



# “NPO 宮管連” お役立ち情報 Vol. 38

2022/04

## ✎ マンション管理組合交流会を開催しました 3月5日(土)

3月5日(土)宮崎市民プラザ会議室において、マンション管理組合意見交流会を開催しました。出席者は、宮崎市内の7管理組合10名で、それぞれのマンション管理組合の運営状況や今取組んでいることの問題点について意見交換を行いました。

話題は、修繕積立金やエレベーター更新工事の進め方、ごみ出しのルール、管理規約改正、役員のなり手不足等々幅広い内容でした。

今回の交流会で印象に残ったことは、何気ない会話の中から困っていることを拾い上げ、すぐに対応すること、そして、そのことを居住者に知らせるといことです。

この交流会を通じて、それぞれのマンション管理組合が相互に訪問しあい、それぞれが抱える問題の解決につながれば幸いです。



## ✎ NPO宮管連からのお知らせ ～今後の行事予定～

### 2022年度 マンション管理セミナーご案内

日時：4月23日(土)13:30～16:00 (13:00～受付開始)

会場：宮日会館 10F 会議室

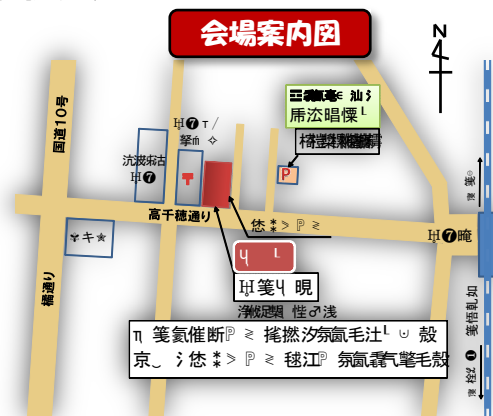
講師：公益社団法人「認知症の人と家族の会」  
宮崎県支部 世話人代表 川辺 清人氏

テーマ：「認知症」一人で抱え込まないために・・・

- ◆ 認知症とは何?・・・物忘れは認知症?
- ◆ 認知症は社会問題です
- ◆ 皆様のご質問を承ります!

定員：40名(申込順) 会場定員の約半分

申込：電話でお申し込み下さい。



### ＜NPO法人 宮崎県マンション管理組合連合会＞

〒880-0014 宮崎市鶴島2丁目9-6 みやざきNPOハウス205号

■問合せ先：TEL：0985-26-0272

FAX：0985-26-0273

ホームページは  
こちらから



# 2022年10月に再び火災保険が値上げ！！ （日本一の値上げ幅になってしまった宮崎県）

資料提供：株式会社保険バスターズ（マンション保険バスターズ） 高妻 誠

「2022年中に火災保険の値上げに！」については、“お役立ち情報 Vol.36（2021年8月）”でもお知らせしましたが、値上げの時期が決定しましたので再度、お知らせします。  
前回と重複する部分がありますが、再確認を含め、重要な項目を下記に示します。

## ➤ 2022年10月より火災保険の値上げが決定！ マンション保険の値上げ幅が日本一大きい宮崎県！？

2021年1月に火災保険の値上げがあったことは記憶に新しいですが、すでにご存じのように2022年10月にも火災保険が値上げすることが決定しました（その間、1年10か月）。そして、非常に残念なことに、マンション保険で日本一値上げ幅が大きいのが、ここ宮崎県なんです。

<築10年以上の例>

	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	+ 7.3 %	東京都	+ 3.2 %	東京都	+ 5.9 %
	大阪府	+ 21.5 %	大阪府	+ 22.4 %	大阪府	+ 30.9 %
	愛知県	+ 9.3 %	愛知県	+ 2.2 %	愛知県	+ 7.6 %
最大	宮崎県	+ 33.0 %	山梨県	+ 33.4 %	沖縄県	+ 36.6 %
最小	山形県	+ 1.1 %	山口県	▲ 7.1 %	山口県	▲ 10.3 %

