

浜管ネット通信

URL: <http://hamakan-net.com>

～管理組合主導で行うのが最善～ 今年も管理運営のお手伝いをします！

浜管ネット会長 加藤壽六

CONTENTS

- 1p 会長挨拶『～管理組合主導で行うのが最善～今年も管理運営のお手伝いをします！』
- 2p 『管理組合も自治会も「個人情報取扱事業者」になります！』
- 2p 『設置が進むマンホール・トイレ 【横浜市環境創造局】』
- 3p 『よこはま 団地再生コンソーシアム（共同事業体）発足しました』
- 3p 『出張講座ははじめました！』
- 4p 『浜管ネットの管理組合運営支援 Q&A：こんなときどうする？』
- 5p 『浜管ネット会員特典と入会のメリット』
- 6p 『理事会の運営について（第2回）』 前田映子
- 7p 『わかりやすい大規模修繕工事第9回』 小島孝豊
- 8p 『もっと知ってほしい大規模修繕かし保険』 今井庸介
- 9p 『マンションライフに欠かせない個人賠償保険』 野瀬ゆみこ
- 10p 『ますます混迷を深めるコンサルタント選び』
- 11p 『イベント報告』
- 12p 『事務局からお知らせ』

明けましておめでとうございます。

マンション管理組合の皆様、そしてマンション管理を支えてくださっている管理会社、各種専門業、設計事務所等の皆様、明るい新年をお迎えのことと思います。

浜管ネットは2017年度に向け、管理組合の皆様のお役に立つような情報の伝達と運営に資することなどを企画しております。

浜管ネットはマンションの管理運営は管理会社に全てお任せではなく、管理組合の主導で行ってゆくことが最善の方法と考えています。

管理運営のお手伝いができますよう2017年度は、出張講座のメニュー拡充、交流会の充実、小規模管理組合のバックアップなどを重点項目として取り組んでまいります。

① 出張講座のメニュー拡充

従来、大勢が参加するセミナーという形式で行っていましたが、これらの内容を細分化し i) 修繕工事の基礎 ii) 修繕工事の実際 iii) 総会の準備から総会まで iv) 規約の見直しなどをテーマとし、ご要望があればそれぞれの管理組合にお伺いしてお話をいたします。

② 交流会の充実

横浜市を東西に分けて行っていた管理組合役員交流会を全市に広げ、立地・規模の同じような管理組合同志の集まりでお互いの意見を出し合い、その中から得たものを自らの管理組合の管理運営の参考にさせていただく。

③ 小規模管理組合のバックアップ

小規模な管理組合は役員の確保に苦労しており、毎年、継続して管理運営を進めていくことが困難です。そこで管理組合の悩みをお聞きし、解決策を共に考えていきます。

①②は会員管理組合の皆様には初回は無料で行う予定です。

横浜市の築40年超のマンションの老朽化は益々進んでいます。修繕を的確に行っているか、区分所有者との合意が成り立っているか、管理組合の役員さんにとって大変にご苦労なことが多くありますが、今年も浜管ネットがお手伝いいたします。お互いに研鑽しながら管理組合の運営を進めて参りましょう。

管理組合も自治会も「個人情報取扱事業者」になります！ 個人情報保護法の対象に～9月までに全面施行

昨年の個人情報保護法改正により、第2条3項5号（取扱量の少ない事業者を適用除外としていた規定、いわゆる「5,000件要件」）が廃止されましたので、管理組合も同法の規制に服することになります。

●「個人情報取扱事業者」とは

個人情報をデータベース化して事業活動に利用しているものを「個人情報取扱事業者」といいます。「組合員名簿」や「居住者名簿」「要援護者名簿」等を利用している管理組合、自治会などが「個人情報取扱事業者」となり、同法適用の対象になります。

「個人情報取扱事業者」は、名簿の個人データの漏えい、滅失または毀損の防止その他の個人データの安全管理について必要な措置を講じなくてはならない義務を負います。

●安全管理措置等について

同法を所管する個人情報保護委員会は、自治会・同窓会向けに「個人情報を集める、保管するときのルール」と題したステップ①～③を例示しています。ステップ①は個人情報を取得するときの「利用目的の特定」。ステップ②は個人から情報を取得するときには、本人に対して利用目的を明示すること。ステップ③は取得した個人情報は安全に管理することです。

個人情報をパソコンで管理する場合はパスワードを設定する、ウィルス対策ソフトを入れるなどです。紙媒体の場合は、盗難、紛失等がないよう施錠できる

ところに保管するなどです。

●第三者への情報提供

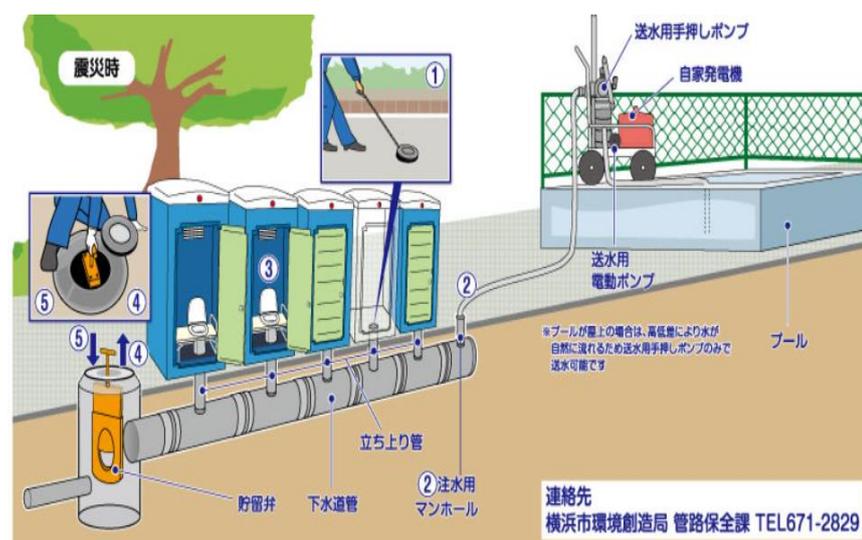
マンション標準管理規約第64条では「理事長は、会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿及びその他の帳票類を作成して保管し、組合員又は利害関係人の理由を付した書面による請求があったときは、これらを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる」と定めています。「組合員名簿作成・運用・保管細則」では、「利用の目的」「名簿に掲載する事項」「名簿の作成」「名簿の管理」などの詳細を規定することになります。

