

マンション管理士前島事務所通信

2011年(平成23年)1月25日
第00005号(隔月発行)

編集/発行者: 前島 英史
住所: 京都市右京区龍安寺塔ノ下町20-7
電話: 075-462-9100
URL: <http://www.mankan-maejima.com>

	平成22年度 (A)	平成21年度 (B)	対前年度比率 (A)/(B)
応募組合数	1,549組合	1,162組合	133.3%
応募口数	34,271口	24,535口	139.7%
応募率	34.3%	24.5%	-

住宅金融支援機構は十一月十九日、平成二十二年度の「マンションすまい・る債」の募集結果を発表した。十萬口・五百億円の募集枠に対し、応募口数は三萬四千二百七十一口。二十一年度比百三十九・七%の大幅増で、応募率は三四・三%と、二十一年度比で約一〇ポイントアップした。(左図参照)

「22年度
すまい・る債」

応募率、34.3%向上

前年比139.7%増

応募率が三十%を超えたのは、平成十八年以来四年振り。応募管理組合数は千五百四十九組合。応募率同様、二十一年度比で一三三・三%アップした。

一管理組合の平均応募口数は二二・一口(千五百五万円)。二十一年度は二一・一口、二十二年度は二〇・五口で、やや増加傾向。この五年間では今回が最も数値が高い。

前年比で応募率が大幅にアップしたのは、マンションすまい・る債の積み立てを始めた管理組合が再度新規購入を始めたためだと考えられる。

すまい・る債の積み立ては最大で十回。制度が創設された平成十二年に応募し、継続購入を続けた管理組合は今年一月、十回目の積み立てを終えており、初めての「満期」を迎えた管理組合が今回、新たに応募したというわけだ。

住宅金融支援機構がまとめた平成二十二年度のマンションすまい・る債応募管理

組合の平均像は次の通りだ。

一管理組合の口数の分布を見ると、トップは「二〇〜三十口」が四九・七%、「十一〜二十口」が二三・九%、「二一〜三十口」が八・六%で続く。

「二団地当たりの戸数」は平均百三十戸。規模別の分布は「二〇〜一戸」が一七・八%で最多。「二一〜四十戸」が一七・五%、「四十一〜六十戸」が一六・八%で続く。

「教えてマンション管理士」

質問

1階に居住する組合員が、エレベーターは2階以上の組合員の一部共用部分であるから、エレベーターの維持管理費分は支払わないと主張しています。どのように対処すべきでしょうか。

回答

確かに1階の人はエレベーターを使用する機会が少ないです。しかし、利用程度だけで全体共用部分か一部共用部分かといふことが決まるものでは

十戸」が一六・八%で続く。「築後経過年数」は「十九年」が二二・五%で最多。「一〜三年」が二二・一%、「十三〜十五年」が十五・一%で続く。「二〜四年」で統計を取った十二年度以外は、平成十八年度を除き「一〜三年」がトップを独占してきたが、十九年度には五五・二%にまでダウン。今回さらに数字を落とし、首位の座を譲った。

対照的に「十九年」は、毎年シェアが増加。十九年度は九・六%とシェアは全体の二割に満たなかったが、二十年度に十五・一%、昨年度は十八・六%とシェアを拡大していた。「十三〜十五年」も前年度

と比べ、大幅な伸びを見せている。(マンション管理新聞 825号より)

キーワード

「マンションすまい・る債」

独立行政法人住宅金融支援機構(以下「機構」)が発行している債券を定期的に購入する積立制度のこと。

修繕積立金により、機構が発行する住宅金融支援機構債権(マンション再建)を毎年一回ずつ継続的に購入し、最高十回積み立てる事が出来る。

【参考URL】

<http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/smile.html>

ありません。規約では一部共用部分と規定してあるでしょうか。構造上は1階の人は使えないようになっているでしょうか。構造や規約等も検討しないといけないとは言えませんが、ほとんどの場合は全体共用部分と考えるべきでしょう。

エレベーターの使用頻度を考慮して、分譲当時から割安となっていた1階部分の区分所有者の負担割合を「専有部分の床面積に応じて算定する」とした規約の変更には合理性が認め

められるため、法第31条第2項に規定された「特別の影響を及ぼすべきとき」には当たらず、当該1階の区分所有者の承諾を得ることなく決議されても有効であるとした判例(東京地裁平成5年3月30日)があります。

