

# 九段アビタシオン防災訓練

## マンション内の防災設備と使い方を知りました

暮れも押し詰まった平成28年12月24日、神田神保町の近く、九段アビタシオンのエントランスで防災訓練が実施されました。地下に防災倉庫を作ったので、この機会に見ていただきたいと実施した63戸のマンションですが、避難訓練を兼ねて降りてきた参加者は5人。「エレベーターの工事と重なってしまって」と森山隆理事長は残念そうです。

少ない人数でも、消防署の詳しい説明で、エントランスに置かれた消火器やAEDの使い方を知ることができた皆さん。消防署の用意した消火器は訓練用で、水で消す仕組みのものです。エントランスに置かれているものはこれと違い、強化液消火器というもので15秒しか噴射できないとのこと。確実に火元に向けて噴射しないと火が消せないということが理解できました。

次はAEDです。①倒れている人を見つけたら声掛けをする、②意識が無い時には呼吸を確認し胸を強く押し人工呼吸をする、③周囲の人に消防署の連絡を依頼、他の人にAEDを持ってきてもらう、と3人がチームを組

組み手順を踏んで体験しました。エントランスに置かれたAEDも取り出し、訓練用と同じ仕組みであること、電池が切れていないかもスイッチを入れて確認しました。119番通報をしてから消防署が来るまで7分から8分掛かるそうです。この間かなり強く押し続けなければならないので、力の弱い女性には大変なこともわかりました。

最後に防災倉庫の見学を行いました。元々は電気の配電盤が置かれていたところだそうです。地下なので昔神田川が溢れたときは水につかり、電気が使えなくなって大変な思いをしたそうです。今では地上部に配電盤を移し、空いたスペースを防災倉庫にしたとのこと。とはいっても狭いスペース。見せていただいた倉庫はまだガラランとしていましたが、これから3日分の水や食料など50名分の備蓄品を揃える予定だそうです。「スペースが限られているので、何でもとはいかない。住民の方々にも自分で用意していただくように勧めていきたい」と災害への備えを着々と進めている森山理事長です。



ころばないように慎重に降りる皆さん



マンションに置かれている消火器の説明を受けました。



胸がへこむくらい強く押し続けます。

## 千代田区 マンション 連絡会

ご入会のご案内

マンション管理組合の皆さまによる情報交換や行政等からの情報提供のため、「千代田区マンション連絡会」を2か月に1回開催しています。会費は無料で、マンション管理組合の理事長を会員とし、連絡会には理事長だけでなく理事会でマンションの代表者と認められた方もご出席いただけます。

連絡会の趣旨に賛同いただき、是非ご参加くださいますようお願い申し上げます。

### 特徴

1. マンションの理事長に会員となることができます。
2. 事務局は、(公財)まちみらい千代田が行います。
3. 理事会運営及び理事長をサポートします。
4. 会員は、会の趣旨に賛同いただき、理事会の承認のうえご入会ください。
5. 地域町会と協働して活動します。
6. 政治活動・ビジネス活動・宗教活動はできません。個人情報厳守します。

