

[多摩マンション管理組合連絡会]広報紙 2020年3月1日発行(不定期刊)・第12巻第1号(通巻30号)



特集 マンション総合保険の実態調査

保険料の支払い ～最高は2千万円！ 1千万円以上が5組合～

●保険料が急騰 組合財政はひっ迫

マンション総合保険(団地保険とも)知っていますか。ほとんどの人は聞いたことはあっても、余り関心が無いのでは？しかし、知らぬ間に保険料は急騰し、管理組合財政をひっ迫させています。そこで各組合の保険契約や幾ら保険料を払っているか、実態を調査。公社公団系団地9、民間マンション7の16組合を集計しました。

●更新で保険料が倍に！

管理費値上げ検討

調査組合のうち、2年前に保険契約を更新した築37年の団地。保険料が従来の900万円余りから約2000万円へと一挙にハネ上がりました。保険料は普通、一般会計(管理費)で賄いますが、団地収入は年2千数百万円。1年分に匹敵する額です。しかも一括払い(一時払い)です。

駐車場会計からの多額の繰り入れて何とか払ったそうですが、一難去って又一難。保険期間は最長10年から5年に短縮されており、数年後にはもう次の保険料の手当をしなければなりません。理事会は管理費の値上げを真剣に考えています。

●なぜマンション保険はこんなに高いのか

理由は三つです。一つは保険料の相次ぐ値上げです。2014年に3.5%、19年に5.5%値上がりし、20年以降も予定されています。二つ目は築年数別料率。契約内容が同じでも築年数が経つほど料金が上がる仕組みです。新築時に比べ、築10年で138%、15年で192%、30年で394%と上がります。15年で2倍、30年で4倍となる計算です。

三つ目が契約内容です。保険はマンションの建物・設備等の共用部分に組合が掛ける火災保険ですが、基本事項と特約事項(オプション)とがあります。基本事項は災害や事故が起きた際、修復費用を補償します。その算式は建物

【マンションを取り巻くリスク】

風災・雹災・雪災による損害

盗難による損害

水災による損害

火災・落雷による損害

設備等の事故による賠償責任

管理不備による居住者への怪我に対する賠償責任

居住者による賠償責任

外部の人への賠償責任

地震による損害

等の評価額(再取得額)と付保割合(評価額に対する補償率)で変わります。仮に評価額が30億円で付保割合60%なら18億円まで補償されます。付保を30%に落とせば補償は9億円までとなりますが、その分保険料は安くなります。

特約事項は様々です。共用部分の事故で組合が賠償責任を負ったときに補償する施設賠償責任特約、マンション住民が起こした偶然事故の損害賠償を補償する個人賠償責任特約。この二つが最も一般的です。地震保険も特約です。基本事項と同じく、特約内容を手厚くすれば当然、保険料は高くなります。

●掛捨て5年契約が多い・積立型は1件

調査では、団地9組合のうち6組合が一般型(掛捨て型)の5年契約でした。民間も7組合のうち3組合が同様で、契約の基本パターンと言えます。続くのが一般型3年契約で、団地、民間とも各2組

合あります。団地では一般型1年契約が1組合あります。毎年更新するメリットが何なのかは不明です。積立型5年契約は民間・P組合の1件がありました。免責金額(組合の自己負担額)は10万円から0円(なし)まであります。1万円と低目に設定している組合が目立ちます。

●地震保険はやはり高い

16組合のうち団地5、民間3と半数の組合が地震保険を掛けています。築30年以上が大半の団地の方が割合が高くなっています。この保険料はほとんどが200万円以上で、団地では500万円近いものもあります。やはり地震保険は高額です。

他の特約保険料も施設賠償、個人賠償とも民間より団地の方が高い。築年数の違いに加え、保険契約は住棟毎となっているため、1棟の民間より必然的に割高となるようです。



春のマンション総合ゼミナールを開催します！

第1部は「マンション総合保険はなぜ高いのか」、その理由と対策をセゾン保険サービスの岩崎正裕マンション営業部担当部長が実務面から解説します。
第2部は公開勉強会です。①管理費及び修繕積立金の値上げは必要か、回避方法はあるか、②役員のみ手不足の対処法の、2テーマで意見交換します。

- ・日時 : 令和2年3月29日(日) 14時00分～17時(受付開始は13時30分)
 - ・場所 : パルテノン多摩(4階) 第2・第3会議室
 - ・定員 : 40名(申込み先着順)
 - ・参加費 : 無料
 - ・お申込み : 3月21日(土)までに、住所・氏名・所属の管理組合名・電話番号を記載の上、下記にFAXかメール、郵便にてお申込み下さい。
- 【宛先】連絡会事務局(常光宅) 〒206-0034 多摩市鶴牧5-37-6-301
FAX: 042(339)4992
Eメール: gakugak_tunemitsu@msn.com

