

マンション枚方通信

まだ管理会社まかせですか?・交流から生まれる納得管理

NPO法人 枚方マンション管理組合
連合会 ニュース 第38号
発行責任者 谷口 憲一
編集責任者 山本 千秋

■4月26日 枚管連第54回交流会開催

— 『各種修繕工事の費用・業者・コンサルタント』を主テーマに会員の情報交換 —

4月26日午後1時から市民会館第4集会室において、24会員34名が出席して第54回交流会を開催。

長期修繕計画に織り込んでいる各種工事の費用、施工業者、コンサルタントをテーマに取り上げるのは3回目です。調査対象期間は過去12年間としました。

●事前アンケート調査

調査対象工事を大規模修繕工事とその他の工事に分け、前者は主な工事種目毎に工事仕様、工事範囲、種目別工事費用、仮設費用・間接経費等のデータを比較検討しました。

「その他の工事」については工事対象範囲、主な仕様、総工事費等を対象としました。施工年度、施工業者及びコンサルタントの評価は共通調査項目としました。

過去の各種工事の仕様、費用等の資料を探して回答した会員は団体会員の約8割でした。また個人会員からの回答もありました。

●調査結果の集計・分析と事前配付

今回テーマは調査対象工事仕様等が会員により大きく違う可能性があるため、工事費用の比較分析が難しいという問題があります。

そのため、工事範囲と工事仕様も調査対象とした大規模修繕工事の1戸あたり工事費用及び仮設費用・間接経費の2項目に対して、マンション規模及び施工年度別分布データだけを分析して全会員に事前配付しました。

「その他の各種工事」のデータは比較分析対象とせず、生データをまとめて、データ提出会員だけに事前配布しました。

●大規模修繕工事費用の状況について報告

交流会では、1戸あたりの大規模修繕工事費用のマンション規模別と年度別の傾向と会員間の

差異について報告しました。マクロな傾向として、
①大型マンションほど1戸あたり工事費が少なく、
②年度別には2010年以降やや増加しています。

1戸あたりの仮設費用・間接経費についてもマンション規模のスケールメリットがあります。

管理組合の工事監理能力(取り組みの体制、経験、総合力)が工事費用に影響していると考えられますが、その点の分析は今後の課題です。

●データ提出全会員からの報告と質疑応答

続いて出席したデータ提出会員から特殊仕様等について補足説明がありました。

屋上防水工事は仮設足場が不要な条件では大規模修繕工事とは別に実施されますが、比較のために大規模修繕工事としてまとめています。

外壁塗装材料として耐久性に優れたフッ素系塗料の価格が下がっており、2回目の大規模修繕工事以降にはお奨めであるが、1回目の大規模修繕工事では鉄筋コンクリート躯体の乾燥収縮が終わっていることを確認する必要があります。

交流会出席者には生データ集を配布し、終了後アンケート未回答会員からは回収しました。

以上

第55回交流会案内

日時：2014年6月28日(土)13時～

場所：市民会館3階第4集会室

共通テーマ：「高齢入居者・福祉対応

(設備面・ソフト面)」

自由テーマ：「何でも相談／情報交換」

市内のマンション管理組合の役員、組合員の方は、事前の申込みにより、どなたでも参加できます。

問い合わせ先：枚管連事務局 TEL 856-2084

■大規模修繕のノウハウ 「大規模修繕に取り組もうとしている方へ」

大規模修繕のキモ その②

広範囲に談合、リベート対策を

緊急連載の2回目は「談合、リベート対策」です。数千万円から数億円の金額が動く大規模修繕工事は、ある意味で「誘惑の塊」です。誘惑は複数あります。この誘惑を排除することが高値の工事費を避けることにつながります。

大規模修繕工事の主なプレイヤーは①管理組合②設計監理会社③施工業者——です。広範囲で対策を取る必要があります。施工業者の談合だけに目を向けていたら、思わぬところで落とし穴にはまる危険性があります。

