

マンション管理士吉田総合事務所通信

2021年(令和3年)11月25日
第00081号(隔月発行)

編集/発行者: 吉田総合事務所
住所: 千葉県柏市豊四季255-5-509
電話: 04-7100-2025
URL: http://www.mankan-bui|kan.com

40年間のキャッシュフロー表

⇒Excel出力 ⇒PDF出力

キャッシュフロー表の見方 [PDF] (単位:円)

区分	修繕工事項目	前期	2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		
			21	22	23	24	25	26	27	28	29	30											
仮設	仮設工事	0	0	0	16,181,081	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
建築	屋根防水	0	0	0	6,022,080	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
建築	床防水	0	0	0	7,304,460	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
建築	外壁塗装等	0	0	0	19,072,080	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
建築	鉄部塗装等	0	0	0	2,942,340	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,684,900	
建築	建具・金物等	0	0	0	5,708,580	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
建築	共用部分	0	0	0	2,223,860	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
設備	給水設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	0	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
設備	空調・換気設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,701,300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
設備	電気設備等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
設備	情報・通信設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,142,760	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
設備	消防設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
設備	エレベータ設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	635,220	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
設備	機械式駐車場設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
外構	外構・附属設備	0	0	0	2,328,540	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
小計		0	0	0	61,782,821	0	0	0	0	0	0	0	12,479,280	0	0	0	0	0	0	0	0	3,684,900	
清算後		0	0	0	6,178,282	0	0	0	0	0	0	0	1,247,928	0	0	0	0	0	0	0	0	368,490	
支出	指定修繕工事費年度合計	0	0	0	67,961,103	0	0	0	0	0	0	0	13,727,217	0	0	0	0	0	0	0	0	4,053,390	
支出	指定修繕工事費累計	0	0	0	67,961,103	67,961,103	67,961,103	67,961,103	67,961,103	67,961,103	67,961,103	67,961,103	67,961,103	81,688,320	81,688,320	81,688,320	81,688,320	81,688,320	81,688,320	81,688,320	81,688,320	81,688,320	85,741,710
支出	借入金・関連金年度合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
支出	支出年度合計	0	0	0	67,961,103	67,961,103	67,961,103	67,961,103	67,961,103	67,961,103	67,961,103	67,961,103	13,727,217	81,688,320	81,688,320	81,688,320	81,688,320	81,688,320	81,688,320	81,688,320	81,688,320	81,688,320	85,741,710
支出	支出累計	0	0	0	67,961,103	67,961,103	67,961,103	67,961,103	67,961,103	67,961,103	67,961,103	67,961,103	81,688,320	81,688,320	81,688,320	81,688,320	81,688,320	81,688,320	81,688,320	81,688,320	81,688,320	81,688,320	85,741,710
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	0	0	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	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	専用使用料等の収入金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	2,124	2,124	2,124	2,124	2,124	2,124	2,124	2,124	2,124	2,124	2,124	2,124	2,124	2,124	2,124	2,124	2,124	2,124	
収入	借入金・換装費等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
収入	一時収入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	
収入	収入累計	57,201,740	64,404,164	71,607,258	78,809,382	86,011,506	93,213,630	100,415,754	107,617,878	114,820,002	122,022,126	129,224,250	136,426,374	143,628,498	150,830,622	158,032,746	165,234,870	172,436,994	179,639,118	186,841,242	194,043,366	201,245,490	
収支差		7,201,740	7,202,424	7,203,094	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	7,202,124	
収支差	修繕積立金年度繰越金	57,201,740	64,404,164	71,607,258	78,809,382	86,011,506	93,213,630	100,415,754	107,617,878	114,820,002	122,022,126	129,224,250	136,426,374	143,628,498	150,830,622	158,032,746	165,234,870	172,436,994	179,639,118	186,841,242	194,043,366	201,245,490	
収支差	マンションすまい・る積	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1							
収支差	当年度成立すまい・る積	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1							
収支差	マンションすまい・る積	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1							
収支差	合計積立金・る積	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1	0C1							

★修繕積立金次年度繰越金を表示
この数値がマイナスの場合、資金不足の状況にあることを示しています。

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

クルシミュレーション」を一部改修した、と発表した。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

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した。ガイドラインでは

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「キャッシュフロー表」をエクセルファイルでもダウンロードできるようにした。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「15100戸」だったシミュレーションの想定戸数規模を「15300戸」に拡張した。拡張に際しては機

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

ユーザーコンサルタント(本社大阪)は10月26日、コンサルタントをして「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。

買受人予定者の決定は来年3月ごろを想定している。敷地売却決議の時期については、応募する事業協力者にスケジューリングなどを提出してもらい検討する。市

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。

同法を使うケースとしては09年2月に建て替えた野区に隣接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

応募形態・資格は企業単独または複数企業の共同体で大阪市内に本社・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。

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 1 2 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 1 3 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

新 た し 関 の て 「 格 格 場 者 会 ク す 選 に 定 示 点 イ ン の ヤ ブレ 「 新 聞 1 1 8 4 号)

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「標準保守点検項目」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。

変更箇所を左表に示した。具体的な作業内容を示す「標準保守点検項目」については稼働年数・回数、運転年数が基準以内か確認する項目を新設している。

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、今年2月、消費者庁が消費者安全法に基づき国交相に申請した意見を受理した。今回の見直しは、具申した意見を受理した。国交省の「標準保守点検項目」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。

点検項目内容追加も 「維持管理指針」見直し 国交省

シヨンの機械式駐車場の使用に事故が起きた。原因は「ブレーキの摩耗」によるもので、ブレーキの摩耗を点検する必要がある。国交省は「標準保守点検項目」に「ブレーキの摩耗を点検する」を追加する。また、国交省は「標準保守点検項目」に「インバーターのエラー表示の確認」を追加する。また、国交省は「標準保守点検項目」に「インバーターのエラー表示の確認」を追加する。また、国交省は「標準保守点検項目」に「インバーターのエラー表示の確認」を追加する。

編集後記：管理組合の主たる目的は、快適なマンション生活を送り、建物・設備の維持向上をすることにあります。その為に、分譲マンションでは計画的工事として大規模修繕工事が10数年おきに実施することが一般的です。この事業を成功裏に終えるためには、工事開始2～3年前から準備して実施する必要があり、管理組合(理事会)の心理的、ロード面の負担は相当なものがあります。管理会社に丸投げでは管理組合の立場に立ったものにはならず、自主的・主体的に取り組むことが極めて大切ですが、この事業の立上げから専門的知識を持ったマンション管理士を活用することにより結果的に管理組合・組合員にとって満足のできる透明性高い事業を完遂が可能となると思います。(吉田)