

マンションサポートちよだ

発行 公益財団法人まちみらい千代田 住宅まちづくりグループ <http://www.mm-chiyoda.or.jp> 編集協力/ TALO都市企画
〒101-0054 東京都千代田区神田錦町3-21 ちよだプラットフォームスクウェア4階 TEL. 03-3233-3223 FAX. 03-3233-7557

第35号



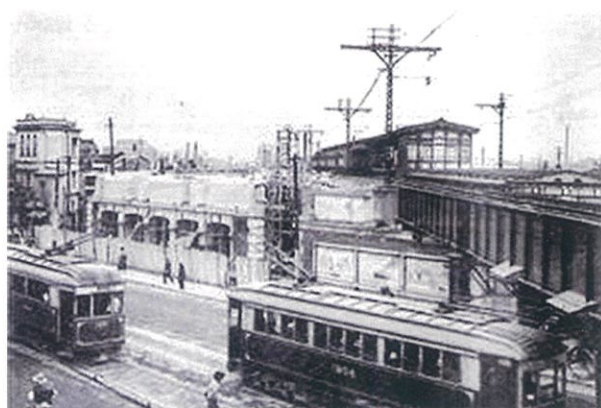
JR神田駅 開業100周年記念式典 まちみらい千代田も参加

3月1日(金)、JR神田駅開業100周年を祝う記念式典が開催されました。1919年(大正8年)3月1日に、鉄道院中央本線万世橋駅と東京駅の間が延伸したことに伴い神田駅が開業しましたが、まだ東京・上野の間が開通していないため山手線は全線が開通していませんでした。神田学会の資料によれば、当時の新聞「万朝報」は「神田が事実上、東京の中心地になった」と書いているそうです。この頃の「東京の中心地」とは、日本橋地域を指すのが一般的でしたが、神田駅が神田地域の表玄関だけでなく、日本橋も含めた中心商業地域への乗降駅、表玄関となったことを意味していたといいます。ちなみに1915年(大正8年)に開通した東京駅の前に事務所が集中するのは、1923年(大正12年)の関東大震災の後のことです。

記念式典は神田駅の下を東西に結ぶ上白壁橋通りを会場に行われ、横山駅長や地元の町会、商店会代表等が挨拶、石川千代田区長等も祝辞を述べました。会場の中央には地元・鍛冶町二丁目の神輿が置かれました。この神輿は関東大震災で焼失した神田神社の復興に伴い、地元の宮大工が創ったもので、台輪寸法二尺六寸総擡造り。奇跡的に戦災の難を逃れ地域のシンボルになっています。この日も式典後に近隣町会の人たちに担がれて駅の周囲を巡幸しました。



鍛冶町二丁目町会平野会長、JR神田駅横山駅長と歓談するまちみらい千代田のスタッフ



大正12年(1923・開業から4年後)の神田駅
線路右上のホームは中央線。左の白い部分は神田駅の拡張工事の現場(現在の東口あたり)。
市電が行き交う道は中央通り。左手は日本橋。右手は須田町方向。
線路の奥は東京駅方面。線路手前は御茶ノ水駅方面。
(写真:東京鉄道局写真部【大正12年9月1日関東地方大震災記念写真帳】
千代田区観光協会ホームページから転載)

今秋、火災保険料が大幅アップ 契約内容を確認めて、保険を上手に利用しましょう

近年、自然災害が多発していることに加え、高経年マンションの漏水事故等が増加傾向にあるため、今秋から火災保険料が大幅に引き上げられる見込みです。

2月23日(土)に開催した千代田区マンション連絡会で、まちみらい千代田の賛助会員で乗合保険代理店の(株)FEAと日新火災海上保険(株)にお話しをしていただきましたが、火災保険は加入方法や契約内容によって、十分な補償を受けられないことや、反対に不必要な保険に加入していることもあります。火災保険の仕組みを理解して、保険料の引き上げ前に現在の保険契約の内容を見直し、不必要と思われる内容がないか、逆に補償が不十分なことがないかを確認め、賢く保険を利用することをお勧めします。

保険料は、なぜ上がるのか？

皆さんご存じでしょうが、加入者が保険会社に支払うのが保険料。火災や事故等の際に加入者が保険会社から受け取るのが保険金です。

では、火災保険料はどのような仕組みで決まるのでしょうか？

保険料は「純保険料」(A)と「付加保険料」(B)から成り立っています。「純保険料」は事故が発生したときに保険会社が支払う保険金に充てるもので、事故や災害のリスクが大きく、保険金の支払額が増える可能性があります。と高くなります。「純保険料」は法律に基づき設立された損害保険料率算出機構が算定し、金融庁に届け出た「参考純率」を参考に各保険会社が決めています。