●保険料の戸当り、団地年1万円

・民間6千円

各組合で1住戸当たりになると、保険料を毎年どの程度払っているのかを調べました。算式は各組合の保険料総額を住戸数で割り、さらに契約年数で割っています。これで住戸当たりの保険料の年負担額を算出しました。

表で分かるように、戸当り換算の保険料が最も高いのは団地・A組合で1万9千円。逆に安いのは民間のL・M、Oの3組合で3千円でした。6倍以上の差があります。

戸当りでの団地平均は1万円(不明1組合を除く)、民間のそれは6千円で。諸条件に違いがあり、団地の方が

高くなるのは仕方ありません。ただ、C組合は施設賠償特約を飛び抜けて高額にしており、F・P組合は地震保険を含めて特約を色々掛けているなどの、問題要因はありそうです。



表.マンション総合保険の実態調査結果一覧表

マンション総合保険の実態調査															
マンション概要				質問1. 総合保険の基本的な契約内容について						質問2. 特約事項(特約の種類と特約料)		質問3. 保険料の割引制度を適用されていますか			
管理組合	築年数 (年)	住棟数 (棟)	住戸数 (戸)	契約した火災 保険会社名	保険の種類と契約 期間	保険料の支払 い方法	再取得額 (建物再建に必要とされる評価額)	付保割合 (再取得額に対する保険金の支払い率)	免責金額 (事故補償のさいの自己負担額)	保険料 (万円)	※保険料の戸当り換算での年額 (万円)	イ)建物管理賠償責任特約 ロ)個人賠償責任保険特約 ハ)水漏れ原因調査費用特約 ニ)地震保険(地震火災費用特約) ホ)その他の特約	※特約料 (万円)	イ)無事故割引 ロ)メンテナンス割引 ハ)リスク診断割引 ニ)その他の割引	
公 社 団 系 団 地	A	35	5	64	東京海上日動	一般型5年契約	一時払い	10	100	10	600	1.9	施設賠償責任特約 地震保険	100 450	無事故割引
	B	38	9	300	東京海上日動	一般型5年契約	一時払い	31	43~44	10	1071	0.7	施設賠償責任特約 地震保険 その他(建物共用部補償)	200 491 144	なし
	C	37	29	356	東京海上日動	一般型5年契約	一時払い	42	60	5	1997	1.1	施設賠償責任特約 個人賠償責任特約	381 790	無事故割引 リスク診断割引 (いずれも特定住棟に適用)
	D	35	20	283	東京海上日動	一般型3年契約	一時払い	34	100	1	534	0.6	施設賠償責任特約 水漏れ原因調査特約	(別保険で契約) (保険料に含む)	リスク診断割引
	E	43	10	240	三井住友海上	一般型3年契約	一時払い	65	40	1	572	0.8	地震保険	286	不明
	F	27	6	153	東京海上日動	一般型5年契約	一時払い	20	60	1	1150	1.5	施設賠償責任特約 個人賠償責任特約 水漏れ原因調査特約 地震保険	108 162 489	建築年割引 (保険料に含む)
	G	43	5	294	東京海上日動	一般型5年契約	一時払い	31	25	1	1087	0.7	施設賠償責任特約 地震保険	290 265	なし
	H	38	5	30	東京海上日動	一般型1年契約	一時払い	不明	不明	不明	不明	不明	不明	不明	不明
	I	32	11	115	東京海上日動	一般型5年契約	一時払い	15	30	1	290	0.5	施設賠償責任特約	200	無事故割引
分 譲 民 間 マ ン シ ョ ン	J	13	1	533	損保ジャパン 日本興亜	一般型5年契約	一時払い	53	60	なし	1051	0.4	施設賠償責任特約 個人賠償責任特約	128 244	なし
	K	15	1	135	あいおい ニッセイ同和	一般型5年契約	一時払い	30	50	1	404	0.6	施設賠償責任特約 個人賠償責任特約 水漏れ原因調査特約 地震保険(途中からの2年分)	(保険料に含む) (保険料に含む) (保険料に含む) 212	なし
	L	5	1	166	東京海上日動	一般型5年契約	一時払い	16	100	1	161	0.3	施設賠償責任特約 個人賠償責任特約 その他・設備損害(機械保険)	4 22 13	リスク診断割引
	M	12	1	81	損保ジャパン 日本興亜	一般型5年契約	一時払い	4	100	なし	111	0.3	施設賠償責任特約 水漏れ原因調査特約 その他(什器備品等損害補償、 ドアロック交換費用補償、ロッカー内動産補償)	15 (保険料に含む) 4	無事故割引
	N	27	1	30	日新火災海上	一般型3年契約	一時払い	2.7	49	1	92	1	施設賠償責任特約 個人賠償責任特約 水漏れ原因調査特約 地震保険	総計 21万円	地震建築年割引
	O	16	1	368	損保ジャパン 日本興亜	一般型5年契約	一時払い	43	30	10 (破汚損)	480	0.3	施設賠償責任特約 個人賠償責任特約 その他(破汚損補償、臨時費用等)	78 155 不明	なし
	P	14	1	58	損保ジャパン 日本興亜	積立型5年契約	一時払い	5	100	特約で 破損・汚損 1万円 什器備品等 3万円	378	1.3	施設賠償責任特約 個人賠償責任特約 水漏れ原因調査特約 地震保険 その他(破汚損補償、什器備品等 損害補償)	10 23 (保険料に含む) 244 不明	無事故割引(地震保険)



