

北川マンション管理相談所通信

2012年(平成24年)5月25日
第00024号(隔月発行)

編集/発行者: 北川 潔
電話: 03-6359-4977
URL: <http://www.kitagawa-man.com>

導入決定マンション「1カ月に10件ずつ」

東電、4月から料金改定が決定打

一括受電に高い関心

問い合わせ「震災前の10倍以上」

東京電力管内で、低圧電力と高圧電力の価格差を利用して電気料金を削減する、高圧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圧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圧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「東電管内でいうと電気料金の値下げがあるので、問合せが増えている。一日で多いときは二、三十件ある」と話す。マスコミで同システムを知った住民からの問合せのほか、「高圧受電の大規模マンションで東電から値上げの通知がきてシステム導入を検討している」という声が寄せられているという。

◇ 高圧受電契約者については、二月末現在で、一般電気事業者では東電だけが四月から電気料金の単価を一時的に二円六十一銭値上げすることを表明している。契約電力が五十キロワット以上の管理組合は高圧受電

になるためダイレクトに値上げになるが、高圧一括受電システムを導入すれば東電と高圧受電契約を結ぶ契約者が同システムを提供する事業者になり、管理組合は値上げの対象から外れるため「お得」と言える。通常、高圧一括受電システムの提供事業者は、電気料金の検針・請求・回収、受変電設備のメンテナンス等の業務を管理組合から受託しており、そうした業務受託費の中にサービス提供料として事業者の利益も含まれている。四月から東電の高圧受電の値上げが実施されれば事業者は値上げの対象となるため収益は減るが、現時点では四事業者は利益部分への「上乘せ」はないという。

契約電力が五十キロワット以上の高圧受電の場合、電力の小売り自由化で電気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庁舎や施設の電力供給入札にPPSを加える動きを見せている。グループ会社のPPSを使って試験的に高圧一括受電システムを導入しているという提携業者は「(東電より)多少お得」という。(マンション管理新聞 第867号より)

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

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う役割のほか、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段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。分譲マンションの場合「所有者」区分所有者「管理者」管理組合と認識。「管理組合がE V保守点検業者と直接契約している場合、管理組合が主体となり、マンション管理業者は管理組合に含まず、標準委託契約書のように委託業務にE V点検等を含んでいる場合、管理業者は管理者に含む」と建築指導課の担当者は話す。

「関係者の役割と責任」では、保守点検に對する協定を規定。保守点検業者も必要に応じて「維持管理に関する提案または助言」を所有者に行う。耐用年数を勘案した適切な期間の部品供給のほか、所有者に対する維持管理に必要な情報の提供・公開や問合せに対する体制整備は「メーカー責任」として明記。かつて系列保守業者以外に対する非協力的な部品提供などが指摘されていたE V業界の悪しき慣習の再発防止に指針案でくさびを打っている。人身事故発生の際には「公益性の観点から現場調査結果のメーカー等への提出協力を規定。長期修繕計画にはE Vの項目を盛り込み、必要に応じて見直し、その際所有者はメーカーや保守点検業者に協力を求めること、としている。保守点検業者を選定する際は、「別表」のチェックリストを参考に、価格だけでなく、専門技術者の能力や業務実績など総合的に評価するよう要望。保守点検業者に対する各種閲覧協力も所有者に求めている。(マンション管理新聞 第869号より)

設計監理費が 68.6%

改修 サイクル 分譲より賃貸の方が長め

(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・六割、総工費に対する割合の中央値は六・七三割だった。

設計事務所や工事会社等に最終的な契約金額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、「既存建物の劣化状況や施工条件など、改修工事の独特の個別的要因が影響している」(総合研究所技術研究部)。

【工事費】(建築系) 工事科目の中でもっとも件数が多かったのは「外壁塗装」。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は戸当たり単価の中央値は二十六万六千九百六十二円。戸当たり百六十二円。戸当たり二十万〜三十二万五千円が最多分布。戸数別では中央値で「二十九戸以下」三十五万六千七百四十七円に対し、「二百戸以上」は十八万八千六百七十三円と三倍開きがあり、大規模マンションのスケールメリットが示されている。

【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、ライニング十八万九千二百二十三円。専有部を含まない全面取り替えは十八万五千八百九十五円、ライニング二十二万六千七百円、雑排水管は十三万六千九百六十六円。配電盤一万四千三百

【改修周期】 屋根防水、床防水、外壁塗装等、鉄部塗装等で多い中央値は十二年。興味深いのは分譲に対し、民間・公団等をあわせた賃貸の方が大半の科目で周期が長い点。露出屋根防水では分譲十二年、賃貸十七年。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、賃貸二十七年。雑排水管は分譲三十一年、賃貸二十九年と目立って大きな差はない。

【診断・設計・監理】 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、管理会社等千四百三十社に調査票を発送。百三十四社から五百十一件(回収率九・四割)が回答。建物の供給別は分譲三百五十三件(六九・一割)、賃貸・公社公営百二件(二〇・〇割)、住宅・寮等三十四件(六・七割)、賃貸・民間二十二件(四・三割)。

診断、設計、監理と工事の関係は「施工と分離発注」六八・六割、「施工と一括発注」三〇・八割と、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)

調査について

(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。調査概要は建設総合サイト「建設 Nav i」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を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、管理会社等千四百三十社に調査票を発送。百三十四社から五百十一件(回収率九・四割)が回答。建物の供給別は分譲三百五十三件(六九・一割)、賃貸・公社公営百二件(二〇・〇割)、住宅・寮等三十四件(六・七割)、賃貸・民間二十二件(四・三割)。

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 ヶ月分。破産手続き開始から 4 ヶ月

後に破産管財人が住戸を破産財団から放棄したため、競落までの期間は前所有者の自由財産になっていた。住戸に抵当権等が設定されていて余

滞納管理費、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

務を負うとして求償権を認めていた。(判例時報 2135 号、マンション管理新聞 第 867 号より)

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ったが、③については前所有者が支払い義