

# 江東・マンションふおーらむ 21

第 52 号  
2017 年 2 月 22 日

2 月 4 日 第 51 回交流会 (会場=カメラアプラザ)

## 講演は「マンションの保険について」 管理組合向けマンション保険「冬の時代」を解説



第 51 回交流会を 2 月 4 日(土) 午後、カメラアプラザで開催しました(当会主催、江東区住宅課後援)。記念講演は(株)総合安心サービスの青木一男氏による「マンションの保険について」。江東区の立地の特性、マンション災害の特徴や問題点から、なぜ火災保険が必要なのか、わかりやすく解き明かしていただきました。

分科会は「管理運営」と「大規模修繕」のテーマ別に、顧問弁護士、建築士、マンション管理士など専門家も参加して各管理組合が抱える問題などの経験交流を行いました。

「築年数別保険料」が導入。保険料の予算確保を

### 講演の要点 そもそも、なぜ火災保険が必要なの？／「冬の時代」とは？

- ☆「自ら失火して焼失」「類焼(もらい火)による焼失」「上階からの水濡れ損害」
- ☆マンションの復旧費用は、区分所有者全員の負担 → 共用部分一括の保険契約の必要性
- ☆「施設賠償責任保険」と「個人賠償責任保険」 → 「個人賠償」を外す場合は合意を
- ☆「築年数別保険料体系」が導入され、古いマンションとは契約しない保険会社も

青木氏は、保険を検討する前提として、まず集合住宅であるマンションの基本的特徴を説明され、次に「工場の跡地利用のマンションが林立し」、「火事、地震、水害のリスクも大きいエリア」であるという江東区独特の特性を示されました。さらに、管理組合の保険対象は共用部分の建物・付属設備及び共有動産、区分所有者の保険対象は専有部分の建物と家財であることを示してから本題に入られました。

#### ●マンションでは火災より水周りの事故が多い

マンションの保険適用になる事例紹介では、水周りの事故が圧倒的に多く、築年数の経過に伴って事故が増加しているそうです。水を漏らした元が賠償してくれないときは「自らの火災保険」でカバーする保険の仕組みが紹介されました。

地震保険では、実際に被害にあった場合、「なぜ入っていないかったか」と理事会が追求される可能性から、「検討過程を記録する」ことが勧められました。

#### ●築年数によっては契約を辞退する保険会社も

最近では「築年数ごとに保険料アップ」の傾向が強くなっており、大手の保険会社 3 社は 5、6 年前から保険料を値上げしていること、状況によっては、築古マンションの新規契約の引き受けをしない保険会社も出てきていることが紹介されました。

保険料アップは 15 年経過のマンションから適用されはじめ、新築と築 30 年とでは保険料が 4～5 倍の違いになっており、築年数が多いマンションほど、保険料の予算確保を早めしないと大変な時代になると警鐘が鳴らされました。

**江東区住宅課** (岩瀬亮太課長)

## 「マンション相談会」を来年度も開催します

先週に区主催の「マンションセミナー」を、耐震化と滞納回収をテーマに開催し、半数以上が初参加者でしたが好評だったと思います。来年度予算編成中ですが、住宅課では新たに居住支援という賃貸の住まい探しのサポートを、これまでの高齢者以外にも障がい者、一人親世帯にも広げていきたいと考えています。マンションの関係では、予約制の「分譲マンション相談会」を引き続き行っています。

他区では、積立金の額や理事会の開催状況などマンションの管理状況を定期的に区に届け出る「マンションの管理条例」を制定するところが出てきています。資産価値を向上させるために管理をしっかりとやっていきたいと思いますという趣旨です。江東区は、まだ来年は条例制定の予定はないですが、状況をみながら考えていきます。本日は係長と二人で勉強させてもらいますので、よろしくお願いします。

## 《分科会》「管理運営」

### 排水管清掃、身障者用駐車場、滞納、訪問者への対応など多彩

30人を超える参加者が事前提出の相談項目について、順次活発に意見交換しました。

「排水管清掃で実施できなかった居室分も支払う契約は一般的か?」「築12年で8割の玄関ドアに塗装や内部構造に問題発覚、対応策は?」「ほとんど使わない身障者用駐車場をなくすことは都条例に触れるか?」「管理費滞納が19か月分65万円、簡裁で訴訟。月2万円で勘弁というのを管理組合は拒否。裁判所へ行く際の良い策は?」「深夜に立ち入った消防署員が行き先を言わないため、証明書を求めた事例が発生。また警察官の個別訪問への対応は?」などの多彩な話題が出されました。

