

令和元年度 第2回  
マンション管理基礎セミナー

# 開催報告

と き : 令和元年 10月 19日(土) 13:00 ~ 16:30

と ころ : 仙台市中小企業活性化センター(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

令和元年度「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	13:00～13:05 司会からセミナー概要・注意事項のご案内 13:05～13:10 NWからの案内 13:10～13:15 仙台市からのお知らせ	5階ホール
第1部 13:15～14:15	● マンションの『自主点検』について  講師 (公財) マンション管理センター 技術部長 藤野 晶成 氏	5階ホール
14:15～14:25	休 憩	
第2部 14:25～15:10	● ここが大事！『マンションの保険』  講師 (一社) 日本損害保険協会 東北支部 岩城 仁 氏  質疑応答	5階ホール
15:10～15:20	休 憩 (10分)	
第3部 15:20～16:30 ※ 右記の①～ ⑤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  ① マンション管理・理事会運営 ② 大規模修繕工事・耐震改修工事等 ③ 防災力向上認定マンション ④ 高経年マンション ⑤ 防災ゲーム「クロスロード」	6階各会議室  5階ホール
13:00～16:30	● 個別相談会	5階 楽屋他

## 第1部 マンションの『自主点検』について

講師 (公財) マンション管理センター 技術部長 藤野 晶成 氏



### ○はじめに

ただいまご紹介いただいた、マンション管理センターの藤野と申します。

私の方からはマンションの自主点検についてということで、そもそもマンションの点検とか、こういうことを何故するかということから、計画的に修繕をしていく、またその修繕をきちんとやっていく、そういうことに繋がっていくものですので、全体像としてお話をしていきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

今日話しをさせて頂く内容としましては、点検それから調査・診断といったもの、それと長期修繕計画、大規模修繕との関係や、また点検や調査・診断についての内容、それと参考としての大規模修繕工事を実際に進めていく上での内容、それらをお話してきたらと思っております。

### ○分譲マンションのストック戸数

前段として、近年のマンションを取り巻く状況について話をさせていただきます。

まず、国土交通省で集計をしている内容になりますが、棒グラフになっているのは各年のマンションの供給戸数、そして折れ線グラフでどんどん増えているようなグラフになっていますが、こちらがその年、その年でのストック戸数として集計したものとっております。

グラフの上の点線の囲みで書いてあります通り、現在平成30年末時点でマンションのストック総数は約654.7万戸というような数字になっております。

それを国勢調査の結果としての1世帯当たりの平均人数2.33を掛けますと約1,525万人がマンションに住んでおられるということになります。これは国民の約1割にあたるということで、かなりの方々がマンションに住んでおられるという状況が読み取れます。

### ○築後30、40、50年超の分譲マンション戸数

続いてのこちらにも国土交通省で集計しているものですが、グラフ、お手元の資料では分かりにくいとは思いますが、一番左側のグラフが平成30年末での築30年、40年、50年を超えている分譲マンションの戸数です。

グラフの横に数字が書いてありますが、下から2つまでのカテゴリーが築40年を超える物件です。現在81.4万戸というような状況になっておりまして、ストック全体に占める割合が約一割というような状況です。10年後には約2.4倍の197.8万戸、約200万戸ということです。そして20年後には約4.5倍の366.8万戸となるような見込だというような状況になっております。

### ○世帯主の年齢

続いては国土交通省が平成30年度に行い、今年の4月に公表しました5年に1度行って

いますマンション総合調査の結果ですが、マンションにお住まいの世帯主の方の年齢構成のグラフです。

一番下は不明の回答なので、その下から二番目が世帯主の年齢が70歳代以上の割合、平成11年から調査を重ねるごとに割合が増えていって、30年度の結果では22.2%、60歳代まで含めて考えると平成25年度、30年度と約半分が世帯主の方が60歳代以上というような状況になっている状況です。

### ○マンションへの永住意識

そうしてもう一つ、これもマンション総合調査の結果ですが、マンションへの永住意識について、永住するつもりであるというふうに回答された方、それからいずれは住み替えるつもりだというふうに回答された割合ですが、調査を重ねるごとに永住するつもりであるとの割合が増えてきているという状況です。

マンションについてはどんどん築年数が経ってきて高経年のマンションが増えていく状況があります。一方でマンションにずっと暮らしていくつもりだというような方が増えてきているという状況ですので、マンションで快適に暮らしていくためには、適正な維持管理を行って適切な修繕を行っていくことが必要になっていくと考えております。

## ■「点検」、「調査・診断」と「長期修繕計画、大規模修繕工事」との関係

### ○マンションの建物・設備の維持管理（概念図）

まずはマンションの建物・設備の維持管理に関する概念図ということで、「点検」からです。

マンションについて、いろいろ状況を点検した結果で、異常がなければ何も問題はないのですが、異常があった時にそれが軽度であれば、経常的な補修や修繕ということで部分的に直していくという形もありますが、大きな異常があった時には、よりきちんとした調査・診断を行って工事が必要かどうかを判断します。工事をしましょうということであれば、修繕工事として行うという流れがあります。

それから長期修繕計画で、もともとマンションの設備であったり、構造であったり、そういった部分に関して大体これぐらいの時期に修繕が必要になりますよと目安を計画しておいて、その時期に近づいてきた時に、そこから調査・診断に入って本当に必要かどうか、劣化の具合がどうかといったものを見た結果として、工事を行った方がいいよねとなるのか未だ劣化が進んでないから、もうちょっと様子をみて今回は行わないとなるのか、そういったことを判断して工事を行っていく。そうして行った結果をまた長期修繕計画の見直しに反映させていくということ、そういうサイクルでマンションの建物・設備の維持管理がずっと続いて行く、そんな概念図になっております。

### ○大規模修繕工事とは

次に「大規模修繕工事とは」について、まずは「計画修繕工事」からですが、計画修繕工事というのは長期修繕計画において、このぐらいの時期にこの部分での工事が必要になってきますよという見込みをある程度長期の期間で計画を作って行き、その計画に盛り込まれている工事の内容ということになります。

「大規模修繕工事」については、建物全体に関わるような大きな工事や、いろんな複数の工事を纏めてやりましょうというような大規模の計画修繕工事のことを言っているということです。足場を組んで、大規模に工事をやるようなものが大規模修繕工事ですが、長期修繕計画に盛り込まれている工事の中では足場を組まずにそれぞれの時期で行うような工事もあると思いますが、それも長期修繕計画に基づく計画修繕工事ということで行っている。そういうようなものです。

### ○計画修繕工事

「計画修繕工事の目的」としては、居住性・機能性の向上や、資産価値の維持向上といったものです。

「計画修繕工事の実施時期」については、まずは長期修繕計画である程度目安としての時期があって、その時期が近付いてきた段階で調査・診断を行い、その結果に基づいて、その工事をやるかやらないか、また内容についても想定していた工事を全部やるのか、そこまでしなく

