

## 多摩マンション管理組合連絡会

### 第19回民間マンション部会議事録

1. 日時 令和3年6月19日(土) 10:00~12:00
2. 場所 からきだ菖蒲館 第3会議室
3. 出席 (敬称略、順不同)  
鈴木、橋口、細貝、福勢、小柳、中村、榊原、今野、本田、佐々木、中川、伊野、二宮
4. 配布資料
  - ・資料1:参加者名簿
  - ・資料2:多摩マンション管理組合連絡会 NEWS 第30号
  - ・資料3:保険マニュアル2020年版抜粋(エステート聖ヶ丘3団地 細貝氏提供)
  - ・資料4:各管理組合の管理運営比較分析表(事前にメールにて配布)
5. 議事
  - (1) 今回より、I管理組合、J管理組合より新たな参加があった。
  - (2) 損害保険・地震保険

今回、資料4 P3に新たに追加となった「損害保険・地震保険」の項目について、保険会社、保険期間、掛け金支払い方法、再取得額、再調達額付与率、免責金額、各種特約の有無(水漏れ原因調査特約、施設賠償特約、個人賠償特約等)、地震保険の加入状況等の説明が、各管理組合より以下の通りされた。

    - ・A管理組合:詳細は資料4 P3に記載の通り。
      - ① 資料の修正として、P3のドアロック交換費用補償、宅配ロッカー内動産補償に「○」を追加、P9の損害保険の年額を最新の情報に修正。
      - ② 居住者で保険会社勤務の方のアドバイスにより、保険内容を見直し、代理店も変更する事で金額を減少させた。
      - ③ 個人賠償特約は入っていない。なお、全戸、個人で水漏れ等の保険に入っているかは確認していない。
      - ④ 水漏れに関しては、過去に共用部で一度発生した事があるが、専有部等では一度も発生していない。
    - ・B管理組合:詳細は資料4 P3に記載の通り。
      - ① 個人賠償特約の支払いが、組合対象なのか個人対象なのかは不明である。
      - ② キッチンのシャワーホースからの水漏れが発生。ホース内部のチューブの劣化が原因であった。一般的に7~8年で劣化による不具合が出てくるようである。
      - ③ 個人賠償特約の使用は水漏れ事故が最も多い。
    - ・C管理組合:詳細は資料4 P3に記載の通り。
      - ① 昨年度は年間で53万円程、損害保険収入があった。
      - ② 一般管理費については、今後のマンション総合保険の値上がりを想定し、昨年度管理費の値上げを実施した。保険会社によって異なるが、築30年頃がピークで新築時の3倍~4倍になると考えられる。
    - ・F管理組合:詳細は資料4 P3に記載の通り。
      - ① 現在の保険会社は損保ジャパンであったが、以前は東京海上日動火災であった。更新の時期に継続する予定であったが、契約直前に東京海上日動火災が保険料を上げ、損保ジャパ

の方が安くなったため変更した。

- ② 他の組合との相違の一つとして、水漏れ原因調査費用特約が年度で 100 万円の上限がある。
- ③ 施設賠償特約の限度額が 10 億となっており、他の組合と比較しかなり多い。詳細を確認していないため、後日確認し報告する。
- ④ 特約料（年額）に 31 万円を追記。

・ G 管理組合：詳細は資料 4 P3 に記載の通り。

- ① 日新火災のマンションドクター火災保険に加入。本保険の特徴は、一般的に保険料は築年数で決まるが、診断を行い、メンテナンス状況に応じて保険料が決まる。
- ② 築年数が多いが給排水管も更新しているため保険料を安くできた。
- ③ 水漏れ原因調査費用特約の「制限なし」→「100 万／年度」に修正。

・ H 管理組合：詳細は資料 4 P3 に記載の通り。

- ① 保険会社は損保ジャパン
- ② 保険料は 5 年間で約 380 万円となるが、内 2/3 程度を地震保険が占めており高額となっている。

J・I・D の 3 管理組合より、現状わかる範囲で保険会社、保険期間、再取得額、再調達額付与率、免責金額、各種特約の有無、地震保険への加状況について報告がされた。

#### <参考>

管理組合役員賠償特約は、役員が組合員より訴訟を起こされた場合の損害賠償金、弁護士費用、もしくは、居住者の規約違反によるトラブルに対して、組合が支出する弁護士相談、ADR（裁判外紛争解決制度）等の費用が補償される。

#### (3) 地震保険について

- ・ A 管理組合では、東日本大震災の際にクラック補修工事を行った。その際に、地震保険に入っていた場合の掛け金合計額と補修工事費とがほぼ同程度であった。
- ・ 地震保険の損害区分の判断基準は下記の通り 4 つに区分される。

