

マンション通信 第69号

編集・発行／編集委員会（事務局／江戸川区住宅課耐震化促進係）

初めての理事会までの準備と管理会社との付き合い方

輪番制理事になってやるべきこと

平成30年度のマンション総合調査では、理事の任期が一年という管理組合が57%と一番多く、全員同時期に改選というところは62.3%になっています。つまり、一年間で全員の理事が入れ替わるところが多いということです。慣れた頃には交代の引き継ぎが行われ、時間が足りなかったと感じるのが現状のようです。

例えば、平日は朝から夜まで仕事が忙しい生活を送っていて、今まで総会の委任状は書いた記憶はあるけれど、一度も出席したことがない人に輪番制の理事が回ってきた場合、多くの人が重い気持ちになるのではないのでしょうか。

「何とか逃れられないか？」と、いろいろ理由を探しても見つからなくて、取りあえず、1年間だけ理事会でただ座っていればいいと考える方もいると思います。やむを得ず輪番理事を引き受けた方へのアドバイスとしては「自分のマンションに興味を持つ」「自分たちの住環境を今以上に良くしよう」「この際だから一年間理事を楽しもう」と思うようにしてみてもいかがでしょうか。

ある管理組合では、新旧理事交代時に引継ぎを兼ねて懇親会を開催したところ、以前から住んでいた

けれど、きっかけがなく話をしたことがない方が実は同世代だったり、出身地が同じと分かって意気投合して盛り上がり、その後の議論が円滑に進み運営がスムーズに運んだという例もあります。



理事会開催までにやるべきことは、三つあります。

- ① 管理規約を読んで理解できないところに印をつけます。印のついている部分を自分で調べて分からなければ、先輩理事または管理会社のフロントマン（担当者）に聞きましょう。
- ② マンションの共用部はどのようなになっているのか、どんな設備があるのか、実際に見て回ることです。フロントマンや管理員等をお願いして、他の理事候補者といっしょに巡回するといいでしょ。その際、設備を維持するためのメンテナンスはどうしているかなどを、確認して見回しましょう。

～CONTENTS～

初めての理事会までの準備と管理会社との付き合い方	1～2
管理費と修繕積立金	3～4
災害と保険	5～7
江戸川区からのお知らせ	8

③ 事業計画・予算と長期修繕計画の内容を確認します。計画立案の経緯や前年度までの活動状況を先輩理事等に確認します。そして、今までに問題になったことや、その対処方法なども聞いておきましょう。分らないことは先輩理事の方などに出来るだけ質問しておき、それでも分からない場合は過去の総会・理事会議事録に目を通すと良いでしょう。

管理会社との付き合い方

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（マンション管理の適正化法）で、管理の主体は管理組合であり、その運営は区分所有者等の全員が関心を持って参加し、意見が反映出来るように情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要があると規定されています。



理事としての自覚がない方ばかりが集まった場合は、管理会社主体の理事会になってしまうことが多くあります。

そのような理事会では、理事会の日程を決める時にフロントマンの都合が優先されてしまいます。点検作業による指摘に対する改善案が複数ある場合でも、一案だけの提案で選択肢はやるか否かだけになってしまい、解決策を比べることも出来ません。そもそも知識が乏しいため議論することも出来ないで、何か引っ掛かる思いがあっても管理会社の提案通りに進めているという状態になります。

特に給排水の設備だと「いつ断水するか分からない状態です」「事故が発生した場合、責任問題になりますよ」というセリフを聞くと、結論は一つ「お願いします」となります。

管理会社が点検作業を実施し、その結果指摘事項があった場合、理事会で現場写真と見積もりを提示

して、フロントマンが説明する風景はどこでも見かけることです。

これは、下記の規定に基づき行っているものです。

マンション標準管理委託契約書の別表 1
事務管理業務
2 基幹事務以外の事務管理業務
(3)その他①各種点検、検査等に基づく助言等管理対象部分に係る各種の点検、検査等の結果を甲（管理組合）に報告するとともに、改善等の必要のある事項については、具体的な方策を甲に助言する。この報告及び助言は、書面をもって行う。

管理委託契約上、管理は頼んでいても、工事については契約に入っていないので、理事会で管理会社から提案を受けても緊急を要しない工事の場合は、その場で即決する必要はありません。