【謝辞】本アンケート調査にご協力頂きました管理組合の皆様へご協力に感謝申し上げます。



マンション管理で注目される裁判事例の解説 ～秋のマンション総合ゼミナールより～

篠原みち子 弁護士

“秋のマンション総合ゼミナール”（令和元年10月）では、篠原みち子弁護士に「マンション管理で注目される裁判事例の解説」の講演をしてもらいました。以下はその概要と質疑応答です。

◆事例1 「規約による委任状の廃止について」

区分所有法では、議決権は書面又は代理人によって行使することができる。従って、委任状の廃止はできない。

ただ、代理人を指定しない委任状はトラブルになりやすい。適当な受任者が居ない場合は、議決権行使書で自らの意思表示を行うのがよい。

◆事例2 「理事会での理事長解任について」

規約で理事の選任・解任は集会の決議事項とし、その理事のうちから理事会で理事長を選任するとしている場合、最高裁は理事会で理事長を解任することは可能であるとした。

だが、理事の過半数で成立する理事会で、そのまた過半数で理事長解任を決議することの妥当性や、当人の出席、議決への参加の可否など難しい問題もある。よく考えてもらいたい。

◆事例3 「仕事が忙しいという理由で、理事就任を拒否した組合員に協力金を請求できるか」

不在組合員から活動協力金として、管理費等の15%程度を徴収するとした規約変更を是とした最高裁判例がある。

役員就任拒否は身体的にやむを得ないと認められる場合から、単に組合活動は嫌だというものまで幅が広い。どこで線引きするかが難しい。規約等で組合員の役員就任が義務付けられていることも必要事項である。

負担金については、その名称（懲罰的なのは避ける）や金額のほか、金銭的負担さえすれば役員免除という風潮にならないようにすることが大切である。

◆事例4 「専有部の給排水管改修と修繕積立金取り崩しについて」

専有部の改修は修繕積立金取り崩しの対象外である。一方、専有部分設備

のうち共用部分と構造上一体となった部分は、共用部分の管理と一体的に管理組合が行うことができるとの規定もある。

専有部分の配管設備はこれに該当する。老朽化での漏水事故の可能性を解消するには共同管理が有効だ。

規約の修繕積立金取り崩し事由に共同の管理の場合を加え、長期修繕計画に枝管改修工事を加える改正をして、対処するのがよい。



【質疑応答】

Q1. 役員資格を問うさい、同居の家族とは何親等までか。年齢制限と言ったものはあるか。

役員は住戸順に輪番制に近い方法で選んでいるが、居住者の入れ替わりも多い。新入居者にも役員を受けて貰う慣例があるが、これに問題は無い。

また、総会3ヶ月前に役員候補者への引継ぎを始めている。総会前だがよい。

A1. 法的には6親等以内の血族や、配偶者及び3親等内の姻族が親族。管理組合では2親等までが一般的。

年齢は成人としており、高齢は普通考えない。新入居者の役員就任は特に問題ない。同様の管理組合は多い。

引継ぎは新年度事業計画や予算案を、むしろ新任役員も加えて検討すべきで、選任前でも問題ないだろう。

Q2. 玄関扉とサッシの交換工事で部屋の汚れを理由に立ち入りを拒む居住者がいる。対処法は？

A2. ゴミ屋敷住戸で給排水管工事をした例がある。そのおりは親しい人を介して居住者を説得した。根気よく説得を重ねるしかない。最悪、裁判に持ち込まざるを得ない旨をアナウンスして説得する方法もある。工事の必要性を主張すれば訴訟に負けることはない。