管理会社に組合員名簿を提供している場合は、あらかじめ組合員に、管理会社に名簿を提供することを知らせておくとともに、管理会社の個人情報保護体制などを確認しておく必要があります。

●被災時等の緊急時の取扱いについて

個人情報保護法では、人の生命、身体または財産の保護のために必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難なときには、個人情報の第三者提供を許しています。とくに大災害などの被災時にはこのようなケースが考えられます。平時から名簿の作成などの準備が求められていますが、「利用の目的」「名簿に掲載する事項」などを明確にし、被災時に有効に機能する名簿にしていくことが必要です。

設置が進むマンホール・トイレ 【横浜市環境創造局】



横浜市環境創造局は、地域防災拠点等に災害時下水直結式仮設トイレ（災害用ハマッコトイレ）の設置を進めています。

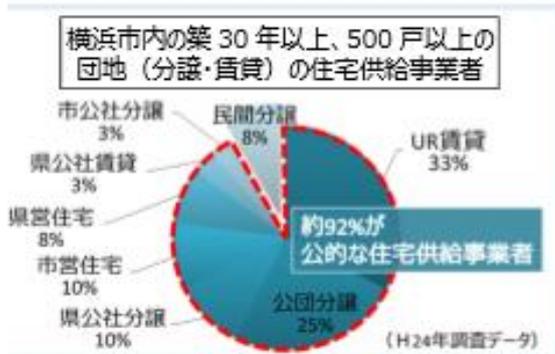
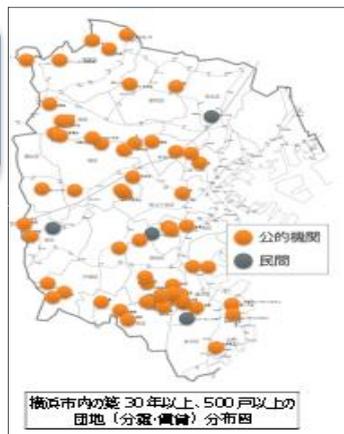
おもに学校プールの水を利用。停電時には自家発電機と「手押しポンプ」で送水します。500人分の貯留容量を持つ下水道管を備え、この下水道管が満杯になると弁を開いて排水します。

すでに整備済の地域防災拠点は111か所。液状化被害が想定されるところを優先的に、整備を進めています。

設置するトイレはすべて入口に段差のない洋式トイレを採用。そのうち1台は障害者でも安心して使えるように設計されています。

よこはま 団地再生 コンソーシアム（共同事業体）発足しました

横浜市は昨年12月9日、「団地再生コンソーシアム」を発足させたと発表しました。このコンソーシアム（共同企業体）を構成するのは、横浜市、神奈川県、独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構、神奈川県住宅供給公社、横浜市住宅供給公社の6団体。



これまで行政、公的機関等によ

てばらばらに行われてきた「団地再生」の取組みを、6団体が緊密に連携して推進しようとするものです。

横浜市の団地の約92%が、旧住宅公団等の公的住宅供給事業者によって供給されてきました。（※分布図参照）

横浜市郊外に広く、多数存在する団地の急速な高経年化による建物の老朽化・深刻な超高齢化・地域活動の担い手不足への対応などが喫緊の課題として急浮上しています。

団地再生には法律上の制約など一筋縄ではいかない多くの課題があります。再生をどのように進めるのか、いかなる街づくりを目指すのか、など多面的な検討が必要とされます。そのためにはやはり各団体の持つ多様な知見と能力を活用し、「再生」を加速していくためにもこのコンソーシアムの推進力が期待されています。

新しい支援メニューです！



映像を見ながら説明する高森部会長



映写終了後には活発な質疑が行われた

11月26日10時～、平成29年に大規模修繕工事を予定している鴨居駅前住宅の要請を受け、浜管ネット技術者部会・専門業部会建築Eグループが作成した「映像で見せる・聞かせる大規模修繕工事パートⅢ」の出張講座を開催しました。

住宅からは管理組合理事・住宅を考える会委員が出席、講師は高森慎司専門業部会長が行いました。

この住宅は築46年、今まで自主管理を行ってきましたがセミナーは初めてという役員も多く、真剣に映像と説明に集中しておりました。

その後質疑応答を重ね、「大変良い研修だった」「次回の大規模修繕工事への関心が高まった」との感想をいただきました。

浜管ネットでは次年度の事業として管理組合との交流会や出張講座の実施を検討しております。

出張講座始めました！
11月26日 鴨居駅前住宅で出張講座を開催
テーマは、「大規模修繕工事」

マンション管理は専門的なことが多く、しかも居住者の高齢化が進み、賃貸化・空き住戸が多い、役員の引き受け手がないなどの理由から、運営に支障をきたしている管理組合に対して、浜管ネットは、積極的に支援活動を行っています。具体的なお困りごとに応じて、きめ細かく対応することができます。お気軽にご相談ください。

<1>「総会や理事会の準備や運営が大変」

まず、事務局に相談してください。

1) 会員限定で提供できる業務内容は、資料作成や見積書取得・依頼のお手伝いのほか、理事の派遣等です。ご相談いただいた後、具体的な支援策を浜管ネットからご提案いたします。

2) 事前準備

管理組合が外部専門家を理事として理事会に入れる場合には、規約の改正が必要となります。規約改正を行った後、派遣期間、金額等を決めて契約していただき、支援を開始することになります。