ても良いのか、もっとしっかりやった方が良いのか、そういうことを直前で確認をして決めていくと、そういうやり方が標準的な対応とされているところです。

### ○（参考）計画修繕工事の基となる長期修繕計画

計画修繕工事の基となる長期修繕計画ですが、この長期修繕計画を作る前提条件は、欄外の下の方に書いてありますが、国土交通省が平成20年に作成している長期修繕計画作成ガイドラインというのがございます。ホームページでも公表しているものですので、詳しくはご確認いただければと思います。

ガイドラインに基づく作成の前提条件として4つほど書いてあります。計画に見込む予定の修繕工事のことをガイドライン上は推定修繕工事と書いています。ここでは修繕工事を基本としますということです。新築時にもともとあった性能が築年数とともに劣化してきているものをまた新築時の状況に戻すと言いますか、回復させるものを修繕工事ということで、それが基本ですよということです。

ただ②にあります、住んでいく中で、新築時よりももっと居住性を高めるとかですね、そういった要望に応じて更に設備や機能を向上させるような工事、改修工事と書いてありますが、こういうものも盛り込んでいくことができますというものです。

③にあります計画している工事だけやってあげばいいのだという計画の作り方ではなくて、その計画期間においては毎年決められた法定点検や、日常的な管理はきちんとされているよと、そういうことが前提になっていますよということです。

それから④にあります、計画を作ったからその年に必ず工事をしなければいけないというものではなくて、先程からお話をしている通り、その計画の時期が近付いてきた段階で、ちゃんと調査・診断を行って、その結果に基づいて本当にやるのかやらないのか、また工事の内容、レベルなどを決めていきますよと、その見込みとして計画を作っていくのですよということが前提になっているところです。

### ○調査・診断

「調査・診断」ということですが、調査・診断というのは建物の各部分や設備機器、こういったものの劣化や損傷、作動状況を調査して将来にどう影響があるか、どう対策をしていったら良いかというものを明らかにしていくというもので、その結果に基づいて長期修繕計画を作ったり、若しくは見直したり、それから実際の工事を、それをどのくらいの時期、内容にしたら良いか、そういったものを決めていくためのものということです。

### ○参考 計画修繕工事の基となる長期修繕計画の目的

参考として、「計画修繕工事の基となる長期修繕計画の目的」ということで、長期修繕計画の中では、そもそも計画を作るというのは将来にどういう工事があるか、それがどのくらいの時期に、どのくらいのお金が掛かるのかという概算、こういったものを後で目に見えるように明確にするというところ、それからその工事がちゃんとできるように修繕積立金等の積み立てをしなければいけませんねと、それまでに掛かる工事、どの位掛かるのでしょうかということに基づいて修繕積立金の額を決定するという額の根拠をある程度明らかにするという目的、それからそもそもこの計画として、こういう時期にはこういう大きな工事がありますよということをやめ管理組合の皆さんで合意しておくことで、実際の工事の実施を円滑にするということも目的になっております。

### ○参考 長期修繕計画総括表

これは見にくいですが国土交通省のガイドラインの中で、様式等を作って記載例のような形で公表していますので、中身とかそういうところは見ていただければと思います。

こういった計画の総括表があって、横に年度、築年数、縦にそれぞれ各工事の項目があって、それが築何年目で必要になるかと、その時に大体これくらいの工事費用が掛かりますよということで、金額が書かれています。

その結果、表の下で工事費がこういうふうに掛かりますよと、さらにその下に収入ということで毎年、ここでは年ごとになっているので、毎年積み立てられる積立金の残高というのがどのようになるかということで、それぞれの額が増えていきますよというところで、うまく遣り繰

り出来るかというのを見ていけるようになっているという表です。

### ○参考 収支計画グラフ

先ほどの表をグラフにしたものですが、一番右側で棒グラフが高くなっているのが修繕工事費をずっとこの計画期間の工事費を累計で積み上げた額で、そこから折れ線グラフでほぼ直線のグラフがありますが、これは修繕積立金を毎年というか毎月同じ額ずつ積み立てるので、ほぼ一直線に修繕積立金が積み立てられて行きますというものになっています。

その下、最後の30年後のところで積立額の累計と合うようになっている、ちょっとジグザグした折れ線グラフがありますが、これが修繕工事費の累計額がどういふふうに積みあがっていくかというところで、最後のところでこの計画で累計の修繕工事を賄う、修繕積立金が積み立てられるということでのグラフになっています。

このグラフでは、ジグザグしている累計の修繕工事費が直線の下にあるようなグラフになっているので、途中で積立金が足りなくなる状況がありませんが、途中の段階で工事費がすごく掛かるものがあると、一時的に積立金の額を飛び越えてマイナスになるような年が発生します。その場合、工事をするために一時金のような形での徴収もあるかも知れませんが、借入というような方法で調達すると、そういったことを考えていくことになります。

### ○（参考）マンションの修繕積立金に関するガイドライン

続きましては、もう一つこれも国土交通省が平成23年に公表している修繕積立金に関するガイドラインというものです。

#### （1）修繕積立金ガイドライン作成の目的

このガイドラインを国土交通省が作った目的は、新たにマンションを購入される方に対して、マンションを買うということで目先の例えば立地だとか価格だとか仕様だとかに目が行きがちですが、修繕積立金とか将来の維持管理の為に資金が必要ですよと、そういった修繕積立金に関する理解を深めてもらうとか、また一方で分譲時ですと売り主側の分譲業者さんの方で作った修繕積立金の額だとか若しくは長期修繕計画だとか、そういったものが提示される事が多いので、そういった金額の水準とか、そういうものを判断する一つの参考資料ということでこのガイドラインが作られています。

#### （2）修繕積立金の額の目安

修繕積立金の額の目安ということで、算出式があって $Y = AX (+B)$ で、 $+B$ というのは機械式駐車場がある場合には、チョット積立金の額が増えますよというものなので、 $Y = AX$ ということで $A$ というのはそのマンションの専有面積当たりの積立金の額、それに専有面積を掛ければ、その住戸の積立金の目安が出ます。

### ○専有面積当たりの修繕積立金の額（A）

そのAにあたる目の目安がガイドライン上では、ご覧のような形で出ております。大きく15階未満のものと、20階以上というものに大別され、15階未満の中で規模5千㎡未満、5千㎡以上1万㎡未満、1万㎡以上こういった形で4つに分類をして、平均値で示されていますが、平均あたりで山になっている訳でなく、結構バラツキが大きいので、事例の3分の2が入る範囲というのはこういう範囲ですよということで幅を持たせて書いております。こういったものがガイドライン上で示されているところです。

ただこの表の下を見ていただきますと※で書いてありますが、この数字を出した元というのが、概ね長期修繕計画作成ガイドラインに沿って作られている事例を84事例収集して分析して作り出したということになっております。