ただ、この工事は給排水管と違い対象住戸を工事しなくても、他が迷惑を被

ることは無い。その住戸の工事はしないという組合もある。

Q3. 細則の変更を理事会に委任するとして、内容未定のまま総会で細則改変案が可決された。法的に問題は無い？

A3. 細則の変更は普通決議で良いが、当然、その変更内容についても議論されるべきである。白紙で理事会に委任するのは極めて不適切。

Q4. 総会議案で新役員と役職を記載して可決された場合、理事会で解任できるか。

A4. 理事の役職は標準管理規約に則り互選としながらも、事実上は総会で決めている場合があるが、個人的には規約が優先されるべきと考える。

Q5. 滞納者が住戸売却を検討している。組合として、滞納金支払いを仲介業者に申し入れた方がよい。

A5. 仲介業者の不動産売買では、重要事項の説明が義務付けられている。その中に滞納金などの情報も含まれている。

Q6. スラブ下配管は判例で共用部と判断されているが、1階スラブ下の場合はどうか？

A6. 1階の場合は、一般的に基礎の中、若しくは土中になるため、やはり共用部と判断されると思われる。

Q7. 団地の修繕積立金は、全体と棟別に別れている。しかし、棟総会自体が規約にない。住棟の造りが異なり今後かかる費用も違って行く。本来なら棟別の総会を行って運営されるべきだと思う？

A7. 多分、団地型の標準管理規約に則っていると思う。他棟の積立金使うわけではないし、棟の建物構造や設備の違いなどを考慮して、棟別積立金は定められているはず。

Q8. 数年前に役員就任についてのアンケートを行った。結果は、高齢・病気が「仕事が忙しい」との理由で、3割が役員に就任できない、残り7割のほとんどもできればやりたくないだった。対応策として規約で役員就任を義務付けられるか。そのような例があるか？

A8. 規約で明文化している管理組合は見つからない。仮に義務付けても強制はできないと思う。



メンテナンス部会報告

◆第117回 2019年9月27日(金)

- ①大規模修繕工事の塗料(基礎編)第1回目
- ②アスベスト対策について

◆第118回 2019年10月25日(金)

- ①参加メンバーの多様化について。内容が専門的になりすぎているので一般の方が参加し易いようにする。
- ②高経年マンションの建て替えと長寿命化について、第3、4回目の大規模修繕のあたりをきっかけに将来計画について考える。

◆第119回 2019年11月27日(水)

- ①大規模修繕工事の塗料(基礎編)第2回目
- ②給排水設備改修工事金額事例紹介・検討

◆第120回 2019年12月23日(月)

- ①建て替えを視野に入れた長期修繕計画について
- ②長期修繕諮問委員会の責任範囲について議論

◆第121回 2020年1月20日(月)

- ①建て替えについて各人の考え方について発表。次回建て替え事例について検討する。
- ②建築業界は、今年の春工事は少なく、工事費が安くなっている。来春は工事が多くなるようで、工事費が高くなるような予想である。



VOICE



管理組合の運営に大切な情報管理

多摩マンション管理組合連絡会 理事 鈴木 誠 氏

(D'グラフォート多摩センター棟瓦坂 在住)

日頃のマンション運営や大規模修繕工事の推進などでは、過去の様々な情報が必要となります。これまでの修繕履歴や点検記録、図面など大切な情報は書類の形で倉庫に保管されているマンションが多いと思います。いざ必要となったとき直ぐに探し出せるでしょうか。輪番制で役員が1~2年で交代したり、管理会社の担当者が替わったりすると過去の書類の保管場所を確認するだけでも多くの時間を要することになります。

書類の整理・検索を容易にしたり保管スペースを解決する一案が電子化です。情報電子化や運営効率化を目指した自社システムを構築しサービスを管理組合に提供する管理会社やサードパーティが出てきています。このような目的で公益財団法人マンション管理センターが事業主体としてスタートしたマンション履歴システム「マンションみらいネット」が今年2月に使いやすく生まれ変わりました。インターネットを利用した住民の方への掲示板機能や役員限定の機能を含め管理組合の運営や建物維持管理に有用な機能が提供されています。年額2万円、保存できる情報データ容量が無制限。選択肢の一つとして検討しては如何でしょうか。

■管理組合員(12管理組合 /2020年3月現在・順不同) ☆個人会員(24名) / 特別個人会員(1名)

