

平成28年度
第2回

マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ

マンション管理基礎セミナー

開催報告

(参加者向け)

多くの皆様にご参加いただき
ありがとうございました！

次回は平成29年8月5日(土)に
開催を予定しています。



と き : 平成28年 11月 13日(日) 13:10 ~ 16:30
と ころ : ネ!ットU (アエル5階) 多目的ホール他

【主催】マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ
(公財) マンション管理センター

平成28年度「第2回マンション管理基礎セミナー」

プログラム

時 程	企 画 内 容	会 場・資 料等
13:00～13:15 (15分)	司会 佐伯晴夫氏 (マンション管連業協会) 13:00～13:04 司会からセミナー概要・注意事項のご案内 13:05～13:09 NWからの案内 (全日:関 孝正氏) 13:10～13:12 「せんだいリサイクル拠点ナビ」について (仙台市ごみ減量推進課 平井めぐみ氏) 13:13～13:15 社の都防災力向上マンション認定制度の紹介 (仙台市住宅政策課 鈴木 啓太氏)	5階ホール
第1部 13:15～14:15 (60分)	● みんなで取り組む 『マンションの自主点検』 講師 (公財) マンション管理センター 技術部長 本庄博之氏 質疑応答	5階ホール プログラム・参考資料 講演レジュメ
14:15～14:25	休 憩 (10分)	
第2部 14:25～15:10 (45分)	● 知って得する 『マンションの保険』 講師 (一社) 日本損害保険協会 東北支部事務局長 五味正夫氏 質疑応答	5階ホール プログラム・参考資料 講演レジュメ
15:10～15:20	休 憩 (10分)	
第3部 15:20～16:30 (70分) ※ 右記の①～④は各会場にて同時進行で開催します。	● マンション管理交流会 ～ 4つのテーマ別 ① マンション管理・理事会運営 ② 復旧工事・大規模修繕工事・耐震改修等 ③ 防災マニュアル・防犯・コミュニティ ④ 「高経年マンション」交流会	6階各会議室 5階ホール 会場案内図別添 ★アンケート回収
13:00～16:30	● 個別相談会	5階ホール後方

平成28年度「第2回マンション管理基礎セミナー」

第1部

みんなで取り組む『マンションの自主点検』

講師 (公財)マンション管理センター

技術部長 本庄博之氏



皆様、ただいまご案内いただきました「マンション管理センター」の本庄と申します。質疑応答をふくめて1時間ほどですが、どうぞ宜しくお願いいたします。

本日のテーマは「自主点検」です。「自主点検」の目的は「不具合を見つけること」ですが、「不具合を完璧に見つけること」そのことよりも「自主」すなわち「自らやる」ことが非常に大事だと思います。車の例でいえば「車検」があります。「車検」というのは調査・診断で、「車検」で不備が見つければ修繕するわけです。しかし同じように車検を受けていてもいつまでも新車のようによく持つ車もあれば、傷んでいる車もあります。毎週せっせとお手入れをする車となんにもしない車がそうですね。

そのお手入れが、この「点検」にあたるのだと思います。お手入れで不備が全部見つかるわけではないですが、お手入れをすることによって車に愛着がでる。車が好きだからお手入れをするのか、逆にお手入れをするから車が好きになるのかわかりませんが、マンションでも同じことが言えるのかなと思います。日々、お手入れ（点検）をするから段々と住んでいるマンションに愛着を持てるようになり結果的にマンションが長持ちするのかなとも考えられます。

本日は、①はじめに（マンションに関連するデータや最近の動き）、②点検、調査・診断と「長期修繕計画、大規模修繕工事」との関係、③点検と調査・診断、④マンション再生のための改良工事の4点についてお話をさせていただきます。

2点目の「点検、調査・診断と「長期修繕計画、大規模修繕工事」との関係」についてですが、点検と調査・診断は不具合を見つけるという目的で一体のものであり、そもそも点検と調査・診断は修繕するために必要となるものですので、その全体の流れのなかで点検の位置づけと大規模修繕工事の前提となる長期修繕計画、修繕積立金についてお話させていただきます。3点目は「点検と調査・診断」になります。点検と調査・診断は結局のところ、大規模修繕につながるものです。ですから、点検と調査・診断の話だけして大規模修繕の話をしていない訳にはいきませんが、時間の制約もありますので、「大規模修繕工事の進め方」は参考資料として添付しました。後でお読み下さい。