「付加保険料」は、保険会社が事業を運営するために必要な費用や利益(利潤)等で、各社が経営計画等を元に決めています。このため多くの保険会社がほぼ一斉に保険料を引き上げるときも、引き上げ幅は保険会社によって異なります。

保険料率

純保険料率

事故が発生したとき保険会社が支払う保険金に充てる部分

付加保険料率

保険会社が保険事業を行うために必要な経費等に充てる部分

2018年6月、参考純率がアップ

損害保険料率算出機構は2018年に「参考純率」を平均5.5%引き上げました。引き上げの主な理由は、「自然災害」と「水濡れ損害」です。

前回の参考純率の引き上げは2012年でしたが、その後2013年度の関東甲信越の大規模な雪災、2015年度の台風15号等があり、水濡れ損害や水道管等からの漏水が増加したため、昨年、再び参考純率が引き上げられました。

参考純率の引き上げに伴い、各保険会社の保険料引き上げが今年の秋から実施される予定です。

個人(世帯)で加入する保険をチェック

マンションの各世帯がマンション生活に直接関係する保険として加入するのは、主に火災保険と個人賠償責任保険です。

住宅ローン契約時に加入した火災保険だけで大丈夫？

どこのお宅も火災保険に加入しているはずですが、特に確かめていただきたいのは住宅ローンを返済中のお宅です。ローン契約とともに加入された火災保険は火災にあって建物の価値が失われたとき、保険金でローンを返済するものです。保険の対象になるのは建物だけで、家財が焼けても補償されません。「住宅ローンと一緒に火災保険に加入したから大丈夫!」というわけではありません。

また、マンションでは漏水事故等で階下のお宅に迷惑をかける可能性があります。個人賠償責任保険に加入していれば補償されますが、住宅ローン契約時に加入した火災保険には含まれていない場合が多いようです。

現在、各世帯で加入している火災保険等で、どのようなリスクがカバーされているのか確かめましょう。その一方で、様々な保険に加入していると、同じ事故を補償する保険に重複して加入していることもあります。ムダな保険料を払っていないかも併せて確かめましょう。

借家人の方、家財の保険に加入していますか？

マンションの住戸に賃借人として居住している人は、賃貸契約を結ぶときに借家人賠償責任補償の特約付きの火災保険に加入しているはずですが、この特約は大家さん(貸主)に与えた損害を補償するもので、家財や他の居住者等に与えた損害は対象外であることが普通ですから、やはり契約内容を確認めましょう。

管理組合で加入する保険のポイント

保険料の引き上げは管理組合会計に大きな影響を与えます。自分たちのマンションの管理組合が加入している保険の補償範囲と保険料等の契約内容を確認し、組合員全員が情報共有できるようにしたいものです。



Point 1. 付保割合

保険を見直すときに確認したいのは「付保割合」です。これは共用部分の評価額に対して保険をかける割合のことです。マンションは耐火建物で延焼しにくい仕組みになっていますから、どこかの住戸から出火しても延焼する範囲は限られ、全焼するようなことはめったにないはずですが、付保割合を評価額の70%程度にしても、実際に受け取る保険金は付保割合100%の場合と変わらないこととなります。付保割合が高い場合、見直すことで保険料が安くなります。

Point 2. 新価（再調達価格）と時価

保険会社が支払う保険金には、「新価」と「時価」という2つの考え方があります。新価は同じ物を新築で購入するのに必要な金額です。時価は既に使用した期間を考慮した現在の価値で、保険料も保険金も新価よりも低い金額になりますが、保険金で新品を購入することは難しくなります。

Point 3. 施設賠償責任保険

マンションの外壁タイルが剥がれて落下、通行人が負傷、自動車が破損するなど、共用部分が原因で起きた事故を補償する保険です。管理組合としてぜひとも加入したい保険です。

※各世帯で加入する個人賠償責任保険との関係
個人賠償責任保険は、本来は居住者が住戸の火災保険等に加入するときに併せて加入しているはずですが、ところが、もしも加害者となった人が保険に加入していないと、被害者の賠償請求に応じられず、トラブルになることがあります。こうしたことを防ぐために管理組合で全居住者対象に個人賠償責任保険に加入することがあります。

Point 4. その他の保険

共用部分のガラスが偶然の事故によって破損した場合に補償されるガラス保険、エレベーターの欠陥で損害を与えた場合に補償する昇降機賠償責任保険、マンション内の機械設備の事故による損害を補償する機械保険等があります