1. 管理組合自らが身ざれいに —— 役員、委員が金品を受け取らない

管理組合では理事会役員と修繕委員会などの専門委員会委員が挙げられます。ネットではあるマンションの修繕委員長(一級建築士)が施工業者から1000万円の供与(賄賂)を受けていることが判明し、大問題になったケースが紹介されています。大規模マンションでは1000万円を支払っても「工事を落札したい」と考える業者があります。

これを防止するためには管理組合の関係者が「業者から金品を含む一切の便宜許与を受けない」との誓約書を監事に提出することが一案です。「身内を信用しないのか」との批判が出る可能性があります。「信用する、しない」の問題ではありません。この程度の誓約書を提出しないようでは「敵は本能寺にあり」とみられても仕方ありません。自らが身ざれいにして「業者からの誘惑」を拒否する姿勢が重要です。

2. 設計事務所、施工業者からも誓約書 —— 談合、リベートの抑止

談合やリベート抑止には見積もり対象の施工業者や設計監理を担う設計事務所(管理会社を含む)からも誓約書の提出を求めることが重要です。施工業者は①談合しない②設計事務所へのリベートは支払わない③管理組合関係者に便宜供与をしない——などがポイントです。

一方、設計事務所(管理会社を含む)では①リベート(キックバック、バックマージン、紹介手数料の名称を問わず)を施工業者に求めない②施工業者からリベート等の申し出があっても断る——などがポイントです。

見積もり依頼業者に対し発注側の3者(管理組合、設計事務所、管理会社)の誓約書コピーを提示します。このことによって、「この管理組合は、本気で談合、リベート対策を講じている」と施工業者が認識することになります。

3. 見積もり対象業者選定は組合主導で —— 見積もり依頼時が最大のポイント

設計事務所に「公募等による見積もり対象業者選定」を全面的に依頼するのは危険です。もし、見積もり対象業者のすべてが談合や設計事務所へのリベートに依る業者でしたら、誓約書などは「絵に描いた餅」で、ほとんど役に立ちません。設計事務所の「私たちにお任せください」との甘言に乗った、「楽をする誘惑」に負けた結果とも言えます。

業界事情に詳しい関係者の中には「見積もり対象業者選定から施工業者決定まで、設計事務所に関与させるな」と、助言する人もいます。ただ、談合しない施工業者やリベートに依らない(渋る)業者も少なからず存在します。これを見分けるのは難しいですが、ヒントはあります。

その一つが「見積もり対象業者の絞り込み」の時点で、設計事務所が難色を示した業者です。一定の工事実績があり、それなりの評判の業者なら、設計事務所からの「あまり推薦しませんね」とか「安かろう、悪かろうになりますよ」などとの「助言」を乗り越えて、見積もり対象業者とすることが大切です。

談合を防止するもう一つの方策は「できるだけ多くの業者から見積もりを取る」ことです。4~5社では談合がやりやすくなります。できれば10社近くが必要です。

* 次回は設計価格と談合との関係です
(枚管連会員内マンション管理士 片山 記)



■エレベータ・リニューアル(地震時P波対応型)工事について

ラウンドコート星ヶ丘 その③

【エレベータ・リニューアル工事で良かった点】

1. 今回の防犯カメラを含めた工事費は、税別10,540,000円で、第2回大規模修繕工事調査診断書工事概算見積金額 14,400,000円(既存防犯カメラの更新は含まず)より386万円以上節減出来た事。
2. 消費税が、現行税率5%となった事。(執筆時)
3. 地震、停電時に、階の途中の停止が無くなった事。
4. 視聴覚障害者を含めたバリアフリー対策が出来た事。
5. エレベータが油圧式からロープ式に変わる事で、契約電気が15kWから3.7kWとなり、電気の月額定額料金が 1,029X11=11,319円低下する事になり、年間 135,828円削減出来ます。