3) 契約期間

契約期間は必要に応じて伸縮が可能です。ただし、原則として、理事会が組員だけで自立して行われるまで、を目安とします。

<2>「大規模修繕工事をどのように進めたらいいかわからない」

浜管ネットに出向くことが可能な場合は「無料定期相談」を、現地へ来てほしいという場合は「現地相談」を事務局へ申し込んでください。

相談内容をもとに、最も適した支援メニューは何か、技術者部会または管理運営部会で検討します。

理事の派遣がいいか、アドバイザーの派遣かなど事情に応じて支援策を浜管ネットからご提案いたします。小規模マンションに限定したメニューも用意しています。

<3>「会計報告、予算案、事業計画などの作成ができない」

まず事務局に相談してください。事情をお聞きした上で、必要なアドバイスをいたします。

この場合、支援の対象は自主管理組合です。会員限定で行う支援業務ですので、非会員の管理組合は入会手続きをとってください。仕事量に応じて「現地相談」(2万円×回数)をご利用いただくか、<1>を組み合わせで対応いたします。

<4>「管理費等の回収ができない」

まず事務局に相談してください。事情をお聞きした上で、必要なアドバイスをいたします。また、弁護士が必要な場合は、浜管ネットの会員弁護士を紹介いたします。(※紹介は無料、弁護士費用は有料です。)

<5>「毎月の支払や修繕積立金の管理が大変」

まず事務局に相談してください。事情をお聞きした上で、必要なアドバイスをいたします。

支援の対象は自主管理組合です。会員限定ですので、非会員の管理組合は入会手続きをとってください。

必要に応じて浜管ネット会員の会計専門会社を紹介いたします。(※紹介は無料、業務は有料です。)

※浜管ネットでは現金の保管、支払業務などの出納業務は原則行っていません。

<6>「管理規約等の見直しをしたい」

既に見直し案を作成済みの場合には、管理運営部会で検討したうえで「意見書」を添えてお返しします(会員は無料です)。

これから見直し作業に着手する場合は、条文案検討などの補助業務をご希望されるときは、業務量に応じて6万円～、と有料になります。(会員割引あります。)

※作成済の規約案に弁護士の「監修」を希望される場合は、15万円～、の費用がかかります。

<7>「清掃、設備管理等は適切に行われているか／小修繕工事等が適切に行われたか、専門知識がないからわからない／法定点検等の手続きが複雑でわからない」など日常管理に関する困りごと

支援メニュー「現地相談」(2万円×回数)をご利用いただき、相談内容に応じてチェックまたはコンサルティングいたします。

(非会員の場合は「現地相談」(3万円×回数)で対応することができます。また、管理会社に委託されている場合、浜管ネットは、セカンドオピニオンとして意見を述べるすることができます。)

※「現地相談」とは、浜管ネットの専門家スタッフが管理組合へ出向いて相談をお受けする支援メニューの一つです。理事会、専門委員会等にお呼びいただければ1級建築士、マンション管理士等の専門家を派遣しますので、意見を聞くことができます。また、建物の不具合等の調査などの実務を依頼することもできます。

浜管ネット会員特典と入会のメリットを考えてみました。

浜管ネットは管理組合同士で支えあうセーフティ・ネットです！

(1) 相談は平日もお受けすることができます。

定期無料相談は通常土曜日の13時から16時まで当番（ハード・ソフト）が担当いたしますが、会員には、平日も対応いたします。（ただし月、火、木、金の10時から16時の間）



(2) 会員価格で各種支援事業を受けられます。

現地技術相談・管理相談、建物簡易診断、長期修繕計画作成、小規模マンションの大規模修繕工事に関わるアドバイザー派遣など

(3) 浜管ネットが主催する各セミナーの参加が無料。

会員管理組合への出張セミナーも行っております。（初回は無料、ただし弁護士等が講師の場合は有料となります。）出張セミナーのメニューから選ぶことができます。（※17年度から）

(4) 災害時の状況把握や問題解決、管理組合への支援を共有します。

浜管ネットは、かながわマンション管理組合ネットワーク（神管ネット）、全国マンション管理組合連合会（全管連）を通じて日本中の会員管理組合と横のつながりを持っております。

(5) 情報交換と共有は交流会で。

管理形態（委託・自主）、規模（団地型、単棟型）、戸数の類似する他の会員管理組合との交流が持てますので、問題の対応・解決事例を共有できます。

(6) 充実したホームページと機関紙で最新情報をゲット！

ホームページの会員サイトには、講演会のカラー資料（pdf）や過去のセミナーの資料、管理組合に有益な情報を随時アップしています。神管ネット通信、浜管ネット通信等の機関紙を無料配布しています。会員管理組合ごとの個別資料（電子文書）の保管も行っております。

(7) 賛助会員に専門家多数

マンションに精通した弁護士、一級建築士、マンション管理士が多数おりますので、マンションの運営管理や維持管理等の相談対応がスムーズに行えます。また、メーカー・工事会社の選定もスムーズに行えます。管理組合のご要望により、管理組合の理事会に出席してアドバイスもいたします。（初回無料※17年度から）

(8) 行政情報もいち早く

横浜市の住宅政策から発足した組織ですので、横浜市との連携（横浜市マンション登録事務局など）、市の政策・助成についていち早く情報を得ることができます。



理事会の運営について(第2回)

前田 映子 (理事：管理運営部会)

定期総会終了後、いよいよ新執行部(理事会)の始動となりますが、その引継や業務の執行をスムーズに行うにはどうすればよいでしょう。皆様の管理組合では理事会の運営は順調ですか？

今回は、**理事会開催と業務**について考えてみましょう。

① 理事会の開催

理事長は理事会を招集しますが、その際あらかじめ審議事項の内容を通知しておきます。

国交省の平成 25 年度マンション総合調査によりますと、理事会の開催は月 1 回程度(48.5%)、2ヶ月に1回程度(20.7%)となっていますが、中には1年に1回程度の管理組合も見受けられます。やはり理事会開催頻度はマンション全体のコミュニティの影響があるように思われます。