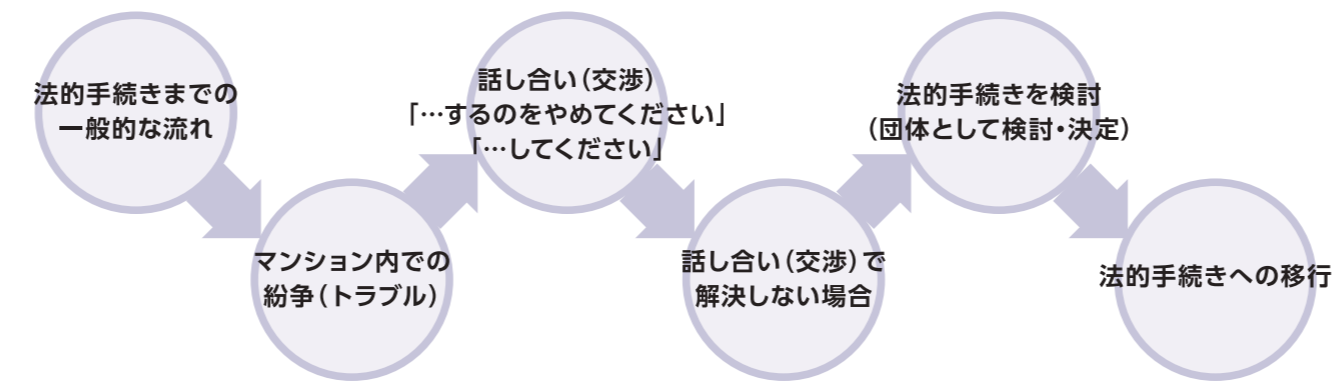
### ご入会について

「千代田区マンション連絡会」は、マンション管理組合の理事長名で登録をお願いします。申請書に必要事項をご記入の上、理事長印をご捺印いただき、郵送にてお申し込みください。ご入会いただいたマンションには、開催の案内を送付いたします。

～マンショントラブルを解決するために～

## 弁護士・マンション管理士が講義 マンション紛争事例

マンション内のトラブルを解決するためには、法的手続きに移行する前の話し合いが重要です。



法的手続きにも様々なものがあります。管理組合の関心が高い管理費等の滞納の場合を例示に解説されました。

手続き	例えば	法的手続きの一例
1 民事調停	話し合いをベースとして解決したい場合	
2 支払督促	書面提出(審査)だけで管理費等の支払いを命じてほしい場合	
3 少額訴訟	1回の審理で結論を出してほしい場合(訴額60万円以下の管理費等支払請求など)	
4 通常訴訟	しっかりと審理して欲しい場合(簡易裁判所又は地方裁判所が第1審)	
5 先取特権の実行	管理費等の滞納の場合(区分所有法第7条に基づく担保権実行)、多いのは物上代位としての賃料債権差押え	
6 強制執行	調停調書、仮執行宣言付き支払督促正本、少額訴訟判決、判決または和解調書などに基づく執行	

法的手続きをするためには、だれが、だれに対して、何を請求するのか等の視点を明確にする必要があります。

1 誰が?	[ 管理組合? 管理者? 区分所有者? ]
2 誰に対し?	[ 区分所有者? 専有部分の占有者? 管理組合? ]
3 何を請求?	[ 給付の訴え(相手方へ作為・不作為を求める訴え) 確認の訴え(当事者間の権利関係・法律関係の確認を求める訴え) 形成の訴え(新たな法律関係を形成させるための訴え) ]
4 その根拠は?	[ 管理規約 区分所有法 民法 ]
5 団体内部の意思決定方法は?	[ 理事会の決議? 総会の普通決議? 総会の特別決議? ]

☆次回のマンション管理講座は7月19日に開催します。



こうした法的手続きについての基本知識をもとに、管理組合による自治会費(町内会費)徴収を巡る紛争などの具体的な事例と、滞納管理費等回収のための管理組合の処置について解説をされました。

# マンションサポートちよだ

保険会社も交えて、活発な意見交換

## 第13回 千代田区 マンション 連絡会

ニュース  
news

最近のマンション連絡会では、「保険料金の値上げを言われた」、「保険会社によって補償の仕組みに差がある」などが、話題になるようになってきました。これからは保険料の仕組みや、補償内容を詳細に検討しないまま保険に加入しているとは、いなくなってきているようです。今回の連絡会では、「保険」がテーマとなりました。

2月25日(土)、千代田区役所で開催となった第13回千代田区マンション連絡会。まちみらい千代田の賛助会員、(株)住宅あんしん保証、日新火災海上保険、(株)FEAの3社から基礎知識や最近の動向などについてそれぞれ取り組みの違う話を聞いた後、質疑と意見交換となりました。

この日のマンション連絡会には約20のマンションの管理組合の理事長さんたちが参加。築4年から50年超、10戸から100戸以上と、築年数や規模はさまざまでしたが、それだけに他の管理組合が報告する現在取り組んでいることや、課題などに興味深く耳を傾け意見を交わしました。