#### ◆「排水管清掃をできなかった時、契約額を払う代わりに全戸分の保証」が多い



排水管清掃の経験交流では、「全戸実施していなくても契約金額を払っている」ところばかりではありませんでしたが、「全額払うが、未実施分の保証をとっている」などの手立てを講じているマンションが多かったです。

身障者用駐車場の問題では、一般利用にした後に対象者が出てきた時が変わってもらえるかなど、問題がいろいろ出てこないか想定すべきという意見が続き、現状のままが良いという声が多数となりました。

滞納で裁判の事例では、顧問の田辺弁護士から「裁判では相手が出てこなければこちら側の訴状で判決が出る。分割払いなら月額いくらが許容範囲なのか、管理組合の

方針を考えておくべき」とアドバイスがありました。

#### ◆個別訪問は、警察官であっても令状持参でない場合は任意なので、断れます

マンションへの訪問者の問題では、これも田辺弁護士から「相手が救急隊員であったとしても、分譲マンションの役員が身分証明書を見せてと言うことは法的に問題はありません」「個別訪問は、警察官の場合でも裁判所の令状持参なら別ですが、あくまで任意なので拒否は可能」と解説がありました。

その他、理事会や管理会社が十分な説明のないままにいろいろ進めていることへの不満の声も出ました。



**主催者挨拶** (小林正博会長)

## 管理規約を確認し、手を挙げられる時は役員になるべき

深川にある私どものマンションは築 44 年、価格が手頃になり若い人が入ってきます。順番で理事長など中心的な役についた時、過去の流れが途絶えて、何をやっているかよくわからない場合があります。極端に言うと、過去の議案書だけでなく管理規約も読んでいない。管理組合の 1 回目の理事会で管理規約を読み合わせるというようなことをやらないと、だんだんダメになっていくのかなという気がしています。

また、当会へ寄せられるご自身のマンションの不満や疑問に関する相談からの感想ですが、端的に言いますと、理事や理事長にならないとマンションというものは動きません。理事会で物事は決定されていきますから、手を挙げられる時には手を挙げて役員にならない限り、自分の思っているようには進まないということが管理組合だと思います。

この会では、各マンションの皆さんと経験を出し合い、話し合っって良い方向に行ければと思っています。

## 《分科会》「大規模修繕」

### 大規模修繕を進めるポイントが整理できました

今回は珍しく 11 人参加というこじんまりした分科会になりましたが、少数精鋭でじっくり交流し、学ぶことができました。自己紹介を兼ねながら各自が抱えている問題を出し合い、意見交換が続きました。

「都外勤務から戻って理事になり、全てが管理会社の利益中心で運営されているのに驚いた。耐震診断を行いたいの、経験を教えてもらいたい」

「昨年 9 月に理事長になった。3 回目の大規模修繕に向けて何をどう進めて良いのか知りたい。相見積り取り方が分からない」

「新築だが、屋上が凸凹している。管理会社からは問題ないとの答しか返って来ない」

「今年から大規模修繕委員会を立ち上げるが、第 1 回目の時の委員会の経緯も残っていないので、どうしたら良いのか分からない」



### ●大規模修繕を計画から進めるには、「管理組合の自主性が大切」と強調

耐震診断の費用例として「約 400 戸で 4,000 万円だった。エクスパンションで 4 棟が繋がっているが、耐震診断は 4 棟別々に必要なので、1 棟あたりは約 1,000 万円」という報告がありました。

大規模修繕の進め方については、複数の建築士から「設計・施工監理業者と工事業者を分ける方法、責任施工方式、管理会社中心で進める方法などがあり、進め方のスケジュール作りも大事」「施工範囲の検討も大事で、絶対に必要な工事と（積立金の額によっては）先送りしてもやむなしの工事とを仕分けていく」とアドバイス。

さらにマンション管理士から「範囲の検討については、管理会社もしかり、設計事務所も、特定の工事会社と密接な場合もあるので、管理組合の自主性が大事」と強調されました。