理事長は議事録を作成・保管します。同時に、組合員等へ配布・掲示をして組合運営の透明化に留意が必要です。

② 理事会の職務

理事会の職務は、「規約若しくは使用細則等又は総会の決議により理事会の権限として定められた管理組合の業務実行の決定」(標準第 51 条第 2 項第一号)と規定されており、議決事項をより具体的に進める執行機関として管理組合の運営を担う重要な役割になります。

③ 議事・会議

「理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。」(標準第 53 条第 1 項)とあり、理事が 5 名の場合ですと 3 名が出席してそのうち 2 名が賛成すれば決することが可能となります。また、理事会では通常委任状は認めていませんので、理事に事故があり理事会に出席できない場合の代理出席については、その旨を規約に規定しておく必要があると解されています。

現実的には、区分所有者本人が理事の場合で、時々奥様が(代理で)出席している光景が見受けられます。

④ 緊急時の対応

地震等の自然災害や火災・爆発等の災害時に、総会の開催が困難な場合の、応急的な修繕工事や二次被害の防止等の実施及び必要となる費用(の支出)についても理事会で決議することができる、としています。緊急時のほかにも共用部分の軽微な変更や狭義の管理行為については、スピーディな組合運営を行う観点から規約に定めることにより理事会決議で可能となります。

(議決事項)

第 5 4 条 理事会は、この規約に別に定めるもののほか、次の各号に掲げる事項を決議する。

- 一 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- 二 規約及び使用細則等の制定、変更又は廃止に関する案
- 三 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- 四 その他の総会提出議案
- 五 第 1 7 条、第 2 1 条及び第 2 2 条に定める承認又は不承認
- 六 第 5 8 条第 3 項に定める承認又は不承認
- 七 第 6 0 条第 4 項に定める未納の管理費等及び使用料の請求に関する訴訟その他法的措置の追行
- 八 第 6 7 条に定める勧告又は指示等
- 九 総会から付託された事項
- 十 災害等により総会の開催が困難である場合における応急的な修繕工事の実施等

⑤ 専門委員会

理事会では日常の審議事項に時間を取られますので、「特定の課題については諮問機関として専門委員会を設置して調査・検討させるができる」と規定しています。前述の調査では、「設置している」30.3%、「設置していない」66.4%で、種類は「大規模修繕や長期修繕計画に関する委員会」83.4%、「規約・細則の制定や見直しに関する委員会」19.2%、「防災に関する委員会」18.2%となっています。