「工事に関しては管理会社も業者の一つ」と考えて、自分たちでも他社に見積もりを取って比べてみましょう。

例えば、管理会社から二社の見積もりが提出されている場合は、それを比べても提出前に調整されている可能性があり、競争という観点だけから見ると意味のないことだと考えてください。



ここで、管理会社とうまく距離を取り、ほど良い緊張感を維持している管理組合を紹介しましょう。

その管理組合は、管理会社と全部委託の契約をしています。毎月の理事会の冒頭に「管理会社の評価」を実施しています。その際、フロントマンには一時離席してもらい、理事会役員とマンション管理士で、前回の理事会から本日まで問題はなかったか

考えられる問題の解決方法はどうだったのか、点検や清掃の実施があった場合の対応はどうだったか居住者の要望やクレームは無かったかを話し合い改善する必要がある場合は、理事長が意見をまとめてフロントマンに申し入れ、社内調整が必要な事項などは一度会社に持ち帰って、検討後に改めて回答をもらうことにしています。

この管理組合では、工事に関しても金額の大きなものは複数の業者から見積もりを取り、比較検討をして決定しています。もちろん、決定するまではその議案の会議にフロントマンは参加できません。

そして管理委託契約書に規定を追加して、見積もりにより管理会社以外のところに発注した場合でも、専有部に入る工事では、その業者と区分所有者の間でトラブルが発生した場合は、管理会社が責任を持って調整できるようにしています。

このような管理組合もありますので、ご自身のマンションのご参考になさってみてください。

管理費と修繕積立金

マンションを所有すると、毎月口座から管理費と修繕積立金が引き落とされるのが一般的です。

支払い総額は記憶していても、それぞれの明細を把握している人は少なく、その金額が適正なのか理解している人は、さらに少ないと思います。

管理費と修繕積立金は専有部分の面積で算出されているのが一般的ですが、違いは为什么呢。



管理費

管理費は、建物の大きさや設備、管理会社との委託契約の内容によってマンションごとに異なります。標準管理規約第 27 条では用途を次のように定めています。

＜管理会社・専門業者への費用＞

- ① 管理員人件費
- ② 共用設備の保守維持費及び運転費・委託業務費

管理会社のフロントマンは、自社が推奨する工事を数多くのマンションで説明して、なおかつ実施してきた実績がありますので、自信を持ってこの方法この位の価格は当然ですと、理事会に提案して説明することもあります。しかし、協力会社等が違う別の管理会社では、同様の工事でも方法・価格が異なる場合がありますので検討が必要です。

理事が自分たちで決定・実施したことにより、組合員に説明して承認を得ることが必須であるという自覚を持つことです。そして、自分たちで情報収集する努力や、マンション管理士等の外部の専門家を活用することで、適正価格での施工につなげることが期待できると思います。

「マンションの管理は頼んでいるが工事までは契約していない」という考え方で、理事の一人ひとりが情報を持ち寄って、自分たちのマンションに一番合う方法を理事会で議論して、管理会社とも緊張感の保てる距離で付き合うことがベストです。

＜維持費用＞

- ① 租税公課
- ② 共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料
- ③ 経常的な補修費
- ④ 清掃費、消毒費及びごみ処理費
- ⑤ 第 32 条に定める業務に要する費用

＜管理組合運営費用＞

- ① 備品費、通信費その他の事務費
- ② 専門的知識を有する者の活用に必要な費用
- ③ 管理組合の運営に必要な費用

最近は、築年数により異なりますが、保険料の大幅な引き上げや最低賃金改定による人件費の上昇に伴う委託業務費の値上げにより、管理費を見直さなければならないところも増えてきています。

修繕積立金

修繕積立金は建物の躯体、エントランスホール、エレベーター、給排水設備や消防設備の修繕に充て

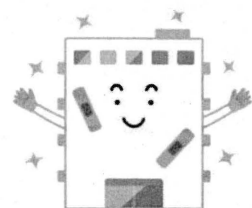
られる費用です。
標準管理規約の第 28 条には、使途が定められていてそれ以外に充てることが出来ないようになっています。

一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕（長期修繕計画）以外に改修工事を提案する場合は、その財源も示して、総会議案を上程する必要があります。

2011 年 4 月に国土交通省が「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を発表しました。その中で専有床面積当たりの修繕積立額の目安を階数と延床面積で分けて示したのが【図 1】の表です。

