

# 伊藤マンション管理士事務所通信

2019年(令和元年)9月25日  
第00068号(隔月発行)

編集/発行者: 伊藤マンション管理士事務所  
住所: 神奈川県相模原市南区旭町15-33-710  
電話: 042-851-5056  
URL: <https://www.ito-mankan.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

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。

マンション管理センター  
設計コンサル対象に

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%)、「予算を見込むようアドバイスをすることはない」(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。

▼予備費の執行手続  
「総会議案書に記載し総会で承認を得る」が50.9%、「理事會が修繕委員会で説明し了承を得る」が38.2%。追加変更等費用が「工事契約金額から追加精算になることが多い」が43.8%等を行い、予備費内に収まるよう対応する」が54.5%。「追加変更工事内容についての予算を増やす」も37.5%あつた。「減額」は11.4%。

▼工事竣工後の工事金額の変動状況  
「実数精算、設計変更、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%。

調査は東洋大学理工学部建築学・秋山哲一研究室と協同で実施。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%。回収率は26.8%。

大規模修繕工事では、躯体の補修箇所やタイルの張り替えなど、事前に正確な数量を割り出すのが難しい項目がある。正確な数をつかむには足場を設置して綿密な調査を実施し、責任数量方式を採用しているのは19.9%だった。

大規模修繕工事では、躯体の補修箇所やタイルの張り替えなど、事前に正確な数をつかむには足場を設置して綿密な調査を実施し、責任数量方式を採用しているのは19.9%だった。

大規模修繕工事では、躯体の補修箇所やタイルの張り替えなど、事前に正確な数をつかむには足場を設置して綿密な調査を実施し、責任数量方式を採用しているのは19.9%だった。

大地震で被災した自宅マンションの生活に不安を感じている人は、4割強が生活に不安を感じている。調査対象は同社が運営するウェブサイトに「自宅マンション」をキーワードで検索した結果、有効回答数は284件。大地震後の生活場所や大地震が起きた場合不安に感じること、備蓄品を何日分用意しているかなどについて尋ねた。「もしも大地震で被災したら、どこで生活するか」を尋ねた。被災した場合は52.3%が「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。

「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。

「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。

## 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

「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。

「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。

# 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

保険名	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
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

作成協力・セゾン保険サービス(2019年8月21日現在)

## 損害保険 各社の保険料 築年別にチェック

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。

例年通り同社の協力のものと、損保大手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(損ジャ)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。

東京海上日動火災(東海)の左側「これまでは単純に事故の『有無』に応じて割引を適用していたところも、『件数』に応じた割引率を導入するのが今までとの大きな違い」(関根主任)(マンション管理新聞1111号)

東海・三井・損保の3社は10月からの保険金支払い件数を総戸数で除いた「戸当たり事故件数」に応じた割引率を導入する。

日新火災海上(日新)は値下がりしている区分もあるが、最低点を「築10年」「築15年」以外全て値上がりした。

地球温暖化対策事業室によれば、20年度も19年度同様、省エネ効果を見込める窓改修やガラス交換などの対し、改修費の3分の1までを助成する。上限額は戸当たり15万円。

経産省は「省エネに向けた支援補助」に省エネ建材支援補助事業を引き続き実施する。省エネ補助金(マンシヨン)管理新聞1111号)

## 「断熱リノベ」は継続

### サッシ・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「高性能断熱材による住宅の断熱リフォーム支援事業(断熱リノベ)」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2化で行う。要約額は19年度比約2.7倍の9億2,000万円。

地球温暖化対策事業室によれば、20年度も19年度同様、省エネ効果を見込める窓改修やガラス交換などの対し、改修費の3分の1までを助成する。上限額は戸当たり15万円。

経産省は「省エネに向けた支援補助」に省エネ建材支援補助事業を引き続き実施する。省エネ補助金(マンシヨン)管理新聞1111号)

編集後記