専門委員会の検討事項が理事会の権限を越える場合、理事会経費以上の費用がかかる場合、運営細則の制定が必要な場合等は設置について総会の決議が必要です。

以上、理事会の業務は広範多岐に亘り、輪番制の理事さんにとっては心身とも負担が大きく、その対応策がこれからの管理運営の重要な課題となっています。

【参考】

※2016. 3. 14 標準管理規約より

※平成 25 年度国交省マンション総合調査より

KIRIGAYA CORPORATION

 桐ヶ谷工業所

プラント工事 / メンテナンス / 建築工事・管工事 / 不動産 / 農業 / 介護

当社では、お客様にあった機械式駐車場メンテナンスプラン、リニューアルプラン、長期修繕計画をご提案しておりますので、ぜひお気軽にお問い合わせください。

株式会社 桐ヶ谷工業所

〒221-0044 神奈川県神奈川区東神奈川2-49-16

TEL.045-461-0471 FAX.045-441-7437

【安心・安全をお約束】

横浜市優良工事請負業者に選ばれております。



YOKOHAMA
地域貢献企業
認定番号 26110336



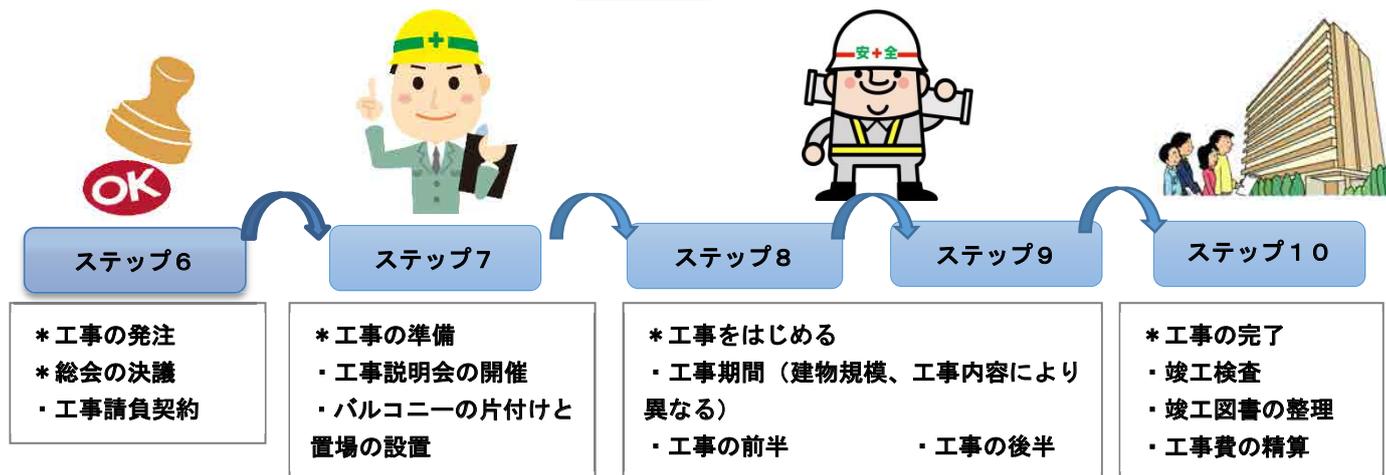
EcoAction21
エコアクション21
認定番号 000636

わかりやすい大規模修繕工事《第9回》

～ステップ6～

小島 孝豊（一級建築士・技術者部会）

ステップごとの解説を連載しています。今回はステップ6「工事の発注、総会の決議」＜工事請負契約＞です。



ステップ5では、施工会社選定で1社を内定しました。その後、総会決議を経て内定した工事会社と契約するまでがステップ6となります。

■総会承認：普通議決で可決

内定会社と契約するためには、総会を開催して承認を受ける必要があります。大規模修繕工事の総会承認は、区分所有者及び議決権総数の過半数の賛成で可決できます（ただし、その形状又は効用の著しい変更を伴う共用部分の変更の場合は、4分の3以上）。定時総会は通常年一回決まった時期に開催されることが多く、工事着工予定と定時総会開催予定とに時間のずれが生じることもありえます。このように、定時総会を待てない場合は臨時総会を開くこととなります。

◆総会議案の内容

議案は次の項目となります。

①施工する工事会社 ②発注金額（予備費を計上する場合も有り） ③工事内容（目的および経過、工事範囲や種目） ④工事期間 ⑤管理組合における工事実施体制 ⑥工事監理者 ⑦その他（理事会に一任する事項あれば記載）

施工会社選定後に総会承認を受けるやり方を紹介しましたが、内定から総会承認を受けるには、議案作成・印刷・発送・総会開催まで、少なくみても2～3か月は必要となります。定時総会か、または臨時総会を開くこととなりますが、着工に間に合わないというケースでは前もって実施設計の段階で算出された工事予算額を前年の定時総会で承認を受けておくという方法もあります。その場合は工事予算額と併せて「施工会社選定を理事会に一任する」条項も加えることとなります。但しこの方法では、施工会社選定で工事予算額を越える事態が発生す

れば、もう一度施工会社選定を一からやり直すことになりかねません。

つぎに、総会承認されたら管理組合は工事を発注（工事請負契約）することとなります。

◇工事請負契約

請負契約には、次の書類を用意し製本とします。①請負契約書（工期・請負代金・支払条件・工事監理者等を明記） ②工事請負約款（今まで新築工事の約款しかありませんでしたが、平成28年4月に民間連合協定「マンション修繕工事請負約款」が制定されました。） ③工事仕様書・設計図 ④工事内訳明細書等

発注者はマンション管理組合理事長。受注者は建設業法に既定する建設業許可を受けた者、具体的には総合建設会社、専門工事会社等となります。監理業務等に関しては、管理組合が自ら行う場合もありますが、技術的検討など専門的知識が要求されるため、コンサルタントの活用や建築設計事務所に委託するケースが想定されます。本約款においては、発注者が「監理者等」を定めた場合には、「監理者等」の名称、その業務内容、業務範囲、業務責任等を書面で受注者に通知する義務規定を設けています。（次回は、ステップ7）

《お詫び》前号（14号）の見出し、第7回となっておりますが、第8回が正しい標記です。訂正し、お詫びいたします。

匠の誇り、日々の挑戦
その機能、突き詰めるのは、美しさ。
追い求めるのは、百余年。
直し続けて



株式会社ヨコソー

<https://www.yokosoh.co.jp/>

Eメール info@yokosoh.co.jp

お電話 ☎0120-34-5191

- 本社 神奈川県横須賀市森崎1-17-18
- 横浜支店 神奈川県横浜市都筑区早淵1-40-1
- 東京支店 東京都大田区東六郷1-3-10
- 北関東支店 埼玉県戸田市笹目7-2-15
- 東関東営業所 千葉県市川市湊10-16

しっかり、まじめに、誠実に。
直すマツダは、
守るマツダ。



もっと知ってほしい「大規模修繕工事かし保険」

ハウスプラス住宅保証株式会社 今井 庸介

①大規模修繕工事のかし保険とは？

『大規模修繕工事のかし保険』は、管理組合、マンションオーナーなどのエンドユーザーを守るため、国土交通省より認可された保険です。

工事が完了した後に発見された「瑕疵（かし）（欠陥・不具合等）」を直すために掛かる費用を保険金でカバーできるため、管理組合は安心して工事を発注することができます。また、保険の加入には保険法人による検査を受けて合格する必要があるため、管理組合にとってはより安心できる制度となっております。

②瑕疵保険の概要

- i) 保険の契約および保険料等の支払いは工事業者が保険法人に対して行います。
- ii) 保険の対象工事は、マンションの共用部分工事（防水工事（屋根・外壁）、耐震改修工事、シーリング工事、給水管路・設備、排水管路・設備、電気設備、手すり等、タイル工事（特約）など）となっております。
- iii) 保険の期間は工事完了日から5年間（手すり等は2年間）です。
ただし、屋上防水等については10年に延長できる特約もあります。
- iv) 本保険の特長として、工事着工前と完了後に保険法人による現場検査が行われます。第三者の目が入ることで、より安心安全な工事を行っていただけます。
- v) 工事完了後に、不具合（かし）が発見された場合には、保険対象部分を修補するための費用が保険金として支払われます。
また、工事施工業社が倒産等の場合には、管理組合、マンションオーナーは直接保険法人に対して保険金請求を行うことができます。