この目安は、均等積立方式で積立てることが前提になっています。築 10 年、20 年と経過した時点で改定する場合は、金額が上昇することが多いと思います。

機械式駐車場がある場合は、さらに台数分を加算するようになっているのが【図 2】の表です。



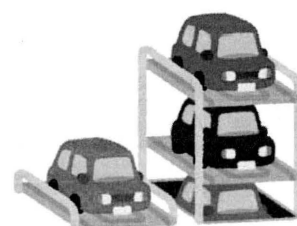
修繕積立金は、計画期間中は同じ金額で積立てる「均等積立方式」と、3 年毎、5 年毎と段階的に値上げしていく「段階増額方式」と不足時に不足額を徴収する「一時金徴収方式」で集められます。

【図 1】修繕積立金の額の目安

階数／建築延床面積		平均値	目安の幅
15階未満	5,000㎡未満	218円／㎡・月	165～250円／㎡・月
	5,000～10,000㎡	202円／㎡・月	140～265円／㎡・月
	10000㎡以上	178円／㎡・月	135～220円／㎡・月
20階以上		206円／㎡・月	170～245円／㎡・月

【図 2】機械式駐車場がある場合の加算額の目安

機械式駐車場の種類	機械式駐車場の修繕工事費 (1台の月額)
2段（ピット1段）昇降式	7,085円／台・月
3段（ピット2段）昇降式	6,040円／台・月
3段（ピット1段）昇降横行式	8,540円／台・月
4段（ピット2段）昇降横行式	14,165円／台・月



大きな駐車場があったり、屋上などに設置した看板やアンテナからの賃料収入（課税対象）があるマンションでは、徴収金額を低く設定しているところもあります。従来のように各戸からの徴収だけに頼らず、管理組合も積極的に立地条件や敷地を利用して収入源を増やし、課税後の残金を修繕積立金に組み入れることも考える時代になって来たと思います。

長期修繕計画とは

一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕について、あらかじめ項目・周期や必要となる概算費用を定めて、合意しておくことで適切な修繕工事が行われることを目的に作成された計画書です。新築マンションは 30 年間、既存マンションは 25 年間の期間で、概ね 5 年ごとに見直しをします。その時点で、計画修繕工事の内容、時期、費用等を確定するものではなく、実施予定時に診断や点検により工事を実施するのか見送るのかを検討して、総会で承認を得ることが一般的です。そして、この計画を基に修繕積立金の金額が決められていきます。

詳しいことは、国土交通省のホームページから「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」がダウンロードできますのでご参照ください。

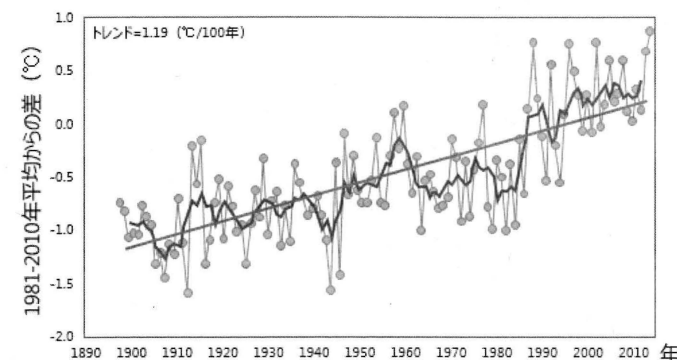
URL https://www.mlit.go.jp/report/press/House06_hh_000061.html

災害と保険

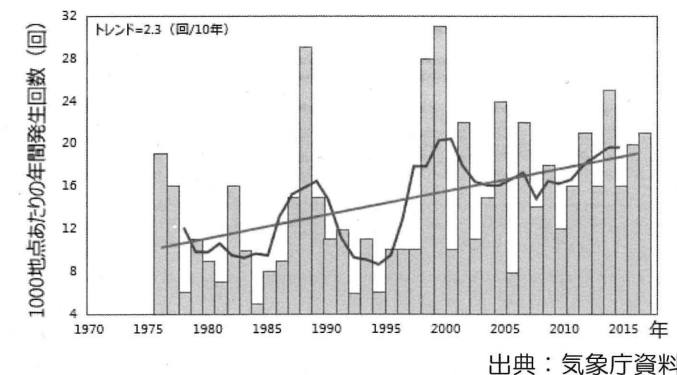
多発する自然災害

気象庁によれば、日本の平均気温は、様々な変動を繰り返しながら上昇しており、長期的には 100 年辺り 1.21℃の割合で上昇していますし、特に 1990 年代以降、高温となる年が頻出しています。