4点目に、今、高経年マンションの話が話題になっていますが、再生に向けた話もマンションと

しては取り組んでいかなければならないということもありますので、今日の話のなかで「マンション再生のための改良工事」もお話しできれば、と考えています。

それでは、1点目の「はじめに（マンションに関連するデータや最近の動き）」についてです。マンションがどれだけあるかと申しますと623万戸です。マンションが最初に建てられてからだいぶ経っていますので、30年以上経過しているマンションが結構あります。

世帯主の年齢構成をみても平成25年度マンション総合調査で60歳代以上が50%となっています。高経年マンションの問題はマンションが古くなったということもありますが、それと同時に居住者が高齢化していることも大きな問題です。この二つ（マンションの劣化と居住者の高齢化）が、取り組んでいかなければならない重要な課題になっています。

又、永住意識の問題として、昔はマンションに住むのは一過性で、いずれは戸建てに住み替えるという意識でしたが、現在はマンションで一生を終えたいという方も沢山います。

今年、平成28年の春に国交省が「昇降機の適切な維持管理に関する指針」を出しました。これは、エレベーターで人身事故が起きたということでだされた指針です。このなかに昇降機の適切な維持管理のために所有者等、いわゆる管理組合がなすべき事項として、皆様方も適切な維持管理、適切な保守点検業者の選定が盛り込まれています。

もう一つが立体駐車場です。立体駐車場も人身事故等が起きていまして、平成26年にガイドラインを策定したのですが、今年の9月に改めて手引きとして公表されました。その中に「管理者の取組」の項目があります。国交省のホームページからダウンロードできますので見ておいて下さい。このガイドラインは平成26年度以降に設置されたエレベーターが対象ですが、既存の場合は「管理者向け自己チェックシート」だけでも点検していただきたいと思います。

それから今年の3月に標準管理規約が改正になり、工事関係で大事な部分が明確になりました。標準管理規約第17条1項「区分所有者は、その専有部分について、修繕等で共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、理事長に申請し、承認を受けなければならない。」とされました。又、同条7項に「区分所有者は、上記の承認を要しない修繕等のうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気等工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、理事長に届け出なければならない」とされています。

具体的には専有部分のなかの工事でも、管・配線・設備・天井・壁・床の工事等で、火災安全、騒音、不公平に関わるものが理事会への届け出や承認が必要になります。

次に玄関ドア・窓・バルコニー等の共用部分ですが、これらも性能劣化や避難の問題、躯体への影響等が懸念される場合には届け出や承認が必要になる、とされました。

これらは「標準管理規約」の改正なので、必ず皆様方の管理規約に反映しなければいけない、というものではないのですが、管理規約のなかに入れ込んでいくのが大事ではないかと思います。

それでは、2点目の「点検、調査・診断と長期修繕計画、大規模修繕工事との関係」に移ります。

「長期修繕計画」がきちんとあって、「長期修繕計画」に基づいて定期的に調査・診断をし、修繕が必要となったら「大規模修繕工事」をし、「大規模修繕工事」が終わったら「長期修繕計画」をみなおす。これがマンションの維持・保全の基本的なサイクルです。

「点検」には「自主点検」以外に「法定点検等」もあります。法定点検等で不備、異常があるかどうかをきちんと見つけます。「法定点検等」はプロにお願いします。「点検」で気づいた軽度の不具合は、一般管理費で修繕をします。軽度な修繕で対応できない時に本格的な調査・診断をしましょうとなります。「点検」と「調査・診断」というのは「修繕」のために行うのですが、「長期修繕計画」がしっかりできていないと合理的な修繕ができないものです。

「大規模修繕工事」というのは計画修繕のなかで建物全体又は複数の部位について行う大規模な工事のことです。

大規模修繕工事の目的は新築当時の居住性維持のためのものと、資産価値向上、居住価値の向上等を目指すものがあります。

大規模修繕工事の実施時期は、基本は「長期修繕計画」に定められた時期を目安にしますが、「調

「調査・診断」の結果に基づいて「大規模修繕工事」を実施するかしないかを決定します。将来見込まれる修繕工事、その実施時期、その概算費用等から「修繕積立金」の金額の根拠を明確にし、あらかじめ合意しておくことで円滑な工事実施が期待できます。

先ほど高経年マンションについて話しましたが、結局のところ「修繕積立金」が不足してマンションの維持修繕が行き詰まってしまう事が大きな問題点の一つとなっています。

マンションの維持管理にとって資金面の問題は大きいので、不足しそうな場合には「修繕積立金」の値上げも検討する必要があります。

「長期修繕計画総括表」で12年目に目安として大きな金額が書きこんでありますが、いつ、工事をするかは「調査・診断」の結果に基づいて実施することになりますので、12年周期とか15年周期と言われているのは、あくまでも目安です。