日本マンション管理士会連合会の マンション管理適正化診断サービス

日本マンション管理士会連合会所定の診断業務研修プログラムを修了した診断マンション管理士が、マンションの管理状況全般を対象に、目視・書類チェック・ヒヤリングを行い、診断結果やアドバイスを記載した診断レポートを作成、提供します。管理水準の維持・向上を図るための基礎資料として活用できるとともに、診断レポートの結果により、日新火災海上保険(株)のマンション共用部分の火災保険の割引適用制度を利用することもできます。診断は無料です。

賢い保険加入の豆知識

◎免責

一定の金額以下の損害は保険金でなく、加入者が自分で負担することになります。例えば、50万円の修理費が必要な事故の場合、免責が5万円の場合、管理組合が5万円を負担することで受け取る保険金は45万円になりますが、保険料は安くなります。

◎契約期間

保険料の上昇が続く可能性がある現在は、長期契約にすることで保険負担が少なくなる可能性があります。長期契約にすると他の保険会社に変更しにくくなると思うかもしれませんが、途中で解約をしても支払済の保険料が還付されますから、掛け捨てになることはありません。

◎掛け捨て型か積立型か

受け取り可能な保険金と同じならば、保険料は掛け捨ての方が安くなります。満期返戻金を受け取れる積立型は貯蓄としても利用できますが、預貯金に比べ解約がしにくいといった問題もあります。管理組合では総合的な資金運用を考えるなかで選択をすることになります。

◎専属代理店と乗合代理店

保険会社の代理店には専属代理店と乗合代理店があります。専属代理店は特定の保険会社の保険商品だけを扱いますから、事故等が起きた時に親切な対応をしてもえる可能性があります。

乗合代理店は多数の保険会社の商品を扱っていますから、特定の保険会社に偏らない対応が期待できます。一括見積りをして比較検討するときにも便利です。

●地震による火災は火災保険では補償されません

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」等による建物や家財の損害を補償する保険です。火災保険に加入しているだけでは地震等による損害は補償されません。地震保険は必ず火災保険とセットで加入する必要がありますが、現在加入中の保険に併せて加入することもできます。

地震保険の補償額は火災保険金額の30%～50%の範囲内になります。

第3回マンション管理講座(応用編)

「マンション設備の更新」

を開催しました。

1月23日(水)、講師に一級建築士でマンション管理士の澤田博一氏をお迎えして第3回千代田区マンション管理講座を開催しました。テーマは「マンション設備の更新」です。

マンションには電気設備、給排水設備、消防防災設備等があり、私たちの生活を支えています。設備機器が故障するとマンション生活は、大変に不自由なことになりますから、設備ごとに法定点検やメンテナンスの時期が定められ、快適な暮らしを続けられるようになっています。それでも設備機器には耐用年数があります。またライフスタイルの変化や技術の進歩により、耐用年数前でも機器を更新することもあります。

講座では各種の設備の更新について、全体に共通する基本的な考え方や、各設備の更新のポイントを学びました。

●どの設備についても押さえておきたい共通の前提

1. 現状を正しく把握する

外部の専門家に依頼して設備機器の調査診断をしますが、管理組合としても任せきりにしないで、設備の仕組みや使用機材等を理解したいものです。その手だてとして次のような方法があります。

- ①設計図書(竣工図、特記仕様書)を読み取ること、管理規約や管理委託契約書の当該部分を確認することなど。
- ②過去の定期点検や法定点検の報告書、各種修繕工事の記録等の修繕履歴の活用など。
- ③調査診断結果の発表会等を開催し、管理組合員が十分理解できるようにすること。

2. 合理的な修繕工法を選択する

管理組合の財政状況も含めて検討します。例えば、給排水管については、管内のサビを落としてからエポキシ樹脂等を塗るライニング工法か、管を交換する更新工法かの選択があります。

3. 改良を施すかどうかの選択

従前と同じレベルの機器を採用するのか、性能アップ等をするのかを区分所有者の意向をもとに選択します。

- ①安全性 エレベーター他各種設備の耐震性能向上
- ②省エネ性 LED照明器具やインバーターモーター採用による電気代節約
- ③快適性 給水の直結方式による水質向上
電気容量増大
- ④意匠性 エレベーター廻り
エントランスホール照明
- ⑤耐久性 耐用年数の長い管材等の採用
具体的には給水設備、排水通気設備
電気設備、消防防災設備
エレベーター設備