単純に考えると84事例で、4つのカテゴリーがありますから、平均しても大体20事例くらいのサンプル数で、この数字が出されているということです。

それですので、ここの範囲に入っているから良くて、入っていないから高いとか低いとかというふうなものではなくて、あくまでも目安として出しているというようなところは注意が必要です。

## ○修繕積立金の額（B）の目安

次のここは+Bとしていた機械式駐車場の分については額があって、その分をプラスすることで目安が書かれているところです。

### （3）修繕積立金の積み立て方法

修繕積立金の積立方法についてはいろいろと方式があります。

まず均等積立方式ということで、先程グラフのところでも説明しましたが、ずっと均等に積み立てる方式です。

2つ目は段階増額積立方式ということで、例えば最初の5年間は結構低い額を設定するけれど途中で額を増額していきますよという形で積み立てていく方式です。

その他として一時的に最初に基金のような形で修繕積立基金のようなものを徴収するような方式だとか若しくは何か修繕工事がある度に一時的な一時金を徴収するような方式だとかそういう方式もあります。ただ一番下のところで書いておりますが、将来増額することを前提にした計画ということになりますと、増額するためには管理組合の皆さんの合意が必要になりますので、ここで同意形成が出来ないと必要な積立金が調達できないことが生じるリスクがありますよということが注意点としてあります。

## ■点検、調査・診断について

### ○点検

それでは、調査、点検の関係で「点検」の部分の話になります。

最初の方の概念図で点検から異常を発見するという流れがあったかと思うのですが、点検の種類としては日常点検としての日々の中での異常の観察、それから法定点検として定められた点検、それから設備機器などでは保守契約によって定期的にする点検というのがありますので、こういう決められた時期に決められた内容をチェックするものがあります。

それから自主点検ということで、管理組合の任意で行うような自主的なものがあります。

それから最後は何か災害とかそういうことが起きた時に、その時点でどこか不具合なところがないかというのを臨時で点検するようなもの、こういったものが点検としてありますというところです。

### ○法定点検

法定点検についてはいろいろな法令や規定によって決められた時期に行うようなものとして、建物としての定期点検であったり設備であったり、また消防用の設備であったりとか、こういったものがございます。

次のページについても、水道関係であるとか浄化槽であるとかこういったものも定期点検として示しています。

### ○法定点検に関する建築基準法の改正

次のページで書いているのは法定点検に関して、平成28年の法律改正ですので、ある程度浸透しているかと思いますが、報告対象の中で防火設備といったものが増えていたり、それから調査を行う方の対象資格が改正されたりしており、法の改正の関係の資料を入れさせていただいています。

### ○自主点検

次に自主点検ですが、先ほど点検の種類のところでも話しましたが、自主的な判断で自ら行うようなもの、特に何か法的な定めがあってというものではなく、あくまで自主的に行うものです。

ここでは何か不具合だとか異常といったものに気づくということが重要です。年一回程度建物や設備の状況、こういったものを確認されるのがよろしいかと思います。

お住まいのマンションについても、維持管理を行うというような意識や、不具合があったところを工事するといった合意形成にも役立つとかですね、またコミュニティを形成する上でも、活用するケースもございます。

### ○自主点検の実施時期

自主点検の実施時期ですが、こちらにつきましてはまず一つの例としてですが、やはり自主的に任意で行うものですから、どういうタイミングで行っても自由です。

例えばステップ1であるように、新しく役員さんが代わるようなタイミングで引継ぎを兼ねて、このマンションについてはこういう設備、こういう状況ですよということで実施するとかがあります。

また、ステップ2として組合員さん向けのイベントのような形ですね、自分の住むマンションについての状況を知ってもらうとか、維持管理に理解を深めるためのものとして行うというようなケースがあります。

それから、ステップ3として事業計画の下調べというようなことで、何か次期の事業計画だとか予算だとか、そういったものを考える前に、状況について調べるとか、そういうような形で実施するようなケースがございます。

### ○自主点検の実施

自主点検を実施するにあたって、事前にいつやりますみたいな周知だとか、何かイベントのような形ですのであれば、参加者を募ってというようなこともあるかも知れません。また必要により専門家にも入ってもらって、いろいろ解説して頂きながら理解を深めるとかですね、そういうこともあるかも知れません。

点検した結果については、きちんとある程度、記録を残しておいて、次に調査・診断する時の一つの材料にしてもらうということも必要ですので、そういったものを用意することが重要です。

点検用具としてはですね、簡単な懐中電灯だとかカメラだとか、クラックスケールみたいなものとかですね、そういったものを用意して行うとか。あとはマンションについての簡単な図面とか、そういったものがあれば明示しやすいとか、また何かあったところの場所とか、そういうのを書き込みやすいとか、そういうものです。

当日、集合して、点検をするための用具の確認とかシートをもってチェックをしていくというような形で行っていきます。その結果を纏めて報告していく。後日、その結果を整理して保管をして、また何か異常があった時に、すぐ直さないといけないのかどうかみたいなことを検討して、また専門家の確認を得たりとかというような対応に繋げていくと、そういったものです。

### ○自主点検のポイント

自主点検のポイントとして屋上防水とかですね、屋上を見るというところは、当然高所ですので、基本的に安全に行うというところは大前提になります。危険を省みずいろんなところをチェックするというものではなくて、あくまで安全なところから確認できる範囲で行うところですね。

すぐ近くまで寄れる部分は、クラックスケールをあてて見たりとか、そういうこともあるかも知れませんが、行くのがチョット難しい、危険というような場合は、遠くから見て分かる範囲で状況を確認されたりということですね。外壁についても、地上から見える範囲というようなところでチェックをしていくということですね。

また、鉄部の塗装とかの状況と、こういったものも目視で見えていって、劣化しやすい箇所として書いていますが、こういったところを見て、どんな感じになっているかというような確認をしてもらいます。

給排水設備等については、共用部分のところだけで見ても、あまり状況が分からないかも知れませんが、ご自宅での給水、排水状況とかですね、そういったものをチェックしていただくとか、そういう形で行うケースがございます。

それぞれチェックシートの例として点検する部分に対して、どんな感じだったというところを見た上で、何か対応をするのか若しくは様子見なのか、そういったところの対応等を書いて記録を残していきます。

### ○自主点検チェックシート（例）

シートの例として、先ほどの項目ごとに、点検する項目に対して、どういう劣化状況があっ



て、どうだったかとか、そういったものを気づく範囲で、チェックをしていくというようなもので、記録をつけていくところです。

### ○自主点検結果への対応

結果への対応として、例えば管理組合の理事会等で、応急的な措置をした方がいいのか、取り敢えずそのままでもあまり問題にはならないのか、若しくはもっときちんと調査をして、それはすぐに直した方がよいのかというような対応の検討をしていきます。

