

# 森博之マンション管理士事務所通信

2016年(平成28年)9月25日  
第00004号(隔月発行)

編集/発行者: 森 博之  
住所: 東京都中央区銀座7-13-6 竹ビル2F  
電話: 03-6811-5651  
URL: <http://mansion-consultant.com/>

# 管理組合は慎重姿勢?

## 電力小売り自由化から4カ月経過

## 今も答え出ない

4月の電力小売り全面自由化以降、契約切り替えに對する関心が薄まり、高圧一括受電事業者は「一括受電のメリットが見直される」と期待を示す。管理会社による共用部分向け電力小売りサービスも活発化する中、管理組合にとって最適な選択肢とは何だろうか。

すでに1年近く専門委員会で電気契約見直しを検討している都内団地管理組合の理事長は「今も答えが出ない」と話す。

同団地で約50戸の棟の場合、共用部分の契約は東京電力の「従量電灯C」と「低圧電力」で、年間電気代は約160万円。契約変更すると8%安くなる試算表が東京ガスから届いていたが、理事長は「委員会の考えは切り替えるなら東京ガス。しかし、8%では不十分という意見があり、なかなか総意には至らない」と話す。

こうした状況下、削減額の大きさの点で「高圧一括受電」の優位性は変わら

電気料金の削減対象が共用部のみ。共用部のみの場合、削減率は30%から40%と自由化に伴う低圧の料金体系内の価格競争より削減幅は大きい。

管理組合に助言する際の参考として、協会が事務連絡した文書によると、共用部分の小売り電気事業者変更に伴い電気料金が変わり、収支予算に影響してくる点を指摘。

また標準管理規約第48条15号で総会の議決事項に「その他管理組合の業務に関する重要事項」との規定があることから、小売り電気事業者変更は総会決議が必要で、特別決議事項には該当しないため決議要件は普通決議、この考えを示している。

小売り電気事業者は変更せず有利な料金プランに変更する場合は、規約第54条の理事会決議事項の「総会から付託された事項」を活用し、あらかじめ総会で「料金プラン」で従前より有益な提案がなされた場合、その決定は理事会に付託する」という形で決議しておく、有利なプランが変更を理事会で決議できる、としている。(マンション管理新聞1014号)

# 管理費等の滞納額も

## 標準管理委託契約書を改正 情報開示項目を拡大

## 国交省

国土交通省は7月29日、マンション標準管理委託契約書・同コメントの約書別表第5に改正を行った。専有部分売却等の際、宅地建物取引業者等からの求めに応じ、マンション管理会社が開示するマ

改正はマンション管理業者が管理組合に代わり情報開示できる範囲を規定した第14条(管理規約の提供等)のみ。

売却予定の管理組合員から情報提供の求めがある場合も、別表第5記載事項について書面または電磁的方法で開示する。

慎重な姿勢は電通等による各種意識調査でも明らかだ。契約変更する場合の1カ月当たり削減額の目

割引額の目安は最大10%前後。「管理費等の負担が少しでも軽くなる提案は喜ばれるので。受託管理組合向けサービスとして積極的に展開していきたい」(野村不動産パートナーズ

組合に代わり情報開示できる範囲を規定した第14条(管理規約の提供等)のみ。

売却予定の管理組合員から情報提供の求めがある場合も、別表第5記載事項について書面または電磁的方法で開示する。

組合員の滞納額も含め、個人情報保護法に照らし特段の配慮が必要な情報ではないとコメントで注釈している。

不動産パートナーズは、新電力会社やグループ企業と連携し、8月から管理組合に提案を始めた。

専有部の売却の際、宅地建物取引業者等からの求めに応じ、マンション管理会社が開示するマ

組合に代わり情報開示できる範囲を規定した第14条(管理規約の提供等)のみ。

売却予定の管理組合員から情報提供の求めがある場合も、別表第5記載事項について書面または電磁的方法で開示する。

組合員の滞納額も含め、個人情報保護法に照らし特段の配慮が必要な情報ではないとコメントで注釈している。

管理委託契約変更の際、第14条のみの変更は「軽微変更」に該当し、同一条件の契約更新と同じ扱いとなるが、「管理組合と十分な調整を行うことが必要」とも指摘。

重大事故・事件の対応は共用部分だけでなく、敷地も明示した。(マンション管理新聞1013号)