第4回マンション管理講座(応用編)

「マンション再生」

を開催しました。

3月13日(水)、講師にマンション管理士の高辻潤司氏をお迎えして第4回千代田区マンション管理講座を開催しました。テーマは「マンション再生」です。高辻講師に高経年マンションの現状、再生に関する法律・制度、具体的な再生検討対策と事例等について幅広くお話しをしていただきました。

●マンションの寿命に影響する3つの経年劣化があります。

- ①物理的劣化…ひび割れ、中性化、腐食、性能低下、安全性低下
- ②社会的劣化…陳腐化、居住ニーズ不適、生活スタイル不適、既存不適格、環境性能低下、安全性低下
- ③経済的劣化…資産価値低下、修繕費負担増、保守管理費負担、エネルギーロス、貸せない・売れない

●マンションの再生は大別して3つの方法があります。

- ①改修(耐震改修含)による再生…性能や機能を改良し再生
- ②建替えによる再生…マンションを除却して新しいマンションを建設
- ③敷地売却による再生…マンションと敷地の権利を売却
これ以外にも、管理組合運営の再生、コミュニティの再生などもあります。

●高経年マンションは何もしないとどうなるか？

- ①建物の劣化、修繕費用の増加
 - ②社会的劣化(陳腐化)
 - ③居住者の高齢化
 - ④賃貸住戸の増加
 - ⑤耐震性不足
- これらの結果、資産価値の低下、管理運営機能の低下が進み、管理不全・スラム化に至ります。

●高経年マンションの課題として、次のようなことがあります。

- ①35年の壁問題(エレベーター、給排水設備、玄関ドア、サッシ、電気設備等、大きな費用がかかる修繕に直面)
- ②資金不足(個人も、管理組合も)
- ③役員のなり手不足
- ④賃貸化、高齢化が進み、組合の組織運営が難しい
- ⑤修繕・改修か建替えか、再生の方向が決められない
- ⑥耐震診断をした方がいいのか決められない(旧耐震)
- ⑦建替えをしたいが、費用負担が大きく進まない
- ⑧大規模修繕工事をしなければならないが、費用が多めで、いつまでこの建物がもつか分からないため、踏み切れない

高辻講師は高経年マンションは資産価値の目減りや管理機能の衰退が進むため、早めの再生方向性検討が必須であることを強調されました。

地域包括支援センターと 認知症サポーター養成講座



2月18日午後、高齢者あんしんセンターで開催された認知症サポーター養成講座。約40の方が参加し、センターの職員の講義と寸劇で認知症への理解を深めました。

まちみらい千代田は、千代田区役所の関係部所と協力して、マンションでも増加している高齢者への支援に力を入れています。

12月15日(土)と2月23日(土)に開催した千代田区マンション連絡会にも区役所の担当者が出席し、区の高齢者支援について説明しました。

国では地域包括支援センターを各地に設けることを進めていますが、千代田区では高齢者総合サポートセンター「かがやきプラザ」を区役所前(旧千代田区役所跡地)に設けています。相談センターでは、高齢者や家族の皆さんからの相談を、24時間365日体制で受け付け、具体的なサービスにつなげるとともに、在宅支援課による在宅支援サービスを行います。「かがやきプラザ」は九段坂病院と同じ建物ですから、介護と医療のサービスを迅速・的確に調整することができます。

また、地域の身近な相談窓口(地域包括支援センター)として「高齢者あんしんセンター麹町」と「高齢者あんしんセンター神田」があります。

2つの高齢者あんしんセンターは、高齢者の介護に関するあらゆる相談を随時受ける「地域の高齢者介護相談の拠点」としての役割を担うと同時に、介護状態にならないための「介護予防」に関する相談や介護予防事業の紹介、要支援1、2のケアプランの作成を行っています。

こうした活動の一環として「認知症サポーター養成講座」も行っています。2025年には団塊の世代の人が全て75歳以上の後期高齢者になりますが、国の推計では約5万人が認知症になるといわれています。千代田区でも認知症高齢者が現在、約1,600人。認知症に関する相談件数は年間約2,000件、1日あたり約5件と身近な問題になっています。

認知症サポーター養成講座は、認知症の人や家族を見守るために、認知症について正しく理解するためのものです。認知症サポーターになってもなにか「特別」のことはありませんが、認知症の人やその家族の「応援者」になっていただきます。



認知症サポーターの証、オレンジリング。認知症サポーターには「認知症の人を応援します」という意思を示す「目印」としてオレンジリングが渡されます。