

# マンション管理士田原事務所通信

2019年(令和元年)11月15日  
第00068号(隔月発行)

編集/発行者: 田原 啓次  
住所: 広島市南区東雲本町1丁目1-4  
電話: 082-236-3420  
URL: <http://www.ccm-tabara.com>

# 8割が「実数精算方式」採用

## 大規模修繕「不確定要素」を調査

マンション管理センター  
設計コンサル対象に

公益財団法人マンション管理センターは、追加工事や実数精算といった大規模修繕工事の不確定要素に係る取り扱いを整理しようと設計・監理コンサル業者を対象に調査を実施し8月26日、結果を公表した。回答したコンサルの8割以上が工事に際し実数精算方式を採用し、4割が契約時と比べ最終的な工事金額が高くなる、と答えている。

調査は東洋大学 大規模修繕工事での

理工学部建築学は、躯体の補修箇所と協同で実施。昨年12月から今年2月にかけて、設計・監理コンサル205社に工事の変動要素にどう対応しているのかアンケート調査を行った。有効回収は55.0%。結果的に調査に多額収入は26.8%。回収率は26.8%。回収率は26.8%。回収率は26.8%。

大規模修繕工事では、躯体の補修箇所と協同で実施。昨年12月から今年2月にかけて、設計・監理コンサル205社に工事の変動要素にどう対応しているのかアンケート調査を行った。有効回収は55.0%。結果的に調査に多額収入は26.8%。回収率は26.8%。回収率は26.8%。

を見込むようアドバイスする」が87.3%、「ケースバイケース」(3.6%)、「予備費を見込むようアドバイスをすることはないは少ない」(3.6%)といった回答もあつた。予備費は工事費の「10%程度」とする回答が最も多かつた。

▼変動要素に対する予備費

「総会議案書に記載し総会で承認を得る」が50.9%、「理事会か修繕委員会で説明し了承を得る」が38.2%。▼予備費と追加変更、取りやめなどを全て含む工事金額は「工事契約金額から追加精算になることが多い」が43.8%でトップ。「工事契約金額とほぼ同額の精算になることが多い」も37.5%あつた。「減額」は11.4%。

# 被災後も自宅で73.4%

居住者対象  
地震防災調査

## 4割強が生活に不安

つなぐネット

大地震で被災している人は、4割でも自宅マンションでの生活を想定している。つなぐネットコミュニティが運営するウェブサイト「マンション・ライオンズ」(本社東京)が8月21日発表した、マンション居住者を対象に実施した地震防災に関するアンケート調査結果で、こんな意向を持っている居住者が全体の7割以上に達した。被災したとしても大地震で被災したら、どこで生活することを想定しているか」という質問には73.4%が「自宅マンション」と回答。「分からな」が19.0%、「自宅を離れて生活する」が7.7%あつた。

「大地震が発生した場合、どのような点に不安を感じるか」では、「家族の安全」が61.2%でトップ。「マンション建物や設備の被害」が52.3%。

「避難所での被災生活」は32.4%、「マンション内で助け合える知人がいない」は14.2%にとどまった。家庭で実施している防災対策は「飲料水・食料の備蓄」が最も多かつた。「備蓄品を何日分用意しているか」では「2〜3日分」とする回答が32.8%で最多。(マンション管理新聞1113号)