◇(株)住宅あんしん保証は先ず、事故の原因と保証責任の関係について漏水事故を例に説明、工事後見つかった「瑕疵」の補修工事を確実に実施する「大規模修繕工事瑕疵保険」や、大規模修繕工事中や工事後の事故を工事業者に補償させる「請負者賠償責任保険」「生産物賠償責任保険」の内容を紹介しました。

◇日新火災海上保険は、(一社)日本マンション管理士会連合会と共同で開発した、マンション管理士がマンションのメンテナンス状況を診断することにより、保険料を割引く「マンションドクター火災保険」の仕組みを紹介しました。

◇(株)FEAは多くの保険会社と代理店契約を結ぶ「乗り合い代理店」です。生命保険19社、損害保険14社、少額短期保険会社4社と提携しています。保険会社数社の中からマンションにあった保険を選びやすいことや、一括見積りの仕組みとメリットを紹介しました。

いずれも維持管理の状態や築年数が保険料に影響します。保険会社が事故発生の可能性が高いと判断すると保険料は高額となり、極端な場合には保険加入を断られることもあるということも話題にできました。

どんなマンションでも時間が経過すれば建物や設備が劣化することは避けられませんが、メンテナンスをしっかり行えばコンクリートの躯体は100年程度もつといわれています。給排水管等の設備は30年程度を目安に交換等が必要になるものが多くありますが、快適な暮らしを続けるために欠かすことのできないものです。立地条件に恵まれた千代田区のマンションは維持管理さえ良ければ高い資産価値を維持します。保険会社からの厳しい指摘や意見を、マンションの現状についての第三者の評価として受け止め、改善に取り組む必要があるでしょう。



※「マンションサポートちよだ」は、管理組合および管理会社の協力を得て各戸配布できます。

# 特集 feature マンション生活の“万一”を考え、保険に強くなろう



管理組合予算に占める損害保険料の割合は、マンションによって違いますが、おおよそ5%前後のことが多いようです。この保険料は区分所有者が納める管理費でまかなわれています。また、管理組合で加入する保険の他に、各戸の区分所有者や居住者も、それぞれ自分の住戸や家財の保険に加入しているはず。今、これらの保険料が全体として上昇する傾向にあります。なぜ、保険料が高くなるのか？ その背景を知るとともに、どのような対策があるのかを考えます。

## マンションの大きな課題 経年劣化・老朽化による水漏れ損害の増加

築年数が経過するとともに、マンションの建物や設備の劣化が進みます。このため、管理組合では長期修繕計画をつくり、建物診断を行い、計画修繕工事（大規模修繕工事）を行っています。設備機器や配管類もこの様に計画、診断、工事が確実に行われれば良好な状態を保つことができます。

しかし、実際には計画・診断・工事を確実に行うためには、費用がかかります。この費用をまかなうには修繕積立金が必要ですが、長期修繕計画に基づき建物や設備を良好な状態に維持するために必要な積立金のある管理組合は、それほど多くありません。このため計画修繕工事でも外壁といった外側から目立つ場所を優先し、普段は目に付きにくい給排水管等の修繕を後回しにすることも少なくありません。

こうした給排水管等の修繕の遅れが漏水事故の原因となり、居住者に大きな被害を与えることがあります。また、事故には至らないでも、火災（損害）保険料の引き上げにつながり管理組合の負担増になります。

## なぜ、損害保険料が引き上げされるの？ リスクの増加と保険料の関係

2015年10月以降、多くの火災（損害）保険会社が保険料を引き上げましたが、この背景には2つのことがあります。

- ① 自然災害や水漏れ損害による保険金の支払いが近年、増加したこと
  - ㊦ 自然災害の増加  
台風被害による保険金の支払いが、前回参考純率<sup>㉔</sup>が改定された2004年以降増加しています。また、台風以外の大風、雹（ひょう）、大雪による保険金の支払いも増加しています。
  - ㊧ 水漏れ損害の増加  
冬季の凍結や老朽化などで水道管等に生じた事故による水漏れ損害の保険金支払いが増加しています。
- ② 地球温暖化により、自然災害の将来予測に不確実な要素が増しているとの研究成果が発表されたこと