著しい不具合の現象があった場合、応急措置対応なのか専門家に依頼をしてきちんと詳しい調査・診断をして対応を考えるのか、そういったことを行っていきます。

また、資料には付けていませんが、例えば目視で、屋上の保護コンクリートがせり上がっていたり、外壁のタイルが浮いている状況だったり、タイルの目地のところのシーリング材がひび割れてもうカチカチになっていたり、鉄骨の階段の溶接している角のところや隅のところとかは良くサビが出やすいところだったり、こちらも機械式駐車場のパレットとかでも鉄部の状況とか、こういったものを目視で見えていくと良いと思います。

これは住戸内になりますが、排水の配管とか、チョット洗面所とかの下を見てみて何か水漏れしているとか、そういったところとかですね、先程の説明の資料の中でもありましたが流れ具合だとか、そういったものの調査もあります。

調査のところでも同じことを書きましたが、ここでの状況を見て調査・診断をして、その結果を計画だとか工事内容の決定に繋げていくというものです。

先ほどの自主点検そのもので、工事の実施に直接いくのではなく、専門家にきちんとした調査・診断を行ってというところは出てまいります。ここは自主点検から一歩進んでですね、実際の工事を行うにあたっての調査・診断についてのお話になってまいります。

### ○調査・診断の方法

ここでは予備診断から1次、2次、3次と、数字が大きくなるに従ってですね、より詳しく又は建物の一部壊してというか材料を取って見てですね、状況を確認して、チェックしていくという方法になっていきます。

ここでは、また写真がありますが、予備診断ということで屋上を見た時に、チョット角に修繕等をした跡がありますとか、コンクリートの状況というのは、あまり劣化は見られませんかとか、チョット奥の方に伸縮目地のところにちょっと草が生えていますよと、まだ予備ですので、きちんと調査をする前に全体の状況を概観するというところでの調査になって参ります。

実際の調査の中での防水のひび割れ、モルタル部分のひび割れの状況であるとか、バルコニーの上の部分ですね、そこがひび割れとかですね、鉄筋の爆裂とかでひびが入っているとかですね、こういったものが見られるとかですね、こういう目視の調査です。

こちら配管の目視の状況で、共用部分等から見られる部分での状況の確認であるとか、クラックスケールをあててひび割れの幅がどんな感じかというようなところですね。

また、局部的に破壊検査といいますか、サンプルを取り出してですね、調査をするような形で、これはコンクリートの中性化を調べるためにコア抜きといってですね、コンクリートでのサンプルを取り出して、そこに薬剤を浸けて、アルカリ性がどんどん中性化している具合というものをチェックするというような試験です。それから外壁タイルとかの浮きを調べる上で、赤外線調査ということで、何か外壁の部分で温度が高くなっているようなところとか、そういうものを見ながら調査をしていくというような方法もございます。

また、ここでは塗装に関しての付着の状況を調べるためにですね、引っ張って塗装のところかどの位付着強度があるかというのを調査するような装置です。

それからシーリング部分この劣化の状況を見るために一部シーリング部分を切ってですね、チェックします。また設備の配管に関して、一部配管を切って、実際の中を確認するというような調査についてもございます。かなり大がかりな調査になりますが、こういうことで配管の劣化具合の状況を確認していくということです。

### ○調査・診断報告書

ここで紹介したようなある程度、専門家に来てもらうような診断・調査につきましては、きちんと調査・診断報告書を貰ってですね、そこで診断がどのような内容で、どのような方法で行ったか、その結果がどうだったのか、その結果に基づいて何か修繕だとか、そういうものが

必要となるのかどうか、こういったものを報告書の中で示してもらって、それを基に長期修繕計画を見直したりして、修繕工事をどういうふうに行っていくか、そういったものを検討する材料にするというものです。

## ○（参考）書籍の案内

こちらは、そういう点検、調査・診断について私どもの方で書籍等を販売していますので、参考にいただければと思います。

### （参考）■大規模修繕のすすめ方

#### （1）大規模修繕工事の基本的な進め方の例

大規模修繕工事の基本的な進め方の例として、左側から右側に向かって流れていくフローのイメージですが、大規模修繕工事を検討する発意があって、専門委員会を立ち上げて検討をしていきます。

検討に際して専門家等を選定して、専門家に入ってもらってということであれば、専門家をどこにするということでの選定、それを決議して専門家に入ってもらって調査・診断を行います。

そして修繕のための設計、その業務を依頼するという話になって来ますと、契約等で、もしかしたら、その段階での総会の決議を行うケースもあるでしょう。その修繕計画・設計に関して施工業者を選んでいきます。

工事の内容を決めて、工事に掛かる費用等、そういったものを決めて総会で施工業者を決めて施工していきます。そして竣工した後ですね、きちんと修繕の記録等を保管して、次に向けての資料としてきちんと保管する。そういう流れになります。

#### （2）専門家の選定

専門家の選定に関してはですね、良く言われていることですが、方式として設計監理方式として施工する業者と、設計や工事監理とを分けて行うような方法。それから責任施工方式ということで、施工会社さんに責任を持ってですね、その修繕の設計から工事の施工までやって頂くような形でのものというような方式です。

#### （3）設計コンサルタント選定方法の例

設計コンサルタント選定方法ということで、例として、選定する上では、その設計コンサルタントの人にどの業務、何をやって貰うのかというところの業務をきちんと明確化して、調査・診断をやってもらうのか、そこからさらに設計まできちんとやってもらって工事監理までやってもらうのか、そういうところの業務内容を明確化して候補も一社に決め打ちでなくて、通常は複数の候補を選んでですね、見積もり等の内容とか、面談等によって総合的に候補を絞って選定します。

最後に④と書いてありますが、やはり契約金額が安いだけで決めるというところは注意が必要ですよというものです。面談等を行って、管理組合の代わりとして、施工会社ときちんと管理組合の立場に立って意見をさせていただく、そういう立場のもので、協力者としてふさわしいかというような観点、こういったものを見た上で選定をしていくことが望まれますというものです。

## ○（参考）「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の発注当の相談窓口の周知について（通知）」、③ 相談窓口の活用

③について、国土交通省で、専門のコンサルタントに発注する際に関する注意ということで、悪質なコンサルタントがいて、施工業者とセットのような形なのですが、コンサルタント料は安くしているが、施工業者の工事費の方で、金額を上乗せして請求するなどの事があり、そういった相談の窓口として、私どもマンション管理センターそれから住宅リフォーム紛争処理支援センターがございましてということ周知しなさいという通知が出されています。ここでの内容としてはですね、先程、話をしました選定方法の例のような観点で、選んでいくということ周知していくというものです。

#### (4) 修繕基本計画と修繕設計

続きまして、計画を作って設計をしていくというところです。

ここでも概念図がありますが、先程の調査・診断をした結果、どういうところに劣化がありますとか、そういうことでこういう工事が必要ですよと、ただ、それを全部、やったらお金大丈夫なのかとか、実際にやれるもの、やらないもの、そういうものが出てきますので、そこで修繕積立金の残高とか、もっと言うと劣化とかそういうことでなくて、管理組合の方からバリアフリーにして欲しいとか、そういった要望とか、そういったものも踏まえて何をやるか何をやらないか、そういったものを決めていきます。修繕設計で実際に行うものはこれだけやりましょうというものが決まってきます。