# 大手5社 20~30%値上げ

保険料 10月  
1日改定へ

# 管理状況に応じた割引も

## 築年数別マンション保険料 モデルケース

単位=円、5年単位で試算

東京海上グループ		MS&AD インシュアランスグループ		SONPO ホールディングスグループ	
東京海上日動火災	日新火災海上	三井住友海上火災	あいおいニッセイ同和損保	損保ジャパン日本興亜	
保険名	新マンション総合保険	マンションドクター火災保険	GK すまいの保険マンション管理組合理用	家庭総合保険マンション管理組合理用プラン	マンション総合保険
新築	884,800	最低点~最高点 1,102,420 ~1,032,340	1,394,850	1,392,010	956,040
築5年	約13%引き ~約57%引き 1,878,050 ~928,180	1,320,500 ~1,032,340	1,908,060 (1,430,950)	1,907,840 (1,431,200)	1,224,110 (928,180)
"10年	2,555,790 ~1,263,200	1,512,860 ~1,032,340	2,653,960 (1,990,780)	2,653,140 (1,990,400)	1,806,120 (1,355,970)
"15年	3,359,880 ~1,660,600	8,163,240 ~1,032,340	3,710,390 (2,783,120)	3,708,710 (2,782,070)	2,474,730 (1,849,690)
"20年	4,722,570 ~2,334,110	15,352,350 ~1,032,340	4,818,290 (3,614,050)	4,815,710 (3,612,320)	3,191,650 (2,257,980)
"25年	5,922,400 ~2,927,150	19,916,690 ~1,032,340	5,753,960 (4,315,800)	5,750,630 (4,313,510)	試算困難 (2,753,420)
"30年	7,278,530 ~3,597,440	24,263,580 ~1,032,340	6,532,500 (4,899,710)	6,528,530 (4,895,930)	試算困難 (2,964,340)
"35年	7,278,530 ~3,597,440	24,263,580 ~1,032,340	6,945,040 (5,209,110)	6,940,740 (5,206,090)	試算困難 (3,073,280)
備考	事故状況による割引率約13%~57%	マンション管理士による管理適正化診断結果が最低点(0点)~最高点(100点)だった場合の保険料。ただし現実的には最低点および最高点になることはない。	( )内は事故状況による保険料調整制度適用時	( )内は事故状況による保険料調整制度適用時	( )内は優良物件割引適用時 ※同割引適用時は「リスクチェックシート」が不要となるため、築25年以上の区分でも試算可能

マンション火災保険の保険料が10月1日から値上がりする。総合代理店・セゾン保険サービスの関係僚輔・マンション営業部主任によれば、各社で差はあるが平均して約20~30%値上がりする見通しだ。料金水準見直しに伴い、過去の保険金支払い件数に応じて割引率が決まる保険商品もある。

# 損害保険 各社の保険料 築年別にチェック

作成協力・セゾン保険サービス(2019年8月21日現在)

例年通り同社の協力のもと、損害大手5社の保険料比較表を作成した。築年数の区分は各社でさらに細分化されているが、表では便宜上、8区分に設定している。

三井住友海上火災(三井)、あいおいニッセイ同和損保(あいおい)、損保ジャパン日本興亜(損保)の3社は割引が適用される、割引適用なしの数値よりも高い。

環境省・経済産業省は8月30日、2020年度予算の概算要求の概要を公表した。環境省は「高性能断熱リフォーム住宅支援事業(断熱リノベーション)」を継続する。事業は「新築集合住宅・既存住宅等における省エネ化促進事業」の要約である。約2億7000万円を約19年度に要する。世帯省エネ支援事業は引き続き課する。省エネ実施工事による管理新築1114号

地球温暖化対策事業室によれば、20年度も19年度と同様、省エネ効果を見込める窓改修やガラス交換などの対策を実施する。15年度を助成する。上限額は戸当たり15万円。経産省は「省エネ投資促進」に向けた支援策として、125万円以上1億2000万円以下を補助する。19年度は、断熱パネルや蓄熱蓄熱材の導入費の2分の1までを、1億2000万円以上1億5000万円以下を補助する。19年度は、断熱パネルや蓄熱蓄熱材の導入費の2分の1までを、1億2000万円以上1億5000万円以下を補助する。19年度は、断熱パネルや蓄熱蓄熱材の導入費の2分の1までを、1億2000万円以上1億5000万円以下を補助する。

「断熱リノベ」は継続 サンシ・窓 改修など 3分の1を助成 環境省 概算要求

環境省・経済産業省は8月30日、2020年度予算の概算要求の概要を公表した。環境省は「高性能断熱リフォーム住宅支援事業(断熱リノベーション)」を継続する。事業は「新築集合住宅・既存住宅等における省エネ化促進事業」の要約である。約2億7000万円を約19年度に要する。世帯省エネ支援事業は引き続き課する。省エネ実施工事による管理新築1114号

地球温暖化対策事業室によれば、20年度も19年度と同様、省エネ効果を見込める窓改修やガラス交換などの対策を実施する。15年度を助成する。上限額は戸当たり15万円。経産省は「省エネ投資促進」に向けた支援策として、125万円以上1億2000万円以下を補助する。19年度は、断熱パネルや蓄熱蓄熱材の導入費の2分の1までを、1億2000万円以上1億5000万円以下を補助する。19年度は、断熱パネルや蓄熱蓄熱材の導入費の2分の1までを、1億2000万円以上1億5000万円以下を補助する。

**編集後記：**  
大規模な災害が増加し損害保険の料率改定が続いている。マンション管理組合の火災保険も例外ではない。更新時期ではないにも関わらず保険の見直しを検討される管理組合が増加傾向にあるようだ。日管連の「マンション適正化診断サービス」への申し込みも増加しており、診断対応にあたる我々マンション管理士も忙しい。地震保険の付保はもちろん、特約(特に水災)の内容の確認もお願いしたい!!