ただ、店舗併用マンションで店舗部分のエレベーターと居住部分のエレベーターが別個独立している場合などは、それぞれの一部共用部分とみるべきケースもあると思います。

平均で3〜4割は削減

高圧一括受電システム 各社に聞く導入実績

マンションの使用電気を高圧で引き込み、業者が設置した変電設備等で共用部・専有部に電力供給を行う高圧一括受電システムは、価格の安い高圧電力と高い低圧電力の価格差を利用して電気料金を削減する仕組み。削減分だけでなく導入費や運営費も業者が価格差から償還するためコストも掛からない。

二年十一月現在で百四十四棟。平成二十年に既存物件への営業を開始したアイピー・パワーシステムズ（本社東京）は現在四十二棟としている。

高圧一括受電は、共用部・専有部を合わせた、マンション全体の電気料金を削減。その上で、「浮いたカネ」をどこに割り振るかを決める。

業者によると、導入件数は伸びているという。導入実績や削減率など、現状はどうなっているのだろうか。

高圧一括受電を扱う主な会社の導入実績は次の通り。

中央電力（本社大阪）は、平成十六年に初導入し平成二十二年八月末現在で四百八十五棟となっている。エフビットコミュニケーションズ（本社京都）は平成二十年から営業開始、平成二十一年に合併したアクリスの導入物件七十棟と合わせて平成二十

二年十一月現在で百四十四棟。平成二十年に既存物件への営業を開始したアイピー・パワーシステムズ（本社東京）は現在四十二棟としている。

高圧一括受電は、共用部・専有部を合わせた、マンション全体の電気料金を削減。その上で、「浮いたカネ」をどこに割り振るかを決める。

各社とも、割り振り先のメニューは①共用部②共用部と専有部③専有部の三パターンだが、中央電力は①②、エフビットは①②③、アイピーは①のみの提供となっている。

業者によると現実には①を選択する管理組合が最も多く中央電力では八割、エフビットでも六割から七割としている。

「専有部に割り振ると住戸数で削減数が分散し戸当たり五%や一〇%となり、メリットが感じられない」（エフビット）。

従って中央電力とアイピーは、専有部のみという

方法は提案していない。実際の削減率はエフビットとアイピーが四〇〜五〇%で最多とし、ともに六割から七割の物件で実現しているという。中央電力は三〇〜三五%が七割で最多。

共用部の削減率を決める要素は、住戸数と共有部使用電気料金が大きい。住戸数が多くかつ共用部の電気使用量が少ない物件では、高圧との価格差が大きくなり削減幅も広がるので、共用部に回す削減率も上がる。

高い削減率も可能な高圧一括受電。しかし、導入した後は三年に一回程度、全戸停電を伴う点検が必要になる。停電時間は通常は一時間程度（アイピー）だという。

また、導入に際しては電力会社との供給契約の解除が必要で、契約者全員の承諾が求められる。

たとえ決議しても即導入とはいかないので、注意が必要だ。（マンション管理新聞 第 826 号より）

もう少し詳しく！
なぜ高圧一括受電で電気料金が削減できるの？

電気事業法の自由化に伴いマンションでも電気のみを買い（電力一括契約）が出来るようになったからです。電力一括契約による電気料金の削減は新しく時代のニーズに合った大胆な電気料金削減方法です。

共用部と専有部の電気料金の削減が可能で、使い方によっては管理費滞納対策や修繕積立金滞納対策にも利用方法が出来ます。

電力の一括契約ってなに？

多くのマンションでは電気会社（東京電力や関西電力など）から各世帯に使用した電気料に応じた電気料金を支払っています。

電気は電気会社から電線を経て、マンション内の電気室に運ばれ、各世帯に電力が供給されます。（下図参照）この電気室内の変電設備はマンション内にあるにも関わらず、電気会社の持ち物であることが多く、電気会社主導の供給システムになっています。前述の法改正でマンションでも電気会社から電力を一括で購入する事が出来るようになりました。変電設備をマンション所有のものに取替えることで、電気を安く購入する事が出来、電気料金の大幅な削減が可能になります。

現在の仕組み サービス導入後の仕組み



編集後記

2011 年が始まりました。
今年も当事務所は、万全の態勢で皆様のお役に立てるように頑張りますのでよろしくお願いいたします。
今年も皆様にとって良い年でありますように！