③保険加入の動向について

現在、新築住宅では瑕疵保険の加入又は供託が義務となっておりますが、大規模修繕工事など既存住宅については、かし保険の加入は任意となっております。

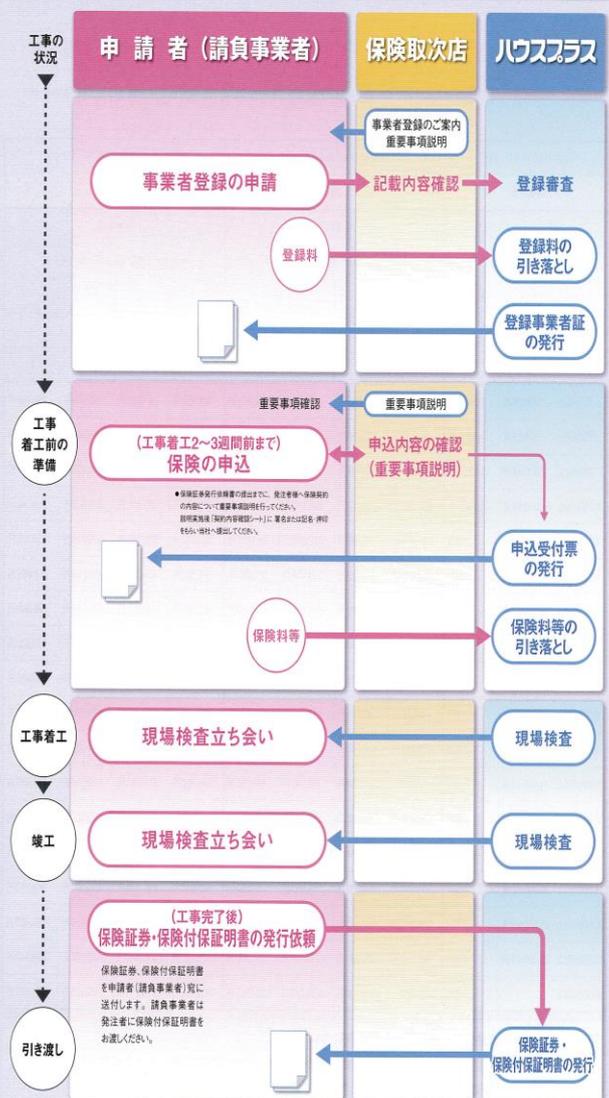
しかし、最近は管理組合、設計事務所、管理会社が万が一の瑕疵のリスク等に備えて工事会社へ加入を要求するケースが増えており、これまでに日本全国3500棟以上のマンションで、大規模修繕工事のかし保険に加入されています。

管理組合にとって、ご安心いただけるポイントは、

「国土交通省の指定を受けた保険法人が第三者として検査に入る」ことです。ただの保険ではなく、検査付の保険としてご安心いただけるものとなっております。

また、「大規模修繕工事のかし保険」の保険対象には「設備改修工事」も含まれております。給水管・排水管の更新更生工事についても瑕疵保険に加入が可能です。最近では、工事の瑕疵に起因する漏水時のリスクなどを考えて、ご加入いただくマンションも増えております。

事業者登録から保険証券発行までの流れ



『マンションライフに欠かせない個人賠償保険』

～その悩ましい実情～

マンション保険バスターズ 野瀬ゆみこ（ファイナンシャルプランナー）

《個人賠償保険とは》



個人賠償保険とは、日常生活において、個人が第三者に弁償（賠償）しなければならない事態が生じた時に、その賠償金を肩代わりすることを目的とした保険です。同居家族のうち1人が被保険者になれば家族全員が対象になります。

本来、個人で加入すべき補償内容ではありますが、加害者が加入しておらず、また蓄えもない場合、被害者が救われず、マンションのコミュニティが崩壊する最悪の事態も考えられ、それを避ける目的で、管理組合がマンション総合保険の特約として包括加入するのが一般的となっています。包括加入では、区分所有者だけでなく、賃借居住者も、被保険者に含んでいます。（無記名）

《包括加入》

個人賠償保険に加入する方法は、①管理組合が契約者となる包括加入と、②区分所有者及び賃借居住者個人が契約者となる方法とに分かれます。

保険としての効力は同じですが、①の方が全体をカバーできるため利便性も安心感も高いと言えます。

②の場合、偶然、加入漏れの世帯から漏水が起きれば被害者救済に難が及ぶ可能性があります。

また、漏水の原因となった専有部の賃貸人が多数の不動産物件を賃貸していた場合、事業性の高い状態と見なされると、「日常生活上の」補償を行なう個人賠償保険の対象外となり、「事業上の」補償を行なう施設賠償保険に加入しておかなければ補償されません。

しかし、①の包括加入では、その状態も含めてカバーできる保険会社がほとんどです。その点でも、①の管理組合包括加入が優れていると言えます。

《包括加入に暗雲》

一方で、近年、マンション保険の損害率上昇の影響で、管理組合の契約には、各保険会社が様々な制限を設けてきました。

築年数 25 年以上で制限なく良好な補償内容で新規契約できる保険会社は主要保険会社の中で2社しかなく、過去の保険金請求が多いと契約を断られるケースも相当数増えています。

そこで、包括加入をやめて個人加入へ移行する動きもあります。規約で個人加入を義務付けた組合もあるようですが、そこまではやや行き過ぎの感もあります。いずれも非常に悩ましい問題と言えます。

実は、包括加入と個人加入とでは、下表のように保険料にかなりの開きがあります。個人で加入する場合、火災保険などに特約で付ける形となります。

【補償限度1億円：1年当り・1戸当り保険料例】

契約者	加入方法	保険料
管理組合	マンション包括加入	2,090 円
個人	火災保険に付ける	1,130 円
	自動車保険に付ける	1,500 円

（※某大手損保会社の場合）

個人で契約する方がかなり割安になりますが、未加入や更新漏れの方の戸室から漏水が起きないとも限らず、包括加入の安心感にはかきません。

個人加入に変えれば管理組合の保険料負担は大幅に減りますが個人の負担増を半ば強制する形となるため十分に協議する必要があります。

《いくつかの選択肢》

管理組合として今後選ぶべき道はいくつかあります。

それぞれにメリットとデメリットがありますので、よく協議いただきたいと思います。

- A) 管理組合で包括加入し、請求も自然体で行なう。
⇒満期更新時の不安は残ります。
 - B) 管理組合で包括加入し、請求はマンション内の事故に限定する。
⇒被保険者全員と「マンション外での事故は請求しない」旨の覚書を交わすなど、本来の権利を放棄してもらう必要があります。
 - C) 個人で加入するよう促し、個人の責任に任せる。
⇒100%加入は難しく、リスクが高いです。
 - D) 個人で加入し、その保険証券を管理組合に提出してもらう。
⇒管理組合が徹底フォローする方式ですが、賃借居住者の入替の度に加入状況を確認したり、満期が近づいたら連絡するなど、組合役員に保険の専門知識と労力が不可欠です。
 - E) 管理組合から補助金を出し、個人加入してもらう。
⇒個人の負担増は回避できますが、組合の支出根拠を整える必要があります。また、既に個人加入している方としていない方とで不公平にならないよう配慮が必要です。
- マンションの規模や保険金請求の頻度によっても、最適な選択肢は異なります。個別に浜管ネットもしくは弊社保険バスターズにご相談いただきたいと思います。