エステート落合5-8団地	D'グラフォート多摩センター棟瓦坂	アルテヴィータ
グリーンテラス豊ヶ丘団地	ザ・スクエア管理組合住宅部分	豊ヶ丘5丁目3番住宅
エステート鶴牧4・5住宅	ヒルサイドテラス豊ヶ丘一1団地	エステート聖ヶ丘-3団地
Brillia(ブリア)多摩センター	豊ヶ丘5-1住宅団地	藤和シティホームズ多摩落合

■賛助会員(13社 / 2020年3月現在・順不同)

建装工業 株式会社	京浜管鉄工業 株式会社	吉村エンタープライズ 株式会社	三和アルミ工業株式会社
株式会社 P・C・Gテクニカ	いずみテクノス 株式会社	株式会社ヨコソー東京支店	
株式会社 マルナカ	タイキ工業 株式会社	株式会社長谷工リフォーム	
株式会社 ソエジマ	株式会社 太平エンジニアリング	南海工業株式会社	



多摩マンション
管理組合連絡会

多摩市後援

当広報紙は、多摩市の後援を得ています。

管理運営問題部会報告

◆第109回 2019年6月23日(日)

区分所有法の42回目。55条と56条「管理組合法人の解散」。解散が決まると理事の中から清算人を指定。清算手続き一切の権限を持つ。債権・債務の確定が最重要となる。

◆第110回 2019年7月21日(日)

区分法43回目。義務違反者の措置に入り、57条「共同の利益に反する行為の停止等の請求」。賃借人や同居人を含めて違反行為の停止要求で提訴する。

◆第111回 2019年8月24日(土)

区分法44回目。58条「使用禁止の請求」。専有部分の使用禁止で提訴。数カ月から数年、使用を禁止した事例がある。この間は家族など同居人も使用できない。

◆第112回 2019年9月29日(日)

区分法45回目。59条「区分所有権の競売の請求」。区分所有者をマンションから除去する。長期滞納者に適用する例も。

◆第113回 2019年10月27日(日)

区分法46回目。60条「占有者に対する引渡し請求」。賃借人など占有者に賃貸契約を解除して、部屋の明け渡しを求めて提訴。転借人の場合、賃借人と共同被告になる。

◆第114回 2019年11月23日(土)

区分法47回目。マンションの復旧及び建替えに入り、61条「建物の一部が滅失した場合の復旧」。滅失が建物価格の2分の1以下なら小規模滅失(普通決議)、以上なら大規模滅失(4分の3決議)として総会に諮る。

民間マンション部会報告

定期的な会合は開催していないが、部会員が個々に、大規模修繕工事に関する情報や、管理委託費に関する情報交換を実施。現在、部会参加者の所属管理組合は下記の通り。

- ・D'グラフォート多摩センター棟瓦坂
- ・ヴィークステージ多摩センター
- ・アルテヴィータ
- ・オーベル多摩永山エンブレムヒルズ
- ・Brillia多摩センター
- ・ライオンズ聖蹟桜ヶ丘パシーナ
- ・ライオンズプラザ多摩センター
- ・ネオステージ多摩センター
- ・グランディノ多摩ニュータウン永山

※会員外でも参加頂けます。



◇マンション管理適正化法等を改正へ

国交省はマンション政策小委員会の答申を受け、マンション管理適正化法とマンション建替え円滑化法の改正案を国会へ提出する。答申は地方自治体がマンションの実態把握を進めること、団地での全員合意によらない敷地売却の仕組みの構築などを求めている。(出典=住宅新報)

◇マンション転貸を新法で規制

国交省はマンションやアパートの部屋を所有者から借り、入居者を募って転貸するサブリース業者を規制する。新法で業者登録を義務化し、誇大広告や不当勧誘を禁止する。(出典=日本経済新聞)

◇暴力団事務所をマンションから撤去

飯塚市内のマンションに入っていた指定暴力団事務所を、管理組合が福岡県警の支援を得て賃貸契約の解除と引渡しを求めて地裁に提訴。調停で退去が成立した。(出典=西日本新聞)



相談窓口をお気軽に ご利用下さい!!

連絡会は管理組合運営、規約等の見直し、大規模修繕、高齢化対応など団地・マンションに係わる問題や悩み事の相談にお応えします。下記へお気軽にご連絡ください。

電話 & F A X 042-339-4992

E-メール: gakugak_tunemitsu@msn.com

発行: 多摩マンション管理組合連絡会(会長 二宮正行)

Eメール [takanren20921@gmail.com](mailto:tamakanren20921@gmail.com)

○本紙掲載の写真、記事、イラストレーション、ロゴ等の無断転載および複写を禁じます。

ウェブサイトをご覧ください

<http://tama-mansion.jimdo.com/>