自然災害に加え高経年マンションが増えるなど、火災保険の長期リスク評価が難しくなったため、参考純率を適用できる期間も見直ししました。これまでは最長36年までの長期契約が可能でしたが10年を超える契約はできないことになりました。

## メンテナンス状態により 割引も多様化する損害保険

現在、保険会社の多くは保険料を築10年、20年、30年というように築年別に引き上げるようにし、中には一定年以上（例えば築40年）を超えるマンションの保険を引き受けない会社も出ています。

こうしたなかで築年数による一律な保険料を適用せずに、管理状態により保険料を割り引く仕組みを導入した保険会社もあります。代表的なものが日本マンション管理士連合会の「マンション管理適正化診断サービス」と提携し、マンション管理士による診断結果に基づき、保険料を割り引く仕組みです。他にも、メンテナンスの状態や過去の事故発生状況に応じて割り引く保険会社もあります。

多数の会社の保険を扱う、乗り合い代理店も登場しました。これは文字通り、多くの保険会社の代理店を兼ねていますから、顧客は各社の保険商品の特徴を比較検討できるメリットがあります。1社に偏らず公平な情報やアドバイスの提供を受けることができることが好評です。新しいビジネスモデルですが、金融庁が公平に紹介するように指導を強化したことで利用者にとっては、安心して利用できるようになりました。

## 管理会社と保険の関係

大手のマンション管理会社は、それぞれ保険会社の代理店として、管理組合の保険ニーズに対応しています。管理業務を受託していることと大量の保険を扱うことのスケールメリットを發揮した保険料金の設定、事故調査や保険金支払等に迅速に対応するといった利点があるといわれています。その反面、管理組合の側からは、他の保険会社との比較検討がしにくいといった意見も出ています。

管理組合は管理会社の意見も聞きながら、最初から一社に絞らず、保険の色々なメニューの中から調べて検討する必要があります。

## 地震の被害を補償するのは 地震保険だけ

熊本地震から1年が経ちましたが、全国に2,000以上の活断層があると言われ、地震はいつ起きるか分からない災害です。起きたら大きな被害が想定されます。そうしたことから今年1月から、地震による被害を補償する地震保険料も引き上げられました。

地震保険は単独では加入できず、火災保険（損害保険）とセットで加入します。既に火災保険に加入していれば、この保険とあわせて加入できます。今回の保険料の引き上げは全国平均で5.1%ですが、一律ではなく都道府県によって違います。なかには北海道のように引き下げられたところもあります。

東京都のマンションの場合、保険金額（契約金額）1,000万円あたりの保険料が20,200円から22,500円になりました。地震リスクが増えているだけに、保険料の改定は今後も行われる見込みです。

今回の地震保険の改定では損害区分の細分化も行われました。従来は3段階だった損害区分が4段階になりました。これは半損と一部損による保険金の差が大きかったものを、是正したもので、比較的軽微な被害の場合、保険金の受取額が多くなりました。

地震保険の改定			
改訂前[3区分]		改訂後[4区分]	
全 損	100%	全 損	100%
半 損	50%	大半損	50%
一部損	5%	小半損	30%
		一部損	5%

## 大規模修繕工事のトラブルを防止する 工事瑕疵担保保険

管理組合や各世帯で加入する保険とは全く違う種類のマンションの大規模修繕工事に関わるトラブルを防ぐ保険があります。「住宅瑕疵担保責任保険」という仕組みです。大規模修繕工事で不具合があった場合に、工事業者に確実に補修をさせるための制度です。

この保険に加入し保険料を負担するのは工事業者で、見積書にも工事費が明示されます。工事業者が保険に加入すると、保険会社は工事着工前に事前確認検査を行い設計等が適正かどうかをチェック、工事完了時にも検査をします。