参考として「収支計画グラフ」を載せています。

25年で25億円かかるとすると、1年で1億円、12ヶ月で割ると1ヶ月あたりの必要金額がでます。それを専有面積の割合で按分した額が1戸あたりの「修繕積立金」の額になります。この金額が少ないと結局、将来、やらなければならない工事ができなくなってしまいます。なので、ここをきちんと確認することが大事です。

「修繕積立金」の積立方法ですが、均等積立方式以外にも段階的積立方式があります。これは段階的に「修繕積立金」を増額していく方法です。段階積立方式の場合、後々工事を実施する時になって修繕積立金が不足すると、一時金を徴収するか修繕積立金を値上げしなければならないのですが、例えば築10年での値上げは、それほど難しくないかも知れませんが、築20年、30年経過すると、区分所有者も高齢化しますので「修繕積立金」の値上げは難しい。結局は必要な修繕ができないことになってしまうので、段階的積立方式であるマンションは早めに均等法式に切り替えていくのが望ましいですね。

「修繕積立金」の目安はいくらぐらいか、国交省が公表したガイドラインに算出式があります。大まかに毎月㎡あたり200円になります。不足する組合の方が多いかと思いますが、早めに値上げ等の必要な対策をしておかないと適正に修繕ができなくなる可能性があります。機械式駐車場がある場合には、その分も加算しておく必要があります。

3点目の「点検、調査・診断について」に移ります。「点検」には、「日常点検」、「定期点検」、「臨時点検」があります。

「日常点検」は簡単に言えば、お掃除をされていて不具合を見つけたりすることです。

「定期点検」には「法定点検」、「保守点検」、「自主点検」があります。「法定点検」、「保守点検」は専門家に依頼して行う点検であり、全て一定期間ごとに義務付けられています。

それに対して「自主点検」は任意で必ずしも行わなければならないものではありません。

「法定点検」と「保守点検」は、法令、特定行政庁の規定等により義務付けられていますので、専門家に依頼し不具合を見落とさないようしっかり実施してもらい、組合としては、その「点検結果」の報告をきちんと受けることが重要になります。

【自主点検】

「自主点検」とは、管理組合の自主的な判断により、自ら行う「点検」で、建物や設備の不具合や異常に気づくことが目的で、年1回程度の実施をお勧めします。組合員の維持管理意識の向上や合意形成の円滑化、コミュニティの醸成にも活用できます。

実施時期については、任意なので強制できませんが、例えば、役員の交代の際に実施して、引継ぎと兼ねることも考えられます。

また、マンション探検等のイベントをとおして自分達のマンションに愛着が持てるようにする実施方法もいいのではないのでしょうか。

更に「修繕」を見据えて次年度に「調査・診断」を行うかどうかを決める判断材料として、総会資料を作成する前段階で役員が実施するのも一つの方法だと思います。

イベントとして「自主点検」を実施する場合は、事前準備として①参加者募集、②必要により専門家へ依頼③自主点検チェックシート④点検用具（クラックスケール・巻尺・カメラ）の準備⑤簡単な図面の縮小版が、あればいいかと思っています。

実施当日は①集合し、点検用具の確認、チェックシートの配布、点検方法、記入方法、順序の説明をして②点検を実施する。③点検後は、点検結果の集計、概要報告をします。

大事なものは終了後に①点検記録の整理、②保管、そして③専門委員会等による点検結果への対応の検討をすることです。

「自主点検のポイント」として劣化状況が目視でわかりやすい「屋上防水」「外壁」「鉄部塗装」「給排水設備」の4ヶ所をあげてみました。

冒頭に申し上げましたように、自主点検は「不具合を見つけること」よりも、「自らやる」そのこと自体が大切なことです。決して危険なことはしないでください。

「自主点検チェックシート」の例も載せていますので参考として下さい。

そして大事なものが「自主点検結果への対応」です。点検終了後に理事会等で、応急処置（経常修繕工事）の要否、詳細な調査・診断の要否を検討します。そして、著しい不具合があった場合には専門家に依頼して、調査・診断を実施します。調査・診断が必要となれば予算措置もしなければなりませんので、組合員への広報や、総会承認等の手続きも必要になってきます。