「不適切コンサルタント問題への提言」(マンション改修業界の健全な発展のために)と題した一文がマンションリフォーム技術協会(marta)会報25号に掲載されています。

似非コンサルタントはびこる

マンションの改修業界には「管理組合の支援者としての使命感が欠如した似非コンサルタント」がはびこり、管理組合に対しては「割高な工事費」を押し付け、「過剰な工事内容」と「甘い工事監理」によって業界全体の信用が失われようとしていると警鐘を鳴らしました。

マンションの改修工事に精通した「真面目なコンサルタント」が「悪貨は良貨を駆逐する」のたとえ通り、受注が困難な状況にあると訴えています。

管理組合の団体としては「聞き捨てならぬ」事態であり、もしこのことが事実なら防衛策の検討を始める必要があります。

背景に過剰な価格競争

そもそもコンサルタント選びを、競争入札のような価格競争にさらすこと自体が間違っている、との意見は根強くあり、これまでも指摘されてきたところです。コンサルタントは、その人格と改修工事に対する優れた識見をもってはじめて管理組合に対するコンサルタント足り得る、という考え方です。したがって、「信頼に足る」と判断した管理組合は、少々委託料が高かろうが迷わず指名することになります。

一方、「コンサルタントの実力は似たようなもの」と考える管理組合では、「価格の安い方を選ぶ」傾向があるのも事実でしょう。困った事態を引き起こしているコンサルタントが跋扈しているのも実は、このような管理組合の考え方が背景にあると考えられるのです。

とはいえ、「素人」の管理組合理事にとって、どのコンサルタントが「信頼に足る」のか、判断するのは実は大

変難しい、のも事実です。

変難しい、のも事実です。

やはりコンサルタントは必要!

「設計管理方式の導入・コンサルタントの選定マニュアル」(NPO 日住協発行)では、大規模修繕の計画と実施には「専門家」が必要と強調したうえで、いつでも助言を受けられる「町医者」的な専門家をパートナーとして日頃から活用しているか、と問うています。

ともすれば管理組合は、専門家に「まかせきり」になりがちです。管理組合自身の「自立」を前提としたうえで、専門家の活用方法を考えるべきなのです。

管理組合の自主的な取り組みをバックアップしてくれる専門家がパートナーとして身近にどうか、管理組合自身で検証しておく必要があります。

同マニュアルの「コラム」には「弁護士にしる、建築士にしる、専門家を探すのは容易ではない。・・・弁護士も建築士も自分の利害を優先したり、企業側で仕事をしている人がいる。その一方で、弱者の擁護を使命とし、あくまでも依頼者の立場で支援する人もいる。つまり、専門家の選任は報酬の多寡で決めてはいけないということ。殊に、報酬が安すぎる人には要注意である。・・・面談の上で、人柄と管理組合との相性を考えて選任したい。」とあります。

この問題に対する取り組みを今後行っていくにあたり、会員の皆様には情報の提供をお願いしたいと思います。

体験談や関連情報など浜管ネットにお寄せください。

(文責: 吉村順一・副会長)

情報をお寄せください

マンション大規模修繕工事 あなたの笑顔を作りたい!!

SINYO シンヨー株式会社

本社 〒210-0858 神奈川県川崎市川崎区大川町8番6号
TEL: 044-366-4771(代) FAX: 044-366-7091



ISO 9001 認証取得
品質保証の国際規格の認証を取得しています。



ISO 14001 認証取得
環境マネジメントシステムの国際規格の認証を取得しています。



11.05 大規模修繕工事のポイント



技術者部会島村利彦氏
(1級建築士)

建築分科会Cグループが都筑区のハウスクエア横浜セミナーで「知っておきたい大規模修繕工事ポイント」と題してセミナーを行いました。大規模修繕工事は回を重ねるごとに内容が異なってき

ます。この日のセミナーでは、工事内容の違いと長期修繕計画による修繕積立金の確保の必要性を説明しました。

1回目の大規模修繕工事では、新築時の状態に復元することが主目的となります。主に防水、外壁タイル、塗材の劣化等の修繕やコンクリートの爆裂やひび割れ等の修復を行います。

2回目では、コンクリート、外装等の修繕（基本工事）のほか、防水材料の取り換え、集合郵便受けや消火栓BOX、面格子、避難ハッチなど鋼製品の取り換え、外構フェンス等の更新が加わります。さらに3回目は玄関扉、アルミサッシ、隔て金物の更新、敷地内道路の舗装、駐輪場更新、耐震補強など、建物本体や外周、そこに使用されている資部材の劣化更新等が工事項目として検討されるでしょう。

3回目以降は外壁塗材等の剥離工事や配管交換など設備の修繕も計画に入れる必要があるなど、工事金額が大きくなります。そのためには長期修繕計画の見直しなどを繰り返し、長期的な視野にたった修繕積立金の確保が必要です。

最後に、横浜市の補助制度、助成金を紹介しました。行政の補助制度を利用しながら、管理組合の資金繰りを上手に行いたいものです。

12.10 横浜市サポートセンター(SC)研修会 (ハード編)を実施

横浜市建築局とマンション関連4団体で構成する横浜市マンション管理組合サポートセンターは、12月10日、横浜市開港記念会館で新任役員研修会（ハード編）を行いました。