#### (5) 資金計画

資金計画として見積もりの工事費と修繕積立金の残高とかを見て、資金計画として積立金で全部賄うのか、それとも借入を考えるのかというものです。

#### (6) 施工会社の選定方法

施工会社の選定についても見積もり合わせのような総合評価方式と、随意契約ということで、信頼をおける施工業者さんにお任せして行う方式があります。

#### (7) 総合評価方式による施工会社の選定の例

先程の設計コンサルの選定の話と一緒にですが、総合評価、見積もり合わせのような形であれば、複数の候補を前提にして、現場の状況を見てもらった上で、同一の条件で見積もりを出してもらって、比較できるようにするというような形で行いますので、見積もりを出してもらってから、やはり面談をして最終的に総合的に判断します。

見積もりの額だけで判断するのではなくて、全体としてお任せして良いかどうかと、ここに依頼をしていいかどうかというところを判断して行っていきます。

契約を結ぶ場合は、書面で契約をしていくことが望ましいです。設計監理方式という形であれば、工事監理をきちんと工事監理者をお願いをしていくということで、図面通り、設計通りに工事が行われているかどうかというところをチェックしてもらう役目になります。

また、工事中の検査であったり、完了時の検査であったり、最終的な竣工での工事の竣工図というか、図書、資料こういったものを整理してもらおう。検査の様子もございしますが、きちんと竣工後、やはりその後のまた次の参考になるように図書を揃えておく必要がありますよというものです。

#### ○(参考) 竣工後の留意点

アフターサービスとか工事保証、こういったものも留意をした上で行っていきましょうというものです。

#### まとめ

大規模修繕とか修繕に関しては、いろいろな場面でやはり管理組合として、組合員さんの合意形成を図りながら進めていくようなものです。

自主点検のような、そういう管理組合がそのマンションの維持管理についての意識を高めるような、理解を深めるようなものというのは、合意形成をしていく上では、一つ有効なものではないかと、そういう意識を共有していくような形で、マンションの適切な維持管理というのを進めてもらえればと思います。

以上で今日の私の話とさせていただきます。ご清聴ありがとうございました。

## 第2部 ここが大事！『マンションの保険』

講師 (一社)日本損害保険協会 東北支部 OB 講師 岩城 仁 氏



ただいまご紹介いただきました日本損害保険協会講師をしております岩城と申します。本日は宜しくお願い致します。

損害保険協会では、過去蓄積してきましたノウハウをもとにいろいろ団体が開催いたします安全であるとか、防犯・防犯であるとかに関するような講演に講師を派遣し、皆様の安心安全な社会創りに少しでもお役に立つような取り組みも行っていきます。本日はその一環として伺っております。

本日のテーマはマンションに関わる保険の話で、特に共用部分、専有部分の保険についてと共用部分に地震保険を付ける重要性についての説明をして参ります。40分という時間です。なので、あまり詳しい話はできませんがその点ご了承いただきたいと思います。

### ○マンションを取り巻くリスク

最初に3ページ目をご覧ください。

マンションを取り巻くリスクのお話をする前にリスクに関する考え方について、少々説明したいと思います。リスクというものは、完全に排除することは難しいので、リスクとうまく付き合っていくという考え方も必要かと思えます。

リスクへの対処の方法としては、この下の図を見て頂ければいいのですが、リスクコントロールというのとリスクファイナンスという方法がございます。リスクコントロールというのは、損害の予防、又は拡大の防止ということを行います。リスクファイナンスというのは、損害発生後の資金手当てのことをいいます。この2つを組み合わせると効果的なリスク対応を図って行くこととなります。損害保険というのはリスクファイナンスのひとつになっております。私どもでは、保険の説明をする前に、まずはマンションがどのようなリスクに取り巻かれているかをお話しして、そこを理解して頂いて、それに対する保険を紹介するようにしています。

そのリスクにはどんなものがあるのか、次の4ページを見ていただくと、まずは火災ですね。マンションというと耐火構造なので、火災なんかと思いがちですが結構あるものです。

3ページの上の方に2018年4月26日、2018年5月17日の事故例です。

これは火災の昨年の事故例なのですが、今年に入ってから仙台で3月31日に泉区のマンションで、それから直近で10月10日に青葉区のマンションの一室が全焼したということの報道もございました。

2番目としては破裂・爆発です。破裂・爆発ですが、爆発というのは、※マークで書いてありますが、「失火の責任に関する法律」が適用されず、損害賠償責任も発生するということが書かれています。火災ですと一般的な火災は失火責任法の適用がされるのですが、爆発については適用されないということです。

3番目は外部からの衝突・飛来です。

それから4番目として水濡れとなっています。水濡れは、共用部分が原因で専有部分に損害が発生したり、その逆もあつたりと損害が発生しています。

次に5ページに移りまして、5番目として自然災害によるもの、自然災害には、地震・津波によって外壁等の破損が生じる場合も含まれます。

6番目に付属設備の事故です。6番目までが、マンションそのものに対するリスクなわけですが、マンションを所有・使用・管理、つまりマンション管理組合が周りの第三者に損害を与えてしまいますと賠償責任を負います。

7番目は第三者への賠償責任です。これも経済的なリスクと呼べるものです。今日はマンション管理組合の役員の皆さんが多くご出席だと思っておりますが、皆様はそのマンション管理組合の役員さんの業務遂行について居住者からの訴訟リスクも抱えていらっしゃると思います。

8番目、その他として、ケガ、盗難等もございます。

それとここには書かれていないのですが、不測かつ突発的な事故による破損、汚損もかなりの頻度で発生します。

余談ですが、リスクという点でマンションそのものに対してのリスクとして、追加しまして、建物の瑕疵リスクが存在しています。マンションの販売業者は10年間の瑕疵担保責任を課せられていまして、そのための住宅瑕疵担保責任保険等も用意されております。

また、修理工事のためには工事会社が加入出来る大規模修繕工事瑕疵保険もありますので、そういう工事をする時には、それらの保険が担保されているかなというのも、業者を選択する上での一つに考えられては如何かなと思います。

#### ・(参考) 水災事故の主な事例

これからは、そのリスクを解っていただくために具体的な事例を説明させていただきますので、16ページをご覧ください。

16ページは参考として水災事故の主な事例というのがあります。皆さん台風19号で水災被害が起きたので、水災に関わる事故には大変興味がおありだと存じます。

水災事故の例を説明しますと、マンションは一般的には水害は関係ないように思われますが、今回の台風19号の被害では川崎市の高津区や、中原区武蔵小杉のマンションが報じられていましたが、水災損害は発生しています。