目視調査として、既存の材料、工法の確認をし、不具合や問題点の抽出をします。

管理組合がプロに「調査・診断」を依頼し実施した場合は結果報告を必ず受け取って下さい。

どこがどれだけ傷んでいるかを把握することと、どのような修繕を何時、どのくらいやらなければならないかを把握することが大事です。

参考書籍として（公財）マンション管理センターが発行している「マンション管理組合のための点検、調査・診断のすすめ方」があります。

最後に、4点目の「マンション再生のための改良工事」についてお話しします。

マンションが劣化してくると建て替えるかどうか、という問題もありますが、実際は修繕して長寿命化を図ることが一般的です。

計画修繕工事の概念として、新築当初の性能水準まで修繕しようと計画を立てますが、高経年化してくると、社会の変化等により今日の一般的な住宅水準にあわせたいという要望も出てきます。例えば、5階建てでエレベーターが設置されていないというマンションがあります。建てられた当時はそれで良かったのですが、今では4階建てでもエレベーターがついています。このように当初の計画になかったこと（エレベーター設置、耐震改修工事、オートロック）をしていく為には、その費用を「長期修繕計画」に盛り込んでいく必要があります。

今のマンションでも、現在は考えられないことでも30年後になった時に「普通に備わっているレベルの性能」というのがでてくる可能性があるので、「修繕積立金」はプラスアルファして積み立てておくと安心です。

今回、「長期修繕計画」のお話をしましたけれども「長期修繕計画」のなかにエレベーター設置、耐震改修小路、省エネ、セキュリティの項目など必要に応じて当初の計画になかった工事も組み入れて「長期修繕計画」をたてて欲しいと思います。

司会者

ここで若干の質問を受けたいと思います。係の者がマイクを持ってまいりますので、ご質問のある方は、その場で挙手お願いします。

【質問者1】

「管理費と修繕積立金についてお話があり、㎡あたり200円が目安のようですが、現在、うちのマンションは㎡100円以下なんです。それで修繕積立金を取り崩している状態です。このような修繕積立金の取り崩しはいかがなものでしょうか」

【本庄氏回答】

「修繕積立金」は、「大規模修繕工事」をするための資金ですので「修繕積立金」を取り崩して修繕するのは当たり前の話です。取り崩してしまつて資金が少なくなってくると、後々の工事ができなくなってしまう。「大規模修繕工事」は計画修繕の一環ですから、10～15年に1回ぐらい実施する必要があるんで、それまでに必要な額が溜まっていないと修繕ができなく

なってしまいます。将来にわたって必要になってくると思われる工事を見込んで、それに必要な額を想定し、不足しそうな場合には、修繕積立金の金額を引き上げなければならないこととなります。

【質問者2】

建物ではないのですが、敷地内で地盤が沈下している箇所があります。業者に依頼して砂利等をいれて補修しましたが、暫くたつと又、沈下してしまいます。博多の道路陥没もあり、不安になっています。築20年のマンションですが、このような場合はどのように検査とかをしてもらえばいいのでしょうか。

【本庄氏回答】

地盤のことは、ボーリング調査等をする会社をお願いすることになると思います。が、もし、瑕疵が疑われる場合は「住宅リフォーム・紛争処理センター」にご相談されるのが適切かもしれません。

第2部

知って得する『マンションの保険』

講 師 (一社) 日本損害保険協会

東北支部事務局長 五味 正夫氏



はじめまして、日本損害保険協会東北支部事務局長の五味でございます。

本日はどうぞ宜しくお願いいたします。

私からは「マンションの保険」ということで、専門的な用語の解説もしながら説明をさせていただきます。

＜保険の用語について＞

まずは、保険の用語ですが、似た言葉がでてきます。例えば新聞で保険の記事を読んでも新聞記者が混乱しているような場面も見受けられます。

それで、改めて皆様方に説明をさせていただきます。

皆様方が保険に入ると契約者になります。この契約者には、マンションの管理組合がなったり、入居者の方がなったりします。

保険をつけて、実際に事故がおきて「保険金」をもらえる人を「被保険者」と言ったりします。一方で保険を引き受けるほうは「保険者」といい「損害保険会社」になります。

「保険金額」「保険料」「保険金」という言葉があります。ほとんど似たような言葉で紛らわしいのですが、それぞれ違いがあります。

このマンションに「火災保険」をつけると契約者が保険会社に支払う金額を「保険料」と言います。一方、事故がおきて保険会社から支払われる金額が「保険金」です。

「保険金額」は契約の時に定めていただく金額です。例えば、マンション共用部分の価値が全体として20億円あるとすると、この20億円を「保険価額」と言います。この20億円に対していくらの保険をつけるかという金額を「保険金額」あるいは「契約金額」と言っています。今、保険会社では、20億円の価値があるのであれば20億円の「保険金額」をたてて下さいとお願いして契約をします。その「保険金額」にみあった掛け金としての「保険料」を契約者が保険会社に支払います。そのマンションで事故があった場合には、その損害額に応じて「保険金」が支払われます。