##### <建物の損害基準>

損害の程度	損害の基準
全損	主要構造部（土台、柱、壁、屋根等）の損害額が、時価額の50%以上 または 焼失もしくは流出した部分の床面積が70%以上
大半損	主要構造部（土台、柱、壁、屋根等）の損害額が、時価額の40%以上50%未満 または 焼失もしくは流出した部分の床面積が50%以上70%未満
小半損	主要構造部（土台、柱、壁、屋根等）の損害額が、時価額の20%以上40%未満 または 焼失もしくは流出した部分の床面積が20%以上50%未満
一部損	主要構造部（土台、柱、壁、屋根等）の損害額が、時価額の3%以上20%未満 または 床上浸水もしくは地盤面より45cmをこえる浸水を受けたとき

### <保険金額>

損害の程度	支払われる保険金の割合
全損	保険金の100%
大半損	保険金の60%
小半損	保険金の30%
一部損	保険金の5%

保険 ROOM 火災保険より引用  
<https://hoken-room.jp/fire/5968>

- ・地震保険の保険料は全体の保険料の50%が上限である。
- ・地震により発生した火災に対しては、地震保険に加入していないと支払われない。

#### (4) 資料3: 保険マニュアル 2020年版抜粋について

エステート聖ヶ丘3団地で2020年に作成された保険マニュアルの抜粋版について、細貝氏より説明がされた。

- ・公団の分譲住宅を購入した場合は必ず「住宅・都市整備公団分譲住宅特約火災保険」に加入することが条件であった。本保険の満期が35年であり、2020年には満期を迎えることもあり、1999年に総合的な保険に別途加入することとした。その際、保険期間は10年であり、積立型の保険であった。
- ・2009年に10年契約の保険が満期となり、2009年に5年契約の新しい保険に再契約。2014年に各棟毎の5年契約の保険に加入。2019年に積立型から掛け捨て型に変更（低金利の関係）。これまでの積立金を解約して各棟の修繕積立金に繰り入れを行った。
- ・保険金額（評価額）は、保険契約時の建築標準単価をベースに建物の延べ床面積を乗じることより算定する。これは、再調達価格（新価）、つまり保険の対象である建物と同等・同質のものを再築・再取得するために必要な金額。なお、組合が支払う保険料は共用部が対象であるため、専有部と共用部の割合4:6として60%を乗じた保険金額が対象となる。（共用部60%は一般的な数値である。）
- ・付保割合とは保険金額（評価額）に対して補償上限額を何%までとするか設定する割合。
- ・現在、保険料は修繕積立金からの支出とし、総会承認を得て実行している。
- ・2014年度～2018年度までの保険適用事例では、漏水事故による調査費用、損害賠償が最も多い。
- ・組合側で個人賠償特約に加入、個人でも個人賠償責任保険に加入している場合、事故が起きた場合は組合側を使用しているのが一般的。
- ・タイルの落下により第三者に損害を与えた場合は施設賠償責任保険が適用される。

#### (5) その他

- ・A管理組合よりLEDの電気料金削減報告があった。前回の部会で報告した月額削減金額に対して、1ヶ月フルのデータで削減金額が1.2万円増となった。しかし、現状では目標年間削減金額には届かず、現在その原因を調査している。
- ・F管理組合ではLEDによる電気料金の削減率は計画では42%であったことが確認できた。前回報告の通り10%前後の削減率いしかならない原因は調査中である。
- ・資料4のP3の損害保険・地震保険の表内に、P9の保険料も一緒に記載した方が良い。
- ・役員報酬の件について、H管理組合より以下の報告があった。  
総会議案で役員報酬の値上が提案されていたが、民間マンション部会員へのヒアリングにより、

殆どの組合で理事報酬無しとの結果を受け、提案を取り下げるように理事会に提案する。

→（意見 1）理事報酬が無い組合の多くは役員の選任は輪番制となっており、唯一報酬有りの C 管理組合は立候補＋抽選であることより、役員報酬と選任方法には関係性がありそうである。

→（意見 2）役員の人数や、報酬の有無なども折角調査したのであれば資料 4 に追記してはどうか？

・総会委任状の問題について話題提供があった。現状、多くの組合では、総会議長は理事長が務める事になっており、委任状の委任先の多くは議長であるため、総会成立条件を満たした時点で、議案が可決されているのが実状である。例え総会に出席したところで、意見は反映されないため、問題であると感じている。

→（意見 1）C 管理組合では、総会前に住民説明会を必ず開催し、そこでの意見を反映させた上で議案書を作成している。

**次回部会（第 20 回）は 7 月 17 日（土）**

**ブリリア多摩センター共用棟**

**時間：午前 10 時～12 時**

（記録 二宮）