【日本の年平均気温偏差】



【[アメダス]1 時間降水量 8 0mm 以上の年間発生回数】



出典：気象庁資料

これら地球温暖化と言える現象の進行に伴って大雨や短時間に降る強い雨の頻度は更に増加すると予測されており、台風や豪雨による風水害・土砂災害発生リスクが高まっています。

そして、昨年も、台風 15 号、台風 19 号の接近・通過に伴い、広い範囲で大雨、防風、高波、高潮になりました。多くの地点で、降水量の観測史上上位の値を更新する等の記録的な大雨になり、風については、江戸川区臨海で最大瞬間風速 43.8m となり関東各地で最大瞬間風速 40m を越えました。

千葉県南部では風雨により、屋根が損傷したりゴルフ練習場の鉄骨が倒れて住宅が損壊したり、倒木による電柱が倒れて長期間停電に陥りました。大雨による河川の氾濫で世田谷区や川崎市で被害が出ています。

幸いにして、江戸川区では河川の氾濫は無かったものの、区内で 3,000 人強の人々が最寄りの避難所に退避しました。このように大雨や防風等により人的被害や住宅被害、電気・水道・道路・鉄道施設等のライフラインへの被害が多発しました。

マンションも、江戸川区の各所で、ベランダの隔て板、駐車場・駐輪場の屋根や排水管の詰りによる雨水の部屋内浸水などの被害が出ています。

いざという時に備えて

今後、このような災害に対しては、保険や共済に加入するという事前の備えが重要です。既に加入している管理組合も補償対象・内容が十分か見直す必要があると考えます。

マンションなどの区分所有建物は、各区分所有者（入居者）の単独所有となる専有部分（室内、間仕切り壁など）と、区分所有者全員の共有となる共用部分（玄関ホール、廊下、外壁など）から構成されています。

この所有形態に対応して、区分所有建物に対する火災保険の契約方法として、次の 3 つの方式が考えられます。

1) 個別付保方式（専有部分のみ）

区分所有者が専有部分のみに対して火災保険を契約する方式です。

2) 個別付保方式（専有部分＋共用部分の共有持分）

区分所有者が専有部分とあわせて、共用部分のうち自己の共有持分に対して火災保険を契約する方式です。

3) 共用部分一括付保方式

マンション管理組合が契約者となって、共用部分の財物全体を補償の対象とする火災保険を契約する方式です。

上記の方式のうち、1) と 3) による組み合わせが最も多いと考えます。即ち、専有部分については各区分所有者が個別に契約し、共用部分についてはマンション管理組合で一括して契約する方式です。

この方式であれば契約漏れがなく、共用部分に災害を被った時にも修復費用の負担を心配することなく、保険金での復旧が可能となります。

上記の2)による付保方式では区分所有者任せになるため、火災保険を契約していても補償内容が不十分であったり、未契約者が発生したりもします。また、事故が発生した際不十分な保険手当てしか行っていない区分所有者がいる場合にはトラブルも予想されますので、注意が必要です。

火災保険料は 2019 年に続き 2020 年も値上げへ

損害保険各社で組織する損害保険料率算出機構は、2019 年 10 月 30 日損害保険会社が火災保険の保険料の設定する時の基準となる「参考純率」を平均 4.9%引き上げたと発表しました。

実は、損害保険料率算出機構は、昨年 2018 年も「参考純率」を平均 5.5%引き上げました。

その結果、2019 年 10 月に大手損害保険会社4社の火災保険の大幅な値上げが行われたばかりです。

「参考純率」と「火災保険料」は、どうつながっているのでしょうか。

火災保険の保険料は、参考純率が実際の値上げ幅となるわけではなく、損害保険会社各社が参考純率をもとに、実際の保険料の改定率を決める、という仕組みになっています。

2018 年、2019 年と2年連続の参考純率引き上げを受け、2020 年にも複数の損害保険会社が、住宅向けの火災保険料を値上げする予定です。

下記の図は、過去の地震を除く年毎の自然災害に支払った保険金の額を図にしたものです。



出典：損害保険料率算出機構

2018 年度は、国内自然災害に伴う大手損保の保険金支払額が、東日本大震災時を上回り過去最大となり、業界全体で 1 兆 5,000 億円を上回る保険金支払われました。