このような用語の違いがありますので、今後、保険会社あるいは代理店とお話するときには注意をしていただきたいと思います。

＜マンションを取り巻くリスク＞

私どもが保険の説明をする時に、保険そのものというよりは、そのマンションでどのような危険「リスク」があるかをお話しして、そのリスクを認識していただき、それに対応するためにどのような保険が必要かという説明に入ります。この「リスク」というのは、損害の発生する可能性と考えております。

では、その「リスク」としてどのようなものがあるか。まず①火災です。多数の世帯が入居しているので火災発生リスクも高くなります。②破裂・爆発です。ガス爆発等によってマンションに損害が生じる可能性も考えられます。それから③外部からの衝突・飛来ということで、道路に面している部分に車が飛び込んでくるということも考えられます。④水漏れとして上の階の方が間違えて水を漏らしてしまって下の階に損害を与えたりとか、その他の共用部分に損害が発生するおそれもあります。さらには⑤自然災害です。これにも風（強風）・ひょう・雪による災害、水害、地震・噴火・津波による災害があります。例えば台風による集中豪雨で共用部分に被害が生じるとか、大雪が降って駐車場の屋根が壊れてしまう場合とかです。落雷も自然災害です。落雷によってアンテナや送電線に被害が生じる場合があります。それから東日本大震災でご経験があるかと思いますが地震・津波によって外壁等に破損が生じる場合があります。あわせて付属設備に損害が生じることがあります。

ここまでは、私たちが所有しているマンションに対する損害です。そのマンションを所有・管理することによって周りの第三者に損害を与えてしまうと、損害賠償責任を負います。

これもひとつの経済的なリスクです。例えば外壁が剥落して通行人が負傷してしまった場合の治療費等です。それは損害賠償しなければならないリスクになります。

ここからは具体的な例を説明させていただきます。

台風に伴う豪雨により、マンション地下の機械室が水没し、機械室の鉄製扉も水圧で変形した。結果として5,780万円の損害が生じたということです。

また、集中豪雨により、マンションの受水槽室および駐車場棟に浸水。立体駐車場の地下ピットと電動シャッターが水圧で変形をして約300万円の損害が生じました。

このように、マンションに水害は関係ないように思われますが、損害が発生しています。

また、集中豪雨で道路が冠水して11階建てマンションエントランスのエレベーターピット内が

70cmの浸水となり、巻き上げ機械等に220万円の損失が生じました。

あるいは破損・汚損の主な例ですが、マンション外周道路に面したフェンスおよび外灯、植え込みが、車両の飛び込みにより110万円の損害が発生しています。

また、マンションのオートロック設備が何者かのいたずらによりこわされ、オートロックシステム全体が使用不能となり225万円の損害が生じた。というように、このような事故、リスクが発生するわけです。これは自分たちが所有するマンションの損害ですが、先ほども言ったように、マンションを所有・管理することに起因する事故もあるわけです。

まず、居住者の賠償責任リスクの事故例として、マンション戸室の居住者が、蛇口を全開にしたまま外出したため、階下に漏水して1,300万円の損害賠償責任が発生した。

あるいは、居住者が自転車で高齢者と接触し、高齢者が骨折したことで、治療費等で2,100万円の損害賠償責任が発生した。最近、自転車事故による賠償責任も注目されていて、自転車に乗る時にも賠償責任保険は必要だろうと言われていまして、個人賠償責任保険に入っただくことになります。高額な賠償責任を負った例として、小学生が自転車で高齢者にぶつかってしまい9,500万円あまりの賠償責任を負ったという判例もあります。小学生なので、本人の責任というよりは、監督者である親御さんのほうに賠償責任が生じることになると思います。管理組合にも、こういう賠償責任が発生するリスクがあります。

例えば、共用部分のガス管腐食により、ガス漏れが発生し、爆発して、爆風や続いて発生した火災により同室内や駐車場の財物に被害が発生して2,800万円の賠償責任が生じた。

賠償責任というのは、民法の用語でいえば不法行為ということになります。故意・過失によって他人の生命・財産に損害を与えた場合には、その賠償の責任を負うということです。

共用部分の維持・管理に過失があつて、そのために他人の生命・財産に損害を与えた場合に賠償責任を負うということです。

トイレの配管（共用部分）が突然破裂し、階下の一室に水濡れ損害が発生し、家財にも損害が生じた。共用部分が原因で個人の財物に損害が生じたということで290万円の損害賠償責任が発生した。

このように管理組合でも他人に賠償責任を負うリスクがあることを認識いただきたいと思います。

以上、さまざまなリスクがマンションを取り巻いています。それが日常茶飯事におきているわけではなく、通常はマンションに住む利便性や利益・効用の方を享受しているわけです。ただ、その利便性と一緒にはリスクも存在しています。そのリスクにどのように対応するかと考えた時に、一番役に立つのが「保険」ではないかと思います。小規模（2～3万円）の損害に対しては保険というよりは、自分たちの費用で直してしまう対応が普通でしょう。