事例を見ていただいて、左側の一番上のところ、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というので、約5780万の損害を被った事例と、2つ目が集中豪雨により、マンション受水槽室及び駐車場棟に浸水、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、約300万円の損害。3つ目が突発的な集中豪雨で道路が冠水し、11階建共同住宅建物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、巻き上げ機械等に損害が生じたもので、約220万の損害があったという事例が載っています。

道路が冠水というと、本当に町の中にあるマンションでも安心はできないのだなということです。

水災の特徴としましては、1つとしては地球環境の変化とか都市構造の複雑化に伴って発生件数が増加しております。

2つ目として損害額が高額になる傾向があることが挙げられます。保険としての注意点はこのページの下に注として書いてありますが、水災の保険金お支払の認定は建物ごとに行います。

なお、設備等については、その設備等が付属する建物の水災の認定によるものとしますということが書かれています。水災による損害に対する保険金支払いについてですが、ここに書いていないのですが、床上浸水又は地盤面より45cmを超える浸水がお客様へ発生した場合、又は、今その建物を立て直すと幾らかかるかという再調達価格の30%以上の損害が発生した場合が、水災による損害に対する保険金支払いの一般的な要件になっております。

・(参考) 破損、汚損等事故の主な事例

17ページをご覧ください。

破損、汚損等の事故の主な事例というのが載っております。保険での支払い件数の内、45%も占めているようです。

左上の一番上、これは車両の飛び込みです。飛び込んできた車、相手が分かっていたら、相手に請求すればいいのですが、相手が無保険(保険が付いてなかったり)や支払い能力が無かった場合、火災保険での支払いを受けられます。

ただ、保険会社は、その相手方に後で求償することになります。

2番目として、マンション一階共用部分の読書室の内壁のクロス損害の事を言っていますが、最近のマンションは一階エントランスホールに高価な置物等が飾られているケースが多く見られます。

この置物等が、共有の動産であるならその損害についても、発生の懸念は大いにあると思います。それもカバー出来るような保険もございませう。

・(参考) 賠償責任リスクの主な事故例

18ページをご覧ください。

賠償責任リスクの主な事故例を挙げています。マンションを所有・使用・管理することに起因する賠償責任リスクの例です。

左側が共用部分に関わる管理組合としての賠償責任リスクが挙げられています。1つは共用部分のガス管腐食により、ガス漏れが発生し、爆発。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も被害が発生したことにより約2800万円の賠償責任が発生したという事例です。故意や過失によって他人の生命、財産に損害を与えた場合には、賠償の責任を負うこととなります。賠償の事となると、民法の709条不法行為責任になります。

右側は居住者の賠償リスクですので管理組合には直接関係はないのですが、一番下の3つ目は居住者が自転車が高齢者と接触し、高齢者が骨折したということで2100万の損害と書かれています。居住者が個人賠償責任保険に入っていれば、その補償の対象になる訳です。管理組合での個人賠償包括契約も対象になります。

仙台市においては、自転車損害賠償保険等への加入が条例で義務化されました。自転車保険は、個人賠償責任保険と傷害保険をセットにした保険です。管理組合が包括で個人賠償責任保険を契約しているならば、契約が重複しない様に、個人賠償責任保険にマンションとして入っているのだよということを、マンションの居住者に周知する必要があるかと思ひます。

以上、様々なリスクがマンションにはあります。これが日常茶飯事に起きている訳ではございませんが、万が一の事を考えた場合には保険でリスクヘッジするのがよろしいのではないのでしょうか。

ただし、小規模な損害まで保険でリスクヘッジするというのではなくてどの程度なら自分たちの負担で直してしまうかを、管理組合で良く議論なされるのがよろしいかと思ひます。

## ○マンションのリスクと火災保険

6ページをご覧ください。

マンションのリスクと火災保険という項目になっています。今まで事故例を見てまいりましたが、これからが実際の保険の話になります。

右側が、管理組合が備える共用部分に関する各種の保険になっています。火災保険・地震保険は後で説明しますが、仙台は将来の宮城県沖地震の発生確率も高く、活断層として長町・利府断層もありますので、地震への備えはどうしても避けて通れないのではないかと思います。

次に、その下の設備損害補償特約というのは、建物電氣的機械的事故特約とも言われています。その基本補償では、エレベーター、空調設備、給排水設備などの建物付属機械設備の電氣的機械的事故による損害は補償されませんが、この特約を付けることによって補償されるようになります。

黒い線で仕切られていますが、次が第三者（他人）への賠償責任に備える保険が施設賠償責任補償特約で、マンションの所有・使用・管理に起因する偶然な事故によって法律上の賠償責任を負担しなければならなくなった場合の損害を補償します。

個人賠償責任補償特約はマンション居住者全体を補償範囲とした包括契約となっていて、個々の居住者の一部だけを補償の範囲とすることはできません。オールオアナッシングの選択になろうかと思います。

示談交渉付になっている商品が多いので、示談交渉のスムーズ化が図られます。左側の居住者が備えるという中に、個人賠償責任保険が載っています。単独での加入は一般的ではありませんが、自動車保険とか火災保険、傷害保険の特約で加入できます。個人でこれに加入して、加入していること自体お忘れの方も多いので、もし管理組合で包括契約しているような場合、重複とならないように周知することが必要だと思います。

8ページは画像が見にくいですが、マンションのリスクと火災保険という題になっています。これは保険会社A社のパンフレットの火災保険についての商品内容を示しています。

## ○契約の仕方

9ページ、契約の仕方というところになります。

ここから保険の具体的な契約の仕方について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成り立っていて、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なことは、皆さんがご承知の通りです。

契約をする場合には、窓口の保険代理店あるいは保険会社の説明をしっかりと聞いて、補償範囲や保険金が支払われる場合、支払われない場合をきちんと確認しておくことが重要です。特に保険金が支払われない場合の確認が重要かと思います。

次に保険金額の設定方法ですが、保険金を設定する時の建物の評価には二通りございます。

一つは再調達ベースでの評価ともう一つは時価額ベースでの評価の二通りがございます。

再調達価格ベースというのは、現在同等の建物を立て直すとしたら幾ら掛かるかをベースとしたものです。

時価額ベースは、再調達価格を算出したうえで経過年数等による価値を差し引いたものが時価額になります。

## ○専有部分と共用部分②

12ページをご覧ください。専有部分と共用部分の図があります。左側が上塗り基準になっております。

### ○専有部分と共用部分（参考資料②）

共用部分の保険の対象の例として、29ページをご覧ください。共用部分の保険の対象範囲はということで、これはある保険会社の例です。

1番目のマンション本体の共用部分としては、玄関ホールなどですが、バルコニーやベランダも含まれます。

2番目としてマンション本体に直接付属する共用設備としてはエレベーター設備、電気設備などがあります。

3番目としてマンション本体に直接付属しない共用設備としては、塀、フェンス、駐車場などがあります。

4番目、管理組合の管理規約によって共用部分となる部分で、トランクルームとか倉庫などが含まれます。

5番目としては、1から4番目の各部分にある畳または建具類が対象になっているというものです。

### ○マンション総合保険商品例①

次に13ページに戻ります。マンション総合保険商品例でここに示されているのは管理組合向けのA社の商品です。

左側の6つの補償プランから、一番右側の補償範囲の狭い2つの補償プランまでありますが、この保険会社の場合は、補償範囲をパターン化して選択して頂く方法をとっています。