工事に不具合が発見されると、保険会社が工事会社に修繕に必要な費用を保険金として支払います。工事業者が倒産した場合には、工事を発注した管理組合に保険金が支払われます。

この保険は一般の損害保険とは別の制度で、現在のところ保険会社は国土交通省が指定した5社だけが扱っています。

住宅瑕疵担保責任保険に加入するかどうかは、大規模修繕工事の業者を決めるときに大きなチェックポイントですから確認してください。なお、大規模修繕工事業者を選定するときは、工事の不具合だけでなく工事中に業者が人や物に対する損害を与えた場合に備え、被害者に損害賠償をするための「請負業者賠償責任保険」や「生産物賠償責任保険」に加入していることも確かめましょう。

## マンションの管理について現状を話し合う 千代田区マンション管理会社連絡会開催

（公財）まちみらい千代田は、区内のマンションの管理組合から業務を受託している管理会社にお集まりいただき、財団が行っている各種の支援業務の紹介、マンション防災、コミュニティ形成等についての意見交換をしています。

2月23日の第3回管理会社連絡会では、区内の一部地区の受託合同で実施した防災訓練等の報告がありました。共通する課題として高齢の区分所有者・居住者が増えていることなども話題になりました。

（公財）まちみらい千代田は、マンションの建物・設備を良好な状態に維持管理するために支援事業を行っています。

### ■劣化調査診断調査費助成

マンションの長期修繕計画の作成や大規模修繕工事を行う際には、事前に建物の現状把握のために劣化診断調査を行う必要があります。劣化診断調査と長期修繕計画を作成する際の費用を助成します。

#### 助成内容

- ① 劣化診断調査のみ  
→ 対象経費の1/2 [上限50万円]
- ② 劣化診断調査実施と長期修繕計画の作成、見直し  
→ 対象経費の1/2 [上限80万円]

### ■大規模修繕工事債務保証料助成

住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）の共用部分リフォーム融資を受け、（公財）マンション管理センターに債務保証委託した際に、かかる手数料の一部を助成します。

#### 助成内容

- 保証料もしくは50万円のどちらか低い額

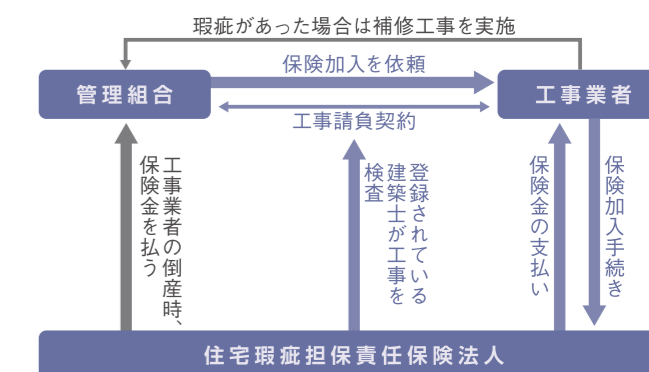
### ■建替え等検討調査費助成

築後30年を経過したマンションで、建替えを検討する際の事前調査や大規模修繕工事を進める際の事前調査費用やコンサルタント費用等の一部を助成します。

#### 助成内容

- 対象経費の1/3 [上限100万円]
- ※上記の他第5期に向けて、新たな制度を検討中です。

## 大規模修繕工事瑕疵担保保険の仕組み



## ☆損害保険料の仕組みと参考純率

火災保険などの保険料は **A** 純保険料と **B** 付加保険料の2つの組み合わせで決まります。

- A** 純保険料は… 事故発生時の保険金支払いにあてられるものです
- B** 付加保険料は… 保険会社の事業運営に必要な経費等にあてられるものです



**A** 純保険料のもとになるのは、法律に基づき設立された「損害賠償料率算出機構」が提供する「参考純率」です。各保険会社は参考純率をもとに自社の **A** 純保険料率を算出し、これに自社の **B** 付加保険料率を加えた自社の保険料率を金融庁長官に認可申請（または届出）します。つまり各保険会社の保険料は、それぞれ独自に決めますが、「参考純率」がそのもとになっているのです。