住んでいるマンションがどういうリスクに囲まれているか、そして事故が発生した場合にどの程度の損害額が生じるのか、それに対してどのような保険に入るかを皆様方で話し合ってみられるのもよいと思います。

<マンションのリスクと火災保険>

火災保険といっても、最近はこちらかという自然災害に備える部分なども含めて住まいのリスクを総合的に補償する「住まいの保険」と言ったり、あるいは「マンション共用部分の保険」として保険会社では販売しています。

自らの生命・財産を守るという意味では居住者がその専有部分にかける「住まいの保険」「地震保険」あるいは自らの身体を守る「傷害保険」、他人への賠償責任を担保する「個人賠償責任保険」をつけていくことになります。

これに対して管理組合が備える保険として「火災保険（マンション総合保険）」それから「地震保険」です。あとからも説明しますが、日本では地震を原因とする火災には火災保険での補償がありません。そのために官民で「地震保険」をつくりまして対応していくことにしました。「火災保険」に入っただけでは安心ではなく「地震保険」もセットで加入していただくことが必要だと思います。それから設備に損害が生じる場合がありますので、その備えとして「設備損害補償特約」、あるいは他人への賠償責任が発生した時のために「施設賠償責任補償特約」「個人賠償責

任補償特約」をつけていくことになります。

「特約」というのはオプションで、メインの火災保険に付帯してつけていくことになります。保険会社によって名称等が異なる場合もありますので、実際に契約される際には、保険会社とよくご相談ください。

先ほど、さまざまなリスクがあると申し上げました。自然災害のなかで風・ひょう・雪災・水災には「火災保険」で対応し、地震・噴火・津波による損害には「地震保険」で対応していくことになります。

第三者への損害賠償責任については「個人賠償責任補償特約」「施設賠償責任補償特約」で対応していくことになります。

このなかで「賠償責任保険」について若干、説明をさせていただきます。

「施設管理賠償責任保険（特約）」ですが、①施設の所有・使用・管理に起因する偶然な事故、②施設の用法に伴う業務に起因する偶然な事故によって、他人を死傷させたり、他人の物に損害を与えた結果、法律上の賠償責任を負担した場合の損害を補償する。

他人に損害を与えて弁償しなければならない、つまり、自分から1,000万円の弁償をしなければならない、ということは自分に1,000万円の損害が生じたということになります。その損害を賠償責任保険特約で埋め合わせることになります。

損害賠償責任というのは、不法行為で責任を負ったときに責任を負うというものです。

保険会社によっては、示談代行サービスのある保険を販売していることもあります。

これらが、マンション管理組合がつけるべき保険ですが、個人の方がつける保険は「個人賠償責任保険」というものです。これを「自動車保険」や「火災保険」に特約でつけている場合があります。皆様方も自転車事故は怖いので「個人賠償責任保険」に入らなければいけないと思ったりするかも知れませんが、お帰りになったら「自動車保険」や「火災保険」の保険証券の特約欄を確認してください。意外についているかもしれません。

「個人賠償責任保険（特約）」は①住宅の所有・使用・管理に起因する偶然な事故、②被保険者の日常生活に起因する偶然な事故によって、他人を死傷させたり、他人の物に損害を与えた結果、法律上の損害賠償責任を負担した場合の損害を補償する。

販売方法は多様で「自動車保険」「火災保険」「傷害保険」の特約として契約されている場合が多いので、お手元の保険証券を確認してください。特約としてついていれば結構ですし、ついていない場合は途中からでもつけられますので、保険会社に連絡していただければよいかと存じます。

<火災保険の契約の仕方>

ここからは、具体的な契約の仕方を説明させていただきます。マンションは共用部分と専有部分からなっており、共用部分については管理組合が一括で契約する方式が一般的です。専有部分についてはその区分所有者がそれぞれ契約します。契約する場合には窓口の損保代理店、或いは保険会社の説明をしっかりと聞いて、補償範囲や内容（保険金が支払われる場合、支払われない場合）、保険期間、事故時の連絡先等をきちんと確認して契約してください。共用部分に火災保険をつける際は、共用部分の価値を見積もって、その価値に基づいて契約金額を設定する。その設定した金額に応じて「保険料」が決まってきます。ですから契約金額が1億円であれば、1億円にみあった「保険料」になりますし、10億円と設定すれば「保険料」は10倍になります。

