

マンション管理士 吉田総合事務所通信

2018年(平成30年)5月25日
第00060号(隔月発行)

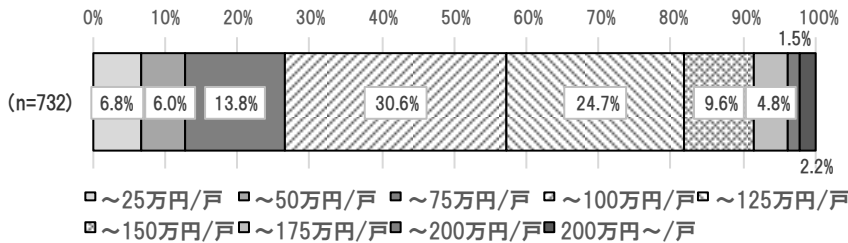
編集/発行者: 吉田総合事務所

住所: 柏市豊四季255-5-509

電話: 04-7100-2025

URL: www.mankan-builkan.com

戸当たり工事金額



**戸当たり
工事費
「75万円」が30.6%**

大規模修繕で初の実態調査

国交省

国土交通省は5月11日、「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」結果を発表した。管理組合の利益と相反する立場に立つ「不適切コンサルタント」問題を踏まえ、大規模修繕工事の設計・監理業務を受託する設計コンサル業者を対象に、業務の内容や業務量などを尋ねた。結果からはコンサル業務内容別・工事金額別にみた業務時間なども明らかになっており、同省は「設計コンサルや施工会社から提出される見積もり内容と調査結果とを比較して事前に検討することにより、適正な工事発注などへの活用が期待できる」としている。

調査は昨年5月から7月にかけて実施。大規模修繕の工事内訳や設計コンサル業務従事者の業務量などについて尋ねている。直近3年間に受注した大規模修繕に関する設計コンサル業務の実績がある企業2352社にアンケートを郵送し、134社から944サンプル分の回答を得た(回収率5.7%)。

同省は「工事内訳に過剰な工事項目・仕様の設定などがないか」「戸当たり・床面積当たりの工事金額が割高となっていないか」「設計コンサルの業務量、特に工事監理における業務量が著しく抑えられていないか」などといった点を事前検討する際に有効だとしている。

設計コンサル業務の内訳は、業務量のウェイトから見ると「工事監理」が40.3%で最も多い。「設計」が31.8%、「調査・診断」が15.2%で続く。工事回数別にみても1回目、2回目、3回目以上でトップ3に違いはなかった。

コンサル業務量は「100人×1時間」が最多の31.1%。工事回数3回目以上では「100人×1時間」が33.3%で最も多くなり、1回目、2回目でも多かった。「100人×1時間」は18.4%に減少している。

業務実施時間は「1年(1年半)」が29.5%を占め最多。業務内容を

設計コンサルの業務量も

でみると、「調査・診断」に係る実施時間は「1カ月(3カ月)」が45.9%、「設計」、「施工会社選定協力」、「工事監理」は「3カ月(半年)」がそれぞれ42.6%、46.8%、61.5%で最も多く、「長期修繕計画の見直し」は35.2%で「1カ月(3カ月)」が最多だった。

工事金額別にみたコンサル業務量はマンションの個性性によるばらつきはあるものの、同省では「工事金額が増加するにつれ業務量も増加する傾向が見られる」と指摘する。

得られたサンプルが最も多かった工事費「200万円」の工事では「100人×1時間」の割合が最多の36.6%。

戸数別にみたコンサル業務量でも最もサンプル数の多かった「31(50戸)」の場合、「100人×1時間」が最多の39.3%、床面積別にみても、最もサンプル数の多い「2000平方メートル」では、同回答が35.4%で最多。

業務内容別にみたコンサル業務量は、2000(4000万円)の工事の場合、「調査・診断」では「5人×1時間」が53.7%で最多。「設計」では「25人×1時間(43.8%)」、「施工会社選定協力」では「25人×1時間」(71.2%)、「工事監理」では「25人×1時間(39.7%)」、「長計の見直し」では「25人×1時間」(55.9%)がそれぞれ最も多かった。2000万円までの工事における「長計の見直し」では「75人×1時間(100人×1時間)」が68.8%。