築年数別マンション保険料 モデルケース

（単位・円、期間5年）

条件＝東京都、70戸、延床5000㎡、保険期間5年、掛け捨て型。建物評価7億円、保険金額4億2000万円（付保割合60%）。施設賠償責任特約保険金額5億円、貴人賠償責任特約保険金額1億円。水災不担保、電氣的機械的事故不担保、災害緊急費用特約なし

	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	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 住まいの保険 マンション管理組合用	家庭総合保険 マンション管理組合用 プラン	マンション総合保険
新築	827,950	900,650～936,100	1,298,470	905,310	955,580
築5年	1,237,680	900,650～1,145,780	1,566,060	1,263,430	1,133,180
〃 10年	16,46,790 (1,482,190)	1,033,370～1,491,860	1,946,230	1,790,410	1,628,730
〃 15年	2,237,900 (2,015,510)	1,032,340～1,904,880	2,538,720	2,525,960	2,525,610
〃 20年	3,104,240 (2,794,610)	1,091,140～3,024,130	3,469,850	3,404,730	3,028,790
〃 25年	3,829,720 (3,446,260)	1,091,140～4,056,780	4,929,390	3,775,830	試算困難
〃 30年	4,579,560 (4,121,170)	1,084,640～5,040,420	6,536,310	4,221,640	試算困難
〃 35年	4,579,560 (4,121,170)	1,084,640～5,040,420	6,536,310	4,221,640	試算困難

（東京海上日動の（ ）内金額は無事故割引適用。作成協力・セゾン保険サービス。2016年8月19日現在

# 損害保険 大手各社の動向は 保険料のピーク 築30年

## 三井住友は築年による引き受け制限を設けず

ここ数年、築年数別保険料体系の導入、築年数による保険料・免責金額の引き上げ、一定年数以上の新規引き受け拒否など、経年マシンのような大手荒波の改定が続き、今年4月、東京海上日動の保険料改定を最後に、代理店間では「年内まで大手各社の大きな改定の動きはない」と見ており、しばし「小康状態」とされる。

今回も総合代理店セゾンの協力を得て、損保5社の保険料比較表を作成した。今や築年数をベースに保険料等が細かく異なるため「ざっくりとした保険料の格差程度と見られ」（岩崎正裕営業部マネージャ）と指摘する。

東海は築10年

来月1月1日、損害保険各社の地震保険が改定される。損害区分は「全損・半損・一部損」の3区分から「全損・大半損・小半損・一部損」の4区分へ細分化。一部損と半損で保険金支払金額が10倍異なるという格差問題に対し、支払い割合を5%・30%・60%・100%と緩やかにし、解決を図る。保険料の改定は、1月1日以降に始まる契約分が対象で、鉄筋コンクリート造の「イ構造」の場合保険金額1000万円当たり、年間の保険料の増加傾向は微増（マンション管理新聞1014号）

現在、保険の主流は期間5年の長期契約とされるが、契約が築24と25年では保険料総額に大きな違いが出る。グッド保険サービスの伊藤昌弘専務も「満期前でも保険会社変更は可能なので、早めに複数の保険会社を比較し、有力な選択肢を見つけておきたい」と話す。築25年を境に新規契約の引き受け条件が厳しくなる会社もあるため、検討は早めにした。（マンション管理新聞1014号）

# 4区分に細分化

## 来年1月 半損を分割

### 地震保険・損害区分

以上に對する過去一年の無事故割引があり、日新はマンション管理士による管理実態の診断の結果に応じて保険料が変わる。損保は築25年以上はリスクチェックシートに基づく引き受け条件が難しく単純な比較が難しい。三井は保険料が高めだが、築年数による引き受け制限を設けていない。免責金額は個人賠等で一定の築年数以上では金額が各社異なる場合がある。補償内容で「確認しておきたいのは年築30年。築30年以降は一定だ。」

水濡れ原因調査費用（岩崎マネージャ）だ。マンションで最も事故が多いとされる水濡れに對し、原因の調査費用を補償するもので、東海・日新・損保は一年につき10万円程度だが、三井は1事故につき10万円程度で年間0・1万円につき0・3万円を選択できる。比較表のように、築30年以降は一定だ。