さきほどもお話しさせていただきましたが、契約金額は、そのマンションの価値そのままに設定いただきたいと思います。そうでないと実際に事故が起こった時に損害額全部までは補償できないということもありますので、「保険価値」そのままに設定してください。

「建物の価値の評価」方法ですが、大きく2つあります。

ひとつは「再調達価額ベースの契約」で、建てた時と同等のものを建て直すとしたら、いくらかかるかというベースでの価値の算出の仕方です。

これに対して「時価額ベースの契約」があります。再調達価額を算出したうえで経年減価による価値を差し引いたものが時価額になり、この時価額で契約をする方法です。

時価額で契約をしますと、事故がおきて修理をするときに、例えば、200万円の価値があったものが10年経って150万円に減ると、その150万円を基準にして「保険金」が支払われる

となると200万円がでないわけです。ですから再調達価額で契約することをお勧めしています。具体的に再調達価額の算出方法ですが、建築当時の建築費総額が判明している場合は、建築当時の建築費総額に建築費の値上がり率を掛けて、再調達価額を算出する方法。

建築当時の建築費総額が不明な場合は、㎡あたりの現在の標準単価に延べ床面積を掛けて再調達価額を算出する方法です。この建築費の値上がり率とか㎡あたりの標準単価の具体的な数字に関しては契約されている保険会社に確認をお願いします。

時価額というのは、この再調達価額から減価償却額を引いて算出します。

これらが建物全体の「再調達価額」または「時価額」になります。さらに「共用部分」と「専有部分」に分けるということで、上塗り基準では、基礎を含むか含まないかになりますが、建物全体としては、含めば60%が共用部分の価額であり、40%が専有部分の価額となります。あとは持分に応じて振り分けることとなります。

この「上塗り基準」や「壁芯基準」というのは皆様方の管理規約に書いてあります。

また、管理規約には、「法定共用部分」「規約共用部分」が定めてあります。

共用部分一括契約方式で保険の対象となるものは、ある保険会社のパンフレットからのものを資料に例示していますが、共用部分と共用部分に収容される動産です。

<地震保険の付帯>

ところで「火災保険」でどうしても補償されないのが、地震・噴火・津波による損害です。

「地震保険」は地震・噴火またはこれらによる津波を原因とする火災、損壊、埋没または流失による建物の損害を補償するものです。これらは火災保険では補償されません。この地震保険は1966年に制定された「地震保険に関する法律」に基づき販売されており、今年が50周年です。1964年におきた新潟地震の教訓から生まれたもので、政府と保険会社が共同で運営しています。

被災者の生活の安定に寄与することを目的にしていますので、建物の修復自体を直接の目的にはしていません。例えば火災保険の契約金額1,000万円の家屋に地震保険をつける場合300万円～500万円の範囲で契約金額を設定します。あとは損害の区分に応じて保険金が払われることとなります。地震保険だけで1,000万円すべてを賄おうとしても政府の財政力や保険会社の資金力の関係もあり、無理な話になってきます。「地震保険」は被災者の生活の安定に寄与することを目的にしており、保険会社に利益は生じません。いくら保険会社が「地震保険」を販売しても、そこから利潤が生じるわけではなく、いただいた「保険料」は準備金として積み立てています。

東日本大震災のときも約1兆2700億の地震保険金が支払われています。それは、そこまでプールしていた準備金から支払っています。今年4月の熊本地震にも約3600億円が準備金から支払われています。この準備金では運用益も発生しますが、その運用益も準備金として積み立てています。

ですから「地震保険」に関しては一切、利潤はなく、将来の支払いにあてて準備しています。

「地震保険」は火災保険の保険金額の30%～50%の範囲内で保険金額を設定していき、その金額の最高額は1戸あたり5000万円になります。マンションの場合には5000万円×戸室数が上限の金額です。

「地震保険金」が支払われる区分ですが、東日本大震災をうけ、財務省のプロジェクトチームで検討した結果、来年1月から「半損」の部分が2区分に分かれます。

「地震保険」の付帯率ですが、平成25年度の統計で、全体の付帯率58.1%に対して、マンション共用部分の「地震保険」付帯率は37.4%です。宮城県の全体の付帯率は平成27年度に86.2%になっています。共用部分の地震保険への加入は、マンション管理組合の皆様のご意思によって決まりますので、万一の場合を想定して居住者の皆様の確認をとって、是非つけていただくのがいいのではないのでしょうか。

地震では、他の自然災害では考えられない被害が出ます。その時に修復の費用をどこから捻出するかですが、地震保険がなければ修繕積立金取崩しや一時金徴収という方法をとらなければいけないのですが、地震保険がついていれば、その地震保険金と修繕積立金等、あるいは義援金・生