大規模修繕について、工事金額の内訳は「仮設工事」(19.2%)、「外壁塗装」(17.3%)、「床防水」(11.5%)の順。工事回数別では1回目、2回目まではトップ3は変わらないが、3回目以上では「建具・金物等」(11.6%)が3位。工事金額は「2000万円(4000万円)」が最多の27.0%。

戸当たり工事費は「75万円(100万円)」が30.6%で最多。「100万円(125万円)」が24.7%で続く。工事回数別では1回目、2回目までは「75万円(100万円)」が最も多いが、3回目以上では「50万円(75万円)」が最多(24.6%)。(マンション管理新聞1071号)

所持鑑印の口座保管

大林フアシリテイーズに業務停止命令

3月30日から4月28日まで元社員が着服

国土交通省近畿整備局

国土交通省近畿地方整備局は3月16日、大林フアシリテイーズ(本社東京、三浦良介社長)に対してマンション管理適正化法に基づく業務停止と指示処分を行った、と発表した。業務停止期間は3月30日から4月28日まで。新規契約の締結等が禁止される。

処分理由は①従前と同一条件の管理受託契約更新で全区分所有者に対する重要事項書面の事前の未交付②従前と同一条件の管理受託契約更新で管理書面の事前の未交付と未説明③保管口座の印鑑保管④管理者等への月次会計収支書面で事実と異なる記載⑤管理者等への管理事務報告で管理受託契約の内容の未報告と会計収支の事実と異なる報告⑥管理業務主任

者の元社員による管理費等の着服。管理処分基準では業務停止は③⑤を合わせて計37日だが、同整備局によれば、同整備局によれば、違反は是正されている。他の受託物件で

取得し、指示処分に取られている。同社によれば、違反は是正されている。他の受託物件で

違反はなかった。同社は被害額を全額弁済し、元社員は懲戒解雇した。刑事告訴もしている。被害額や元社員からの出金ではない。鑑で財産を毀損した場合の業務停止60日は適用されていない。

昨年3月末の同社の総合管理受託規模は、25組合1835戸(マンション管理新聞調べ)。(マンション管理新聞1067号)

「団地型」で敷地売却可能に

建替え円滑化法 標準規約も一部見直し 国交省

国土交通省は3月30日、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の施行規則を改正した。同法に基づく敷地売却制度を活用した、団地型マンションの再生の円滑化を促進する目的で、一団地内にある要除却認定マンションと敷地を一括して全部買い受けようとする場合、買い受け人に対し買い受け計画の認定申

請時に他棟の申請予定時期を記載するよう、定めている。施行規則の改正に伴い、基本方針(告示)と「耐震性不足のマンションに係るのマンション敷地売却ガイドライン」も見直した。棟間での手続の同時一体性や区分所有者の衡平性を担保するため、基本方針では▽全棟がマンション敷地売却を確

期は同一とする)し、交互に連携する▽分配金取得計画の権利消滅期日を同日とする▽買い受け人は単独、または共同で申請することなどを明記。ガイドラインでは▽計画段階まで見直しを行った。28条には敷地売却組合設立認可まで計画などに必要な敷地売却に必要な費用を取り崩し

る、などと追記している。団地型のマンション敷地売却の制度構築は昨年8月から「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」で進めており、中間取りまとめとして今回の改正などが行われた。同制度は土地などを共有する全棟の耐震性が不足する場合に、各棟で5分の4の敷地売却決議を行うことで、団地全体のマンションとその敷地を買い受け人に行っている。(マンション管理新聞1068号)

編集後記: マンション管理組合の運営は、管理組合(理事会)が決して他人任せにせず、主体性を持って取り組むことが大切です。日常の管理業務は管理会社に委託しても、委託内容・管理仕様、大規模修繕工事、長期修繕計画等は管理組合の大きな資金を必要とすることから、管理組合自身が経営的な感覚を持って判断・取り組むことが求められています。管理組合の役員の方々の多くは仕事を持っていることから、これに費やす時間は難しいのが現実ですが、組合運営の方針・意思決定は自ら(主体的)にするようにしてください。セカンドオピニオンとして外部の専門家の活用することで、効率的、合理的、公平な組合運営の近道ともなります。(吉田)