保険会社によっては基本補償を決めておいて、その他の補償は特約を選んで付けて補償する方式を取っている場合もございますので、保険会社を比較検討する時は、注意を要します。

### ○マンション総合保険商品例②

14ページ、引き続きマンション総合保険商品例ということで、自動セット特約が書いてあります。ここに載っている事故時諸費用特約は、ある保険会社は自動セット特約になっていまいませんが、保険会社によっては自動セットになっていない会社もございます。

特に注意しなければいけないのは、ここにも書いているのですが、保険金を支払わない主な場合が重要です。

こちらには支払わないケースが書かれていますが、書いていないものの中で、特に注意を要するケースをご紹介しますと、風とか雨、雪、雹、砂塵などの建物の内部への吹き込み、漏入、浸み込みによって生じた損害は補償されないケースです。ただし、建物の外側の部分が風災、雹災、雪災の事故によって壊れて、壊れた部分から建物の内部に吹き込むことによって生じた損害は補償されるということになっております。

それから、自然の消耗・劣化に伴って生じた損害や保険の対象が持っている性質や性能を欠いたことによって生じた損害です。掻き傷、擦り傷、落書き、塗料の剥がれ落ちなど、単に外観上の汚損、損傷については補償されないものです。それから電球・蛍光管等の球、管に生じた損害、これらも補償の対象外になっているということをご紹介します。

### ○マンション総合保険商品例③

次に15ページをご覧ください。これはA社の特約ですが、先ほど申し上げましたように保険会社によっては、基本補償では水災は補償対象外としている会社もあります。また、事故時諸費用特約（これは臨時費用特約とも呼ばれていますが）であるとか、水ぬれ原因調査費用特約もオプションとしていたりしています。

本当に保険会社の補償範囲が基本補償プラスオプション特約で、全ての保険会社が同じになるのかというと、そうではなくて、保険会社によっては、特約が設けられていない場合もありますので、選択には本当に充分気を付ける必要がございます。



例えばC社には水道管修理費用補償特約（共用部分の専用水道管が凍結したことで損害が被った場合の修理費用を補償する）、ドアロック交換費用補償特約（共用部分のドアの鍵が盗まれ、ドアの鍵を交換した場合、補償される）、類焼損害特約（共用部分から発生した火災、破裂、爆発の事故によって近隣が被害を受けた場合に、近隣の住宅や家財の損害を補償する）、宅配ロッカー内動産補償特約などという特約もC社にはございます。

### ○地震保険①

続きまして、19ページをご覧ください。本日の主要テーマであります地震保険について説明します。

地震保険の目的は、実際の損害額を補償するものではなくて、被災者の生活再建のサポートをすることにあります。損害保険会社と政府の共同運営で、現在の支払い限度額は11兆7千億円になっています。支払限度額を超えた場合には、算出された保険金総額に対する支払限度額の割合で削減されることがあるということを一応分かっておいてください。

次に、地震保険の必要性ですが、地震・噴火または津波による損害は火災保険では補償されないことはご承知の通りです。それと特に宮城県の場合は、地震の発生確率が残念ながら高いこと。東日本大震災の時は、建築年数が古いマンションだけではなくて10年以内のマンションでも地震保険を付けているところの9割近くが地震保険金を受け取っていて、その保険金が全額にはならなくても復旧費用に充てられまして住民の合意形成が進んで、復旧工事の早期着手に役立ったことなどが、その必要性として挙げられます。

ちなみに、仙台市のホームページには宮城県沖地震の確率が載っていますので、皆さん興味があれば、後でご確認いただきたいと思います。その中で、宮城県沖の一回り小さいプレート間地震（マグニチュード7.0以上）の確率が10年以内は50%、20年以内は70～80%程度、30年以内で90%程度というのが載っていました。結構高いなという感じがしますね。東日本大震災のマグニチュードは9.0で、マグニチュードが7.0以上を大地震の区分としているようです。

### ○地震保険②

次の20ページをご覧ください。これは、平成23年東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）での保険金支払いですが、1兆2833億円になっていました。

これは共済を除いて損保のみでその金額になっていたということです。

あと下の折れ線グラフ、棒グラフは保険金支払いの推移ですが、全体で73万5千件です。

大変大きな件数が対象になっていましたが、結構、速やかに支払いされていた事が、この図から分かると思います。

### ○地震保険③

21ページをご覧ください。地震保険というのは、基本的に火災保険に自動付帯が原則になっています。逆に加入しない場合には申込みしませんよという意思表示が必要になっています。

### ○地震保険⑤

23ページをご覧ください。地震保険の保険料です。

宮城県を見てもみると、鉄筋コンクリート造建物は1千万当たり1万7百円になっています。保険料が高いか安いかわかりませんが、地震保険に加入していない場合、復旧工事に向けての資金面での合意形成が大変難しくなるのではないかと思います。

マンションはまず地震保険に加入することが、すぐに出来る地震対策の一つといえるのではないのでしょうか。時間があれば保険料と支払保険金の具体的な試算を紹介したいと思います。

## ○地震保険⑥

24ページをご覧ください。地震保険の損害区分と支払保険金の割合が記載されています。

2017年1月1日に改定されまして、従来一部損では支払保険金が契約金額の5%で、半損では50%と10倍もの差があったのが、見直され、2017年1月1日以降始期の契約の場合は、半損が大半損と小半損に区分され、区分間の支払保険金額の差が小さくなりました。

マンションの保険で、もし2017年以前に契約をしているような場合は、代理店や保険会社に相談してみたら如何でしょうか。地震保険は被災者の生活の安定に寄与するもので、保険金の支払いの迅速化が保険会社に求められます。

先ほどの東日本大震災での支払件数推移でお分かりのことと思いますが、損害の査定は極力簡便にすることが避けて通れないので、4区分にして区分に応じた保険金支払い割合を設定しております。損害額の査定では、建物の主要構造部（基礎、柱、外壁、屋根など）の損害の程度又は焼失若しくは流失した部分の面積に応じて査定されます。

## ○地震保険⑦

25ページをご覧ください。地震保険の割引制度についてです。建築年割引、耐震等級割引、免震建築物割引、耐震診断割引の4種類がございます。耐震等級割引というのは10~50%の幅がございます、耐震等級1で10%、2で30%、3で50%の割引になっています。これらの割引の重複はできないことになっています。いずれかの割引の適用を受けるには、所定の確認資料が必要になります。