活再建支援金でなんとか賄えるのではないかと、ということです。

こちらの「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」でとられたアンケート調査でも東日本大震災当時4分の3の管理組合が地震保険に加入しており、その9割で保険金を受領しているということで、その後の復旧工事に役だったと聞いております。

最後に来年1月1日からの地震保険の損害区分の細分化についてです。今まで、3区分だったのが4区分になり、「半損」の部分が「小半損」と「大半損」に区分されます。「小半損」の場合は30%払い、「大半損」の場合は60%払いになります。もう少し細分化してほしいという意見もありますが、いざ、大規模災害がおきると調査件数が膨大となり、調査の時間が足りず、迅速な保険金支払いに支障が出てしまいます。

次に「保険料の改定」ですが、全国的に引き上げになります。宮城県も高くはなりますが、全国からみると、まだまだ安い方に分類されていると思います。

私からの説明は以上でございます。どうもありがとうございました。

【司会者】

五味様、大変にありがとうございました。それでは若干ですが質問をお受けしたいと思います。質問のある方はその場で挙手してください。

【質問者1】

昔のマンションは、今のようにエントランスに防犯設備が整っていないんです。それで泥棒が入った時の「防犯保険」というのはあるのでしょうか。

【五味氏の回答】

「防犯保険」というよりは「火災保険」のなかには「盗難による損害」を補償するものもあります。「住まいの総合保険」のような保険であれば「盗難による損害」も一定の範囲で補償しています。ですから保険会社にどこまで補償しているかを確認していただくのが良いかと思います。

【質問者2】

マンションを取り巻くリスクの中で、共用部分に自転車とか私物が沢山おいてあって、それが原因で他人に怪我をさせた場合の責任は、どこにあるのでしょうか。

【五味氏の回答】

難しいですね。それは事故が発生した時の管理状況をケースバイケースでみないと、自転車を所有している個人の管理責任だと認定されるか、あるいは自転車を駐輪させていたところの管理責任だと認定されるか。

【続けて質問者2】

管理組合として何度も注意啓蒙しているんですが、それでも置いてしまう。そういった場合の事故についてはどうでしょうか。

【五味氏の回答】

不法行為ですから「故意または過失」でみますので、管理組合に過失があったかどうか、ということになると思うんですね。今、言われたように何度も注意を呼び掛けているのであれば、管理上の責任を果たしていたから管理組合に過失はない、と認定されれば、注意を無視して駐輪していた個人の「故意または過失」で個人の責任になるかと思います。

第3部 管理組合交流会

①管理組合・理事会運営

6階会議室

参加者 18名



総会運営と総会出席率の問題から役員の人選等、管理組合運営にとって大事な問題の意見交換ができました。

②復旧工事・大規模修繕工事・耐震改修工事

5階多目的ホール

参加者 17名



自己紹介をしてもらい、一番聞きたいことを一言話してもらいました。大半は大規模修繕工事の進め方と長期修繕計画の妥当性についてでした。

③ 防災マニュアル・防犯・コミュニティ

6階会議室

参加者 13名



防災マニュアル・防犯・コミュニティに先駆的に取り組んでいる事例が紹介され、参加者には大いに参考になりました。町内会組織への加入状況から防災訓練まで話題が多岐にわたりました。

④ 高経年マンション交流会

6階会議室

参加者19名



高経年ということで、建て替え、耐用年数、耐震補強から町内会加入状況、保険の問題まで、多くの参加者が意見を述べられ、活発な交流会になりました。

個別相談会コーナー

このところ、定番になっている『個別相談会』コーナーです。

5階会場の後方スペースとスタッフ控室を利用し、第2部の五味講師にも担当いただき、マンションに関するあらゆる相談に対応しました。今回は14件の相談が寄せられました。



会場後方のコーナー



最後に・・・

今回のセミナーは、晴天に恵まれた絶好の行楽日和の開催にも関わらず、多くの皆様にご参加頂き、誠にありがとうございました。

これからも皆様のためになるセミナーを企画してまいります。

次回の平成29年度「第1回マンション管理基礎セミナー」は平成29年8月5日（土）に同じくアエル5階多目的ホール他で開催する予定です。

多くの皆様のご参加をお待ちいたしております。

(平成28年12月)

■ この報告に関するお問合せ先

マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ事務局

TEL 022-266-5866

仙台市 住宅政策課 マンション管理支援係

TEL 022-214-8306 FAX022-268-2963

Eメールアドレス

tos009430@city.sendai.jp

仙台市住まいのホームページ

<http://www.city.sendai.jp/sumiyoi/sumai/mansion/index.html>