また、進めていくための体制作りは、「大規模修繕委員会」を設置する方が良いこと、「数年にわたる事業なので、交替制の理事会のみで首尾一貫して進めるのは容易ではない」「非常に大きなお金が動くため、あらぬ噂を立てられることもあるので、オープンにしておいた方が良い」ことも強調されました。

屋上の状態については、「外断熱などでフワフワしている屋上もあり、一概に凸凹だから駄目とばかりは言えない」「築 0.5 年ならば保証期間内なので、事業者に言うべきことは言うべき。管理会社は事業者と一体なので反応が悪くても、管理組合は強く主張する必要がある」などの助言がありました。

### マンションの保険、築古は契約拒否も？ 大変な時代へ！

今回のテーマは、「マンションの保険」でした。個人の保険と同様、皆様のマンションでも築年数や設備・面積など、また加入している保険会社によって契約内容は様々でしょう。

講師のお話で、①保険料が築年数別の基準は15年から、②限度額の分け方はとても参考になりました。②については、管理組合で内規として担保し期間終了時に分ける方法を提案されており、我がマンションのような築30年を超えた物件は必要だと痛感しました。

保険会社によっては、管理の行き届いた組合での対応が違うなど、調べていくと色々な条件により金額に差が出るような事柄や、逆に25年以上経つと契約をしないと強気に出てくる会社もあるとか……。

保険金額が上がると、前回(第50回)交流会のパネルディスカッションでも紹介があったマンションのように、「個人賠償」部分を区分所有者全員の自己負担にし、共用部分のみ管理組合負担という例も今後増えていく傾向になるかも。

「地震保険」ですが、これも金額を考えると大変悩ましいことです。耐震もあまり進んでいない現状もあり、地震国である以上避けられないとはいえ、修繕費他も同時に計画・実行しなければなりません。

「終の棲家」に備え、今一度、ご自分のマンションの「管理規約・細則」を確認してみませんか。

住んでいるみんなが安心して過ごせるマンションを目指せたらと思います。そのお手伝い出来るよう、当会も一生懸命に勉強していきたいと思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

▼月例役員会後の時間に、情報交換・ご相談を  
交流会アンケートで「もう少し話がでる場を」というご要望があり、月例役員会の終了後に時間を取ることにしました。  
◆役員会終了後に「情報交換」や「ご相談」を、会場を利用できる午後9時まで時間をとることが可能です。  
(毎月定例の役員会は、第2水曜日午後6時から江東区文化センターの会議室です。終了後、自由参加の懇親会です。)  
ご希望の方は、事前に事務局長の前田までお知らせください。  
携帯090・16653・9171

### ★トピック★ マンション販売、中古が新築を初めて上回る——昨年の首都圏

2016年に首都圏で販売された中古の民間分譲マンションの戸数が新築を上回りました。マンションの大量供給が始まった1990年代半ば以降、初めてのことで。

東京都、神奈川と埼玉、千葉の各県で販売された新築マンションは前年比12.5%減の3万5,043戸でしたが、中古は前年比7.0%増の3万7,368戸。新築が最も売れたのは2000年の9万5,444戸でした。調査まとめは長谷工総合研究所で、不動産経済研究所と東日本不動産流通機構が調べた各戸数を分析したもの。

### ★次回は年次総会

日時=2017年5月20日(土)13:15開会。 会場=産業会館(地下鉄東西線・東陽町駅)

\* 記念講演テーマ:「役に立つマンション給排水設備の改修工事例」

\* 講師: 泉谷 賢司氏 (株) 太平エンジニアリング

\* 参加費 無料 (非会員の方は500円)

——会員へのご案内は別途にお届けします。——

### 編集後記

「保険をかける」とは、「うまくいかなかった時に備えて、別の手段を用意する」という意味もあります。代替案を用意するのは、合理的な責任ある手法ですが、いつもうまく別の案が浮かぶとは限りません。▼一人で考え悩んでもダメな時でも、昔からの格言のように「三人寄れば文殊の知恵」は、有りです。▼凡人であっても、集まれば良い知恵が出るものだという例えは、当会の運営にも生きています。各位のお知恵が財産です。(Y)