6. 定期点検費用が、月額 5万円から4万円となり、年間 12万円費用削減出来ます。

尚、2013年5月総会時に工事中の生活支障具合について、アンケート調査を実施、重大な支障があると回答された方が少なく(68戸中4戸)、費用(百万円以上)が高つく工事中の昇降機は採用しませんでしたので、その費用も発生していません。

【3社見積比較表】

※価格は全て消費税抜き	A社	B社：選択業者	C社
エレベータの性能	規格型機械室レス 9名 600kg 45m/分 可変電圧可変周波数 電動機容量2.8kW	スパーセルGR住宅用 9名 600kg 60m/分 交流インバーター 電動機容量3.7kW	規格型機械室レス 9名 600kg 45m/分 可変電圧可変周波数 電動機容量2.8kW
本体及び工事価格	13,625,000	23,370,000	25,265,000
値引き金額	▲ 292,500	▲ 13,630,000	▲ 12,907,000
値引き後見積価格	10,700,000	9,740,000	12,358,000
値引き前金額として 上記に含まれる物			
車椅子仕様	1,260,000	1,030,000	960,000
視聴覚障害者対応	300,000	240,000	260,000
乗場戸遮煙機能1箇所 別途費用	250,000	500,000	0
モニター設置と既存防犯カメラ 5基取替費用	1,060,300	800,000	1,000,000
その他		総会后防犯カメラ1基 追加発注費用含む	
工事中階段昇降機採用(2名)	1,230,000	1,057,200	1,200,000
定期点検3ヶ月1回 月額	40,000	40,000	63,000
		最初1年間無料	

完 (岡崎 記)

■その他の行事予定

【耐震改修工事見学会】

主催:京滋マンション対策協議会
日時:5月11日(日)13時半～
場所:労住まきのハイツ

【管理組合会計ソフト説明会】

日時:6月15日(日)13時半～
場所:労住まきのハイツ集会室
講師:京滋管対協事務局長 森氏

【第6回機械式駐車場交流会】

日時:5月17日(土)13時～
場所:リバティパーク枚方会議室



【第1回長期修繕計画作成セミナー】

日時:5月25日(日)13時半～
場所:労住まきのハイツ集会室

＜枚管連会員現況＞

枚管連の正会員数は、2014年4月末現在で、
団体会員は29、個人会員は10、合計39です。
団体会員管理組合の総戸数は約5600戸です。

■新規入会 会員紹介

① 平成26年4月 個人加入 ベルアーバニティ楠葉 60戸 枚方市西船橋2-45-16

■新規入会 賛助会員紹介

① 平成26年4月 業種：マンション等リフォームシステム
社名：株式会社 小野工建 住所：摂津市千里丘4-14-32

■行事報告(2014年3月1日～4月30日)

- ・3月 9日：枚管連会報第37号発行
- ・3月11日：第90回理事会
- ・3月29日：第14回大規模修繕工事研修会
- ・4月 8日：第91回理事会
- ・4月12日：第2回小規模マンション交流会
- ・4月26日：第54回交流会

■NPO法人 枚方マンション管理組合連合会(枚管連)

枚管連は、枚方市内の分譲マンションの管理組合が会員(個人会員も「可」)の自主的な集まりです。交流会を中心に、会員向け個別相談会、理事研修会、修繕工事研修会等を行っています。この活動は2009年度の国交省補助事業にも採択されています。

ホームページ <http://www.hirakanren.com>

年会費	団体会員	12,000円 + 比例費(戸数×90円) 比例費は256戸以上23,000円で固定
	個人会員	4,800円

TEL/FAX : 072-856-2084 (山田)

e-mail : hda01561@nifty.com

お気軽にお問い合わせください。

■編集後記 (山本)

今年のGWは、3日間帰省し、田舎でのんびりと過ごしました。内1日は、従兄弟たちと久しぶりにゴルフを楽しみましたが、年2～3回しか行かないので、スコアは全然でした。

練習場では、そこそこの球が打てるのですが、

いざコースに出るとさっぱりです。プロ選手の凄さとメンタルスポーツを痛感します。

