

マンションみらい設計® 通信

2021年(令和3年)11月25日
第00081号(隔月発行)

編集/発行者: マンションみらい設計®
住所: 兵庫県西宮市段上町5丁目2-31-501
電話: 0798-53-0139
URL: <https://www.miraisekei.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	前年 前年	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
建築	屋根防水	0	0	0	6,022,080	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
建築	外壁塗装等	0	0	0	19,072,080	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	3,684,900
建築	建具・金物等	0	0	0	5,708,580	0	0	0	0	0	0	0
建築	共用部分	0	0	0	2,223,660	0	0	0	0	0	0	0
設備	給水設備	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
設備	ガス設備	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	1,701,300	0	0	0	0
設備	電灯設備等	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	10,142,760	0	0	0	0
設備	消防設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
設備	エレベーター設備	0	0	0	0	0	0	635,220	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
外債	外債・附属設備	0	0	0	2,328,540	0	0	0	0	0	0	0
小計		0	0	0	61,762,821	0	0	12,479,280	0	0	0	3,684,900
清算		0	0	0	6,178,282	0	0	1,247,928	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	13,727,217	0	0	0	4,053,390
支出	借入金の償還金年度合計	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	0	0	13,727,217	0	0	0	4,053,390
支出	支出累計	0	0	0	67,961,103	0	0	67,961,103	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 当り)	50,000,000	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
収入	費用使用済みの借入金	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	0	0	0	0	0	0	0
収入	借入金繰上返済利回り	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
収入	一括前払金	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	7,202,002	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000	7,200,000
収入	収入累計	57,201,740	64,404,164	71,607,258	78,809,326	86,011,862	93,214,832	100,418,202	107,622,008	114,823,712	122,023,712	129,223,712
赤字収支		57,201,740	7,202,424	7,203,094	6,809,326	6,809,326	6,809,326	6,809,326	6,809,326	6,809,326	6,809,326	6,809,326
	修繕積立金次年度繰越金	57,201,740	64,404,164	71,607,258	78,809,326	86,011,862	93,214,832	100,418,202	107,622,008	114,823,712	122,023,712	129,223,712
	マンションすまい・る積	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円	0円
	当該年積立金・金積	(0万円)	(0万円)	(0万円)	(0万円)	(0万円)	(0万円)	(0万円)	(0万円)	(0万円)	(0万円)	(0万円)
	マンションすまい・る積	6円	8円	10円	11円	12円	13円	14円	15円	16円	17円	18円
	合計積立口座・金積	(300万円)	(200万円)	(100万円)	(0万円)	(0万円)	(0万円)	(0万円)	(0万円)	(0万円)	(0万円)	(0万円)

★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

ユニーデーコンサル
タニツ(本社大阪)
は10月26日、コ
ンサルタントをして
いる大阪市淀川区の
「新大阪コーポラ
ス・八光ビル」(築4
9年、143戸+事
務所)の管理組合法
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

同社によれば、管
理組合法は昨年6月
敷地売却の推進決議
を可決。今年6月1
7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
ールなどを提出して
もらい検討する。市
の買受計画の認定を
検討している。

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
らかにしていないが
「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
そうだ。
同法を使うケース
としては09年2月
に建て替えた野区
の旧阿倍野区に続
く山田団地住宅に
続き2件目(マンシ
ョ管理新聞1187

淀川区の マンション 今年6月に取得

大阪市で初の要除却認定

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・支社・
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。

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
「キヤッシュフロ
ー表」をエクセルフ
ォイルでもダウン
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」の中で選択で

また「15100
戸」だったシミュレ
ーションの想定戸
数規模を「1530
0戸」に拡張した。
拡張に際しては機
構以外の外部の工
事費データに基づ
き、工事費の算定式
を一部補正してい
る。(マンション管
理新聞1186
号)。

で エクセル
も ダウンロード可能に

ナ 長期修繕
ビ 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
として、同シミュ
レーションでは

専用積当り額の修
繕積立金月額を表示
するようにした。
期を一部見直したほ
か、試算結果画面に
期を一部見直したほ
か、試算結果画面に
期を一部見直したほ
か、試算結果画面に

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 し 格 格 場 者 会 社 ク す 選 に 定 示 点 イ ン の ヤ ブレ ー の 機 能 点 検 に は 「 エ ラ ー 表 示 の 確 認 、 電 圧 の 測 定 」 な ど を 行 う よ う に し た 。 「 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」は、協力会社として従事させる資格取得者数とその資格名を示すことと「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」を追加した。新 聞 (マ ン シ ョ ン 1 1 8 4 号)

点検項目内容追加も

機械式 駐車設備

「維持管理指針」見直し

国交省

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、今年2月、消費者庁が消費者安全法に基づき国交相に申しつけた意見を受けたものだ。同委員会はマン

ションの機械式駐車場を使用中に自動車落下した事故について2018年2月以降、事故原因調査の申し出を3件受領。調査の実施は見送ったが、検討で得られた事故原因などから再発防止策をまとめ、国交相に意見を述べた。再発防止策では「点検項目」に「標準保守点検項目」に

「点検項目を明示すること」としていた。この指摘を受けた、ブレーキ装置は「ギャップとライニングの摩耗を点検する」、シーケンサー・インバーターの機能点検については「当該機

編集後記

大阪市淀川区で初の要除却認定。今後、要除却認定は、進むと思われます。
マンションみらい設計®(一級建築士事務所)においては、運用可能な事務所とするため、要除却認定資格者となるための手続きを進めております。
要除却認定マンションとなったことによるメリットも多く、補助金制度の確立、容積率緩和などを創設され、建替えのハードルを容易にする準備は、進められています。