2018 年6月の参考純率の引き上げ幅は 5.5%で、それを受け、大手損保は保険料を 2019 年 10 月に値上げを実施しました。

実は、この値上げには、2018 年 7 月西日本豪雨、2018 年 9 月台風 21 号、2018 年 10 月台風 24 号などは反映されていませんでした。

2020 年の値上げは、この 2018 年の保険金支払い実績などを加味して実施されるものです。

ちなみに、2019 年には台風 15 号、台風 19 号と大きな水害が発生しました。2019 年も保険金支払いが2兆円を超えると見込まれます。

一方、損害保険料率算出機構は今回の参考純率引き上げと同時に新たな割引制度である「築浅割引」の導入も発表しました。

「築浅割引」とは

火災保険で補償される損害の中でも、水濡れ損害については、建物の老朽化の影響を受けることも多いです。つまり、築年数の浅い建物の方が損害リスクは小さい傾向にあります。

「築浅割引」とは、築 10 年未満の建物に対して保険料を割り引く制度です。

築浅割引の割引率

築5年未満	平均28%割引
築5年以上10年未満	平均20%割引

※割引率は契約条件（保険会社・都道府県・構造など）によって異なります。

火災保険の参考純率 改定率の例

次に、参考純率がどのように改定されたのか、「平均 4.9%引き上げ」の内訳を見ていきます。

保険金額が建物 2,000 万円、家財 1,000 万円の場合の建物構造別の改定率は事項の通りです。

※建物構造の種類

M構造：マンション等 鉄筋コンクリート造等の共同住宅

T構造：耐火住宅等 鉄骨造等の耐火構造などの建物

H構造：木造住宅等 M、T 構造以外の建物

全ての築年数の平均

	M構造		T構造		H構造	
	都道府県	改定率	都道府県	改定率	都道府県	改定率
三 大 都市圏	東京都	＋ 1.4%	東京都	＋ 4.9%	東京都	＋ 0.1%
	大阪府	＋ 8.9%	大阪府	＋ 16.6%	大阪府	＋ 14.9%
	愛知県	＋ 4.2%	愛知県	＋ 11.0%	愛知県	＋ 10.9%
最大	熊本県	＋ 24.1%	宮崎県	＋ 24.7%	熊本県	＋ 31.3%
最小	静岡県	▲ 3.8%	福岡県	▲ 6.8%	福岡県	▲ 15.9%

築5年未満

	M構造		T構造		H構造	
	都道府県	改定率	都道府県	改定率	都道府県	改定率
三 大 都市圏	東京都	▲ 18.1%	東京都	▲ 8.7%	東京都	▲ 13.2%
	大阪府	▲ 13.1%	大阪府	+ 0.1%	大阪府	▲ 2.0%
	愛知県	▲ 17.6%	愛知県	▲ 3.4%	愛知県	▲ 4.2%
最大	熊本県	+ 1.4%	宮崎県	+ 10.2%	熊本県	+ 10.1%
最小	静岡県	▲ 23.4%	福岡県	▲ 19.2%	福岡県	▲ 29.4%

築10年以上

	M構造		T構造		H構造	
	都道府県	改定率	都道府県	改定率	都道府県	改定率
三 大 都市圏	東京都	+ 6.3%	東京都	+ 9.6%	東京都	+ 1.9%
	大阪府	+ 14.1%	大阪府	+ 21.7%	大阪府	+ 17.3%
	愛知県	+ 9.2%	愛知県	+ 18.1%	愛知県	+ 15.4%
最大	熊本県	+ 30.3%	宮崎県	+ 34.1%	熊本県	+ 35.0%
最小	静岡県	+ 0.8%	福岡県	▲ 0.8%	福岡県	▲ 13.9%

