で住戸を購入し、前区分所有者の滞納管理費等を管理組合に納めた区分所有者が、破産手続きを経て免責許可決定を受けた前所有者に対して、納めた管理費等の求償を請求した訴訟の上告審で東京高裁は昨年11月、一部の求償を認めた二審の東京地裁判決を支持し、前区分所有者の上告を棄却した。住戸が破産財団から放棄された後、競落されるまでの間に発生した管理費等について求償請求が認められている。

新所有者が納めた滞納管理費等は約11カ月分。破産手続き開始から4ヶ月

設計事務所や工事会社等に最終的な契約金額等を聞くアンケート調査。回答の七割が分譲マンションが占めており、マンション大規模修繕工事の科目別工事単価データとして利用価値がある。同じ科目でも単価に大きな差があり、既存建物の劣化

会社等千四百三十社に調查票を発送。百三十四社から五百十一件(回収率九・四%)が回答。建物の供給別は分譲三百五十一件(六九・一%)、賃貸公社公営百二件(二〇〇件(六・七%)、賃貸民間二十二件(四・三%)。

(財)建設物価調査会総合研究所は三月十四日、平成二十二年度版第五回「改修工事(集合住宅)のマクロ的価格傾向に関する研究」の調査結果を発表した。マンションの改修工事金額を工事科目別に分析したもので、改修計画の予算立案等で参考資料に使える。改修周期はおおむね十二～十四年、改修目的は新築当初レベルへの回復を目指す「修繕」が多く、「診断・設計・監理」と施工を分離発注する割合は六八・六セイハチ、総工費に対する割合の中央値は六・七三セイサンだった。

改  
サイクル修  
分譲より賃貸の方が長め

# 皮膚癌 罹患率 方 式 68% 6%

（財）建設物価調査会がマンションの改修工事費の価格情報研究として実施。調査対象は徐々に拡大し、二十二年度は五回目。調査概要是建設総合サイト「建設Navi」で公表している。調査会では「修繕計画の予算立案時など、詳細な数量積算情報が得られない時の参考資料」として活用を想定している。

今調査では、平成二十二年十月下旬に設計事務所、総合建設会社、管理

# 済納官理賃、破産者に一部 支払い義務 管財人の住戸放棄後 競落までの未納分

剩価値がない場合、破産手続き中に放棄されるケースがある。原審は滞納管理費等を①破産手続き開始決定日までに発生②同日から住戸が放棄

されるまでに発生③放棄後、競落されるまでに発生したもの、に分類。①、②はそれぞれ求償権を認めなかつたが、③については前所有者が支払い義務

務を負うとして求償権を認めていた。  
(判例時報 2135 号、マンション管理  
部屋 第 1 頁 33 号)

## 編集後記

未曾有の大災害となった東日本大震災で地震保険が改めて見直されて来て加入者が増えているとのことです。首都圏でもM8クラスの直下型大地震が来るのではないかと言われている中で、管理組合でも改めて地震保険の加入可否を検討する必要が有りそうです。修繕積立金はあくまで計画的修繕工事を実施するために積立てていますので地震被害が大きくなると、その補修費用をどうするかの財政的問題から再建に向けての合意形成が難しくなることが予想されますので地震保険に未加入の管理組合は検討が急がれます。後悔先に立たず！（吉田）