- ・問68 マンションなどの区分所有建物に対する地震保険の契約方法を教えてください。

26ページをご覧ください。このページの右下に、区分所有建物の専有部分の認定について触れていますので、説明します。

建物については、1棟建物全体で損害認定して、専有部分の損害が1棟建物全体より大きい場合には、個別に認定する。

これは、例えば建物全体で一部損と認定したのだが、専有部分は小半損だったという場合には、専有部分は小半損と認定するということを言っています。家財は家財全体について、これを収容する専有部分ごとに判定するということです。

- ・（参考）東日本大震災における地震保険の保険金受け取り状況

27ページのグラフでは先程も説明したのですが、東日本大震災で地震保険に加入していた仙台圏のマンションでは、92.3%のマンションが保険金を受け取っていたことが分かります。

最後に資料の中にはないのですが、マンション共用部分に保険を付ける場合のアドバイスについて纏めてみますと、1番目は保険会社によって独自の商品が販売されていますので、どの保険会社、商品を選ぶかの選択肢が広いので、選択に骨が折れるかも知れませんが、管理組合にとって一番メリットのある内容の保険を議論なされて選択してください。

ある保険会社では、保険会社が提供する関係組織のマンション適正化診断サービスの結果に応じて保険料がきまる仕組みを導入しているところもありますし、過去の事故状況による割引を導入している会社もございます。補償の範囲（保険金が支払される場合とされない場合）をよく確認することも大切です。

2番目としまして、どこまで保険でリスクヘッジするのかということです。補償範囲のほかに免責負担額を大きくすることによって、保険料を下げることも可能です。小さな損害は修繕積立金等を活用して修理していくことも検討されることがよろしいかと思えます。

3番目としまして、保険期間を何年に設定するのか、最長5年だと思うのですが、管理組合の台所事情にもよるのですが、一括で保険料を支払えば、若干割安にはなります。

4番目、最後ですが、保険金支払いに対する苦情の対応を紹介しておきます。

保険会社各社には保険金支払不服申し立て制度という制度を取っている会社もございます。

保険金支払いの対象とならない旨の通知に対し、保険会社の説明では納得いただけず、第三者（大体、社外弁護士になるのですが）へ不服申し立てを希望する場合、利用できる制度がございます。

それともう一つ、「そんぽADRセンター」というのがございます。

ADRというのは、裁判外紛争解決手続きの事を言います。「そんぽADRセンター」は保険業法に基づく、金融庁認定の指定紛争解決機関で中立・公正な立場になっています。

契約者は管理組合なので、理事長さんとか役員さんからの申し立てに限られるのですが、これを利用することができます。ADRは、紛争の他に苦情の受付も行っています。

以上で本日の私からの説明を終わります。ご清聴ありがとうございました。

司会：時間の関係で一件だけ何かご質問を受けたいと思います。

質問：トイレの配管がつまり階下に損害を与えた場合、保険はどうなるのか。

回答：マンションの個室のトイレの配管が詰まって階下に漏水した。建物、家財に損害を与えたということですね。個室の配管の詰まりは占有者、居住者の責任になっていますので、共用部分の施設賠償責任保険でなくて、居住者の個人賠償責任保険の範囲になるということになります。

（追質問：マンション保険は共用部分で専有部分は個人での保険となるのか。）

賠償リスクが気になるのかなと思いますが、管理組合として一括で全世帯分纏めて個人賠償責任保険に加入することも可能です。それは付けるか付けないかはオールオアナッシングだと思います。全世帯纏めて加入した場合に、個人で加入しており、契約が重複する方もいらっしゃるのでは、なかなか難しいですね。

司会：これをもちまして講演を終了致します。岩城様、ありがとうございました。

### 第3部『マンション管理交流会』

① マンション管理・理事会運営

6階会議室・参加者 21名

今回も多くの参加希望があり、2チームに分かれて開催しました。



② 大規模修繕工事・耐震改修工事等  
大変に活発な意見交換がありました。

5階多目的ホール・参加者10名





- ③ 防災力向上マンション認定制度  
参加者全員に発言いただきました。

6階特別会議室・参加者 3名



- ④ 高経年マンション  
多くの参加者に発言いただきました。

6階会議室・参加者18名



- ⑤ 防災ゲーム「クロスロード」  
皆さんが楽しんで参加されていました。

6階会議室・参加者 7名



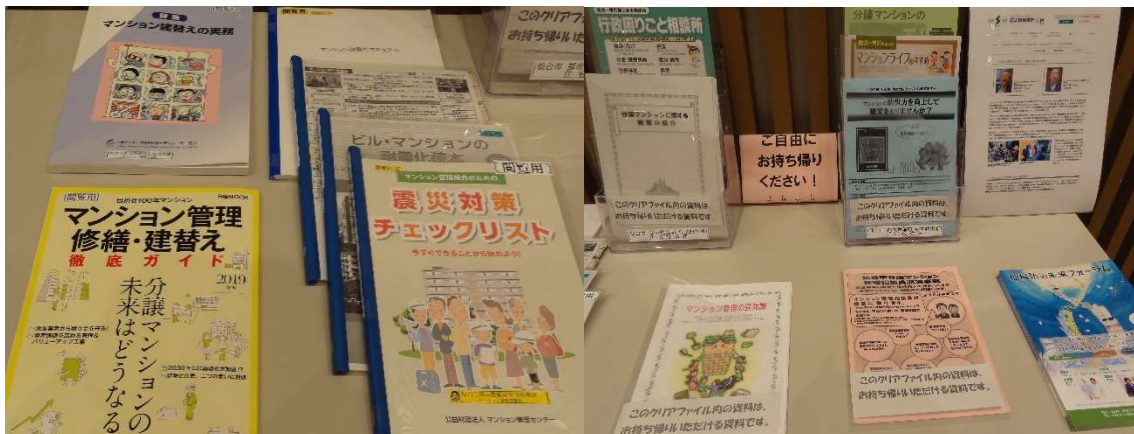
個別相談会コーナー

5階楽屋他・参加者 7名

5階ホール後方で受付し、5階の楽屋他を会場に、7件、7名の相談に対応しました。



5階後方「展示コーナー・掲示コーナー」





最後に・・・

多くの皆様にご参加いただき、誠にありがとうございました。  
これからも皆様のお役にたてるセミナーを企画してまいります。  
次回の令和2年度「第1回マンション管理基礎セミナー」は、令和2年7月  
18日（土）に同じくアエル5階多目的ホール他で開催予定です。  
次回も皆様のご参加をお待ちしています。

（令和元年12月）

#### マンション管理支援ネットワーク せんだい・みやぎについて

マンション管理組合の適正な管理運営を推進するため、マンションに関連する団体、専門家団体、行政等が連携し、支援することを目的として、平成17年春に設立されました。相談窓口の開設、情報提供、マンション管理基礎セミナー開催などの活動を展開しています。

#### ■ 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

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

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