※出典：損害保険料率算出機構

このように、参考純率の改定率は、都道府県や建物の構造により異なります。

築5年未満の建物など、一部値下げとなることもあります。値上げとなる場合が多く見られます。

実際の火災保険料はどうなる？

参考純率引き上げを受け、2020年中に複数の損害保険会社が住宅向け火災保険料の値上げ(一部値下げ)を実施します。

損害保険会社が保険料の決定する際には、参考純率だけでなく、損害保険会社の個別の状況（事業運営の経費、経営状況、価格戦略）も踏まえた総合的な判断を行います。

これは、あくまで推測にすぎませんが、2018 年 6 月 15 日の参考純率の引き上げ以降、及び 2019 年 10 月 30 日の参考純率の引き上げ前後も水害が多発し、保険金支払いが急増しているという状況が影響していますので、2020 年では更なる値上げが見込まれます。

火災保険値上げ前に見直し、

長期割引で保険節約？！

火災保険の値上げ前に一度火災保険の見直しをするとよいと思います。

特に、江戸川区の場合、水害に対する補償があるかどうか、一度確認した方がいいと考えます。

また、値上げ前に長期契約の火災保険に加入すると、長期割引が適用され、保険料負担を軽減できることがあります。（保険会社・都道府県・建物構造・築年数・補償内容によって異なります。）

特に、1 年更新などの短期の火災保険に加入中の所は、値上げ前に長期契約に切り替えることで保険料負担を軽減できることがあります。

火災保険の比較検討・見直しした方が良いケース

以上から、下記のケースに当てはまる所は一度火災保険の比較検討・見直しをした方がよいと考えます。

- ① 1 年更新の火災保険に入っている
- ② 長期契約の火災保険に入っているが、更新が近い
- ③ 加入中の火災保険に入る時に比較せずに入金を決めた
- ④ 水災の補償がついていない
- ⑤ 水災の補償がついているかどうか分からない

最後に

賢い見直しを行うことで、マンションに掛る保険料の合理的な支払いが見込めます。

管理組合の役員は区分所有者と十分に意見交換を行いながら、保険の見直しを行うよう推奨します。

「マンション管理状況届出制度」が開始します

■届出開始日 令和2年4月1日

■届出の対象となるマンション 昭和58年以前に新築された6戸以上の分譲マンション

■届出方法

- ・インターネットで行う場合…郵送されるIDとパスワードにより届出システムにアクセスして入力します。
- ・郵送又は持参する場合…郵送される届出書に記入の上、耐震化促進係に郵送又は窓口を持参してください。

■問合せ先

- ・届出書の記載方法 分譲マンション総合相談窓口 電話03-6427-4900
- ・制度に関すること 東京都住宅政策本部住宅企画部マンション課 電話03-5320-5004

■郵送又は持参する場合の届出先

〒132-8501 東京都江戸川区中央1-4-1 住宅課耐震化促進係

区役所北棟2階 電話03-5662-6389

※届出の対象となるマンションについては、東京都から届出用紙や制度のご案内をお送りします。届出等の内容の詳細は、「東京都マンションポータルサイト」で検索の上、HPをご覧ください。



江戸川区内マンション交流支援 専門家派遣制度

区内の複数の管理組合等が、合同で実施する勉強会・交流会等に講師として専門家を招く場合、区が講師謝礼をお支払いします。

■申請の手続き

代表者を決めて、開催日の3週間前までに派遣申請書を提出してください。

■費用負担

1名1時間につき3万円を限度とします。

(講師の資格により費用が異なります。)

■実績報告

講師派遣を受けた申請者は、講師と連名で講師派遣後7日以内に実績報告書を区に提出してください。

マンション管理士による 無料相談会

分譲マンション管理組合の運営に関する様々なご相談に応じます。

■相談日時

毎月第4土曜日

13時～16時(受付は15時まで)

■相談場所

グリーンパレス2F 相談室

(グリーンパレスへの問い合わせはご遠慮ください。)

■定員

3組

(予約優先・当日受付可)

※3営業日前までに

ご予約ください。



◆◆◆◆ ご意見をお寄せください ◆◆◆◆

住宅課耐震化促進係 TEL 03-5662-6389

FAX 03-5662-1118

◆◆◆◆ こちらもご覧ください ◆◆◆◆

江戸川区ホームページより検索できます

分譲マンションの維持管理

検索



【編集委員】酒井貴生(西葛西) 志賀直哉(東葛西) 中村公雄(清新町)

増淵裕史(西葛西) 眞船常雄(西葛西) 山崎辰彦(南葛西) (五十音順)