浜管ネットからは技術者部会の伊藤和彦氏（総合環境技術株）が「給排水管の更新・更生は何時どのように進めたら良いか、そのポイントは！」と題して講師を務めました。



技術者部会の伊藤和彦氏

伊藤氏はマンション設備の基礎（給排水・通気方式、使われている機器、管材等）

の説明を前段で行ったのち、専有部分の改修はどうするのかについて事例を紹介しました。

★ 浜管ネット イベント報告 (10月～12月) ★

＜例1＞費用は工事実施5年前から特別修繕積立金として、5年間に限り1万円アップ

- ◆横浜市、450戸、竣工37年目、工期9カ月、費用約72万円/戸
- 給水・汚水・雑排水管（共用・専有）更新

＜例2＞費用は長期修繕計画に計上していた。

- ◆鎌倉市、40戸、竣工36年目、工期4カ月、費用約92万円/戸
- 汚水・雑排水管（共用・専有）更新、給水・給湯管（専有）更新

＜例3＞費用は長期修繕計画に計上していた。

- ◆横浜市、217戸、竣工27年目、工期9カ月、費用約109万円/戸
- 給水・給湯管（専有）更新、建築工事としてバルコニー補修、郵便受け交換
- リフォーム済みの住戸については仕様等の確認をしたあと、一部費用を返却

＜例4＞費用は修繕積立金から立て替え払い。15年間の分割返済。

- ◆八王子市、220戸、竣工28年目、工期7カ月、費用81～104万円/戸
- 給水・排水管（共用・専有）更新
- 専有部分の工事費用はタイプ別に積算し、不公平感を回避
- 工事負担修繕積立金として平均5千円/月×15年間
- リフォーム済みは実費を算出し、調整金として一括返却

※横浜市マンション管理組合サポートセンターとは

横浜市マンション管理組合サポートセンターとは、横浜市が行っているマンション管理組合支援事業の一つです。原則、毎月第1日曜日の午前9時半～11時半の2時間、市内18区の地区センター等で開催している管理組合交流会です。参加は自由。マンション管理の専門家と参加者が情報交換をしながらさまざまな問題解決に向けて話し合いを行っています。

～ 事務局からお知らせ ～



【会員管理組合サポートのお知らせ】

「役員になる予定だけど、管理組合ってどんな活動しているのかしら?」「管理組合から突然の修繕積立金値上げのお知らせが届いたけど、どうして足りなくなったのかしら?」「うちのマンションは今年で築30年になるけど、雨漏りや給排水管の漏水による被害者・加害者になったときはマンションの保険でカバーされるのかしら?」など疑問をもつ新任役員も多いことと思います。

そこで今年度から浜管ネットでは、管理組合の活動を積極的にサポートするため、**無料**で管理組合の活動状況(理事会・総会資料)、修繕履歴、建物概要他設計図書、保険、各種保守契約書等の**保管**を行っております。(pdf化された文書を浜管ネット内のそれぞれの管理組合ごとのホームページへパスワード付で掲載します。)

また、管理組合ごとに役員や組合員同士の意見交換を容易に行えるよう**電子掲示板**も開設しております。

必要な情報がすぐ見ることができ、施工会社への工事の見積り依頼、保険の見積り依頼などが容易にできるようになります。

また、管理組合の**ホームページ**を開設したいけどお金がかかるから難しいと考えている管理組合はぜひ事務局までお問い合わせください。

【横浜市マンション登録】

★横浜市マンション登録の手続きが、浜管ネットのホームページから可能になりました。

[Http://www.hamakan-net.com/mtouroku.html](http://www.hamakan-net.com/mtouroku.html)

浜管ネット会員の登録はまだ1/3ほどです。

全会員が登録することで、事務局では、横浜市からのマンションに関する助成金申請をスムーズに行えるようサポートしていきます。ぜひマンション登録をご検討ください。

【ホームページ会員サイト】

★浜管ネットホームページには**会員サイト**を開設しており、過去のセミナーの資料や有益な行政からのお知らせ等をいち早く掲載しております。

閲覧に必要なユーザ ID、パスワードは事務局へお問い合わせください。

【イベント情報】

・UR 都市機構技術見学会

3月15日(水) 12時 集合(横浜駅西口)

18時半解散予定(2時間30分程度)

場所:都市再生機構技術管理分室(八王子市石川町)

費用:会員無料、一般1,000円 定員:40名

・大規模修繕工事 見積書の読み方 part3

「実費精算と予備費」動画と解説

4月19日(水)

18時30分～20時15分(受付18時15分)

場所:川本工業 8階会議室

費用:会員無料、一般1,000円 定員:80名

講師:尾崎京一郎、高木正彦

【定期相談】のご案内

・土曜日 13時～16時まで

(ソフト系・ハード系とも)

・土曜日の来所が困難な場合(または緊急を要する場合)月、火、木にソフト系(マンション管理士が担当)相談を受け付けます。

ハード系(一級建築士が担当)相談は打合せの上、日程を決めます。

・場所はハウスクエア横浜3階 浜管ネット事務局

・申込のフォーマットは**ホームページ**からダウンロードできます。事前申込制です。

特定非営利活動法人

横浜マンション管理組合ネットワーク

〒224-0001 横浜市都筑区中川1-4-1 ハウスクエア横浜3階

☎ 045-911-6541 fax 045-910-0210

URL: [Http://hamakan-net.com](http://hamakan-net.com)

✉ office@hamakan-net.com

事務局: 月、火、木、金、土 10:00～16:00

電車でご来場の方 ... 横浜市営地下鉄ブルーライン「中川駅」から徒歩2分

車でご来場の方 ... 第三京浜「都筑インター」から約10分、東名高速「川崎インター」「横浜青葉インター」からそれぞれ約10分