※5 建物構造の種類 M構造：耐火構造（鉄筋コンクリート造等）の共同住宅

T構造：M構造以外の耐火構造の建物、準耐火構造（鉄骨造等）の建物

H構造：M、T構造以外（木造等）の建物

※6 保険料が大幅に上昇する契約に対し、契約者の負担軽減の観点から保険料の引上げ幅を抑制する措置を講じています。

※損害保険料率算出機構のホームページより抜粋。値上げに関する詳細は記載のURLにて直接ご覧ください。

[https://www.giroj.or.jp/ratemaking/fire/202105\\_announcement.html](https://www.giroj.or.jp/ratemaking/fire/202105_announcement.html)

上記の図を見ていただくと分かるように宮崎県の値上げ率は驚きの“33%”。しかも、これは『損害保険料率算出機構』が公表する『参考純率』の値上げ率の話で、実際はここに各保険会社の経費などが上乗せされるため4割程度の値上げになる可能性もあります。

この状況を考えたときに、必ず対策と準備をしたほうが良いマンションがあります。

## ➤ 絶対に行動しなければいけない管理組合（マンション）の条件とは？

絶対に行動しなければいけないのは、2022年、2023年中にマンション保険の満期を迎える管理組合様になります。では、何故、行動しなければいけないのかについてお伝えさせてください。

その理由は、保険期間5年の最終年（5年目）、もしくは4年目となるため、満期まで待って更新をするより値上げ前の安い料率（現在の料率）で5年間組みなおしたほうが支出を大幅に抑えることができるためです。仮に満期まで待った場合、下記の要因がすべて満期保険料に反映することになります。

- ① 2017年1月の地震保険料の値上げ
- ② 2019年1月の地震保険料の値上げ
- ③ 2019年10月のマンション火災保険料の値上げ
- ④ 2021年1月のマンション火災保険料の値上げ ※値上げ幅が日本一大きかったのが熊本県
- ⑤ 2022年10月のマンション火災保険料の値上げ（値上げ幅が日本一大きいのが宮崎県）  
※地震保険も改定があるが宮崎県は1.7%下がる
- ⑥ 5年ごとの階段（築年数別料率）

上記のうち、値上げ前（9月まで）に切り替えることで少なくとも⑤と⑥を削ることが可能となります。

ただし、現在のマンション保険の仕組み上、1棟1棟各マンションで状況は異なるため、場合によっては満期を待って更新するほうがお得なケースもあるのです。これは過去の保険金の受取によってどのような方法、また、どの時期から保険を始めることがベストなのかが異なるためです。実は、この事故件数というのは現在のマンション保険においては保険料にかなり大きく影響するため、こういった部分について適格な指示ができる保険代理店に相談する必要があります。誤った判断を  
すると場合によっては100万円以上も損をする可能性すらあるため相談する先は非常に重要な部分となります。

#### ➤ 事故件数による保険料割引割増制度

管理組合が加入するマンション総合保険は、過去10年以上、商品（料率）改定の度に、契約者にとって不利な方向への改定が続いてきました。

補償内容の制限や、築年数による引受制限、免責金額の高額設定など、毎年のようにルールが目まぐるしく変化してきました。

ここ1~2年を見ると、築年数による引受制限は少なくなり、その分、築年数による料率の差で調整するようになり特に高経年マンションは以前より大幅に保険料が高くなったのは歴然としています。

そして、最近の傾向として顕著なのは、他の保険料決定要因よりも、更新前契約における事故（保険金受取）件数が及ぼす影響が大きくなったということです。この部分については、ある意味、今回の値上げ以上に保険料に及ぼす影響は大きいです。

#### ➤ まとめ

今回は、2022年10月の値上げでマンション保険の値上げ幅が日本一大きいのが宮崎県（予想は約30%~40%）だということ、そして、現在最も保険料に大きく影響する事故件数と保険料の関係性についてお伝えしました。

値上げにしても事故件数と保険料の関係性にしても、いずれにしてもマンション保険が目まぐるしく変化していること、また、マンション保険は非常に複雑だということがお分かりいただけたと思います。

今後は、事故件数、築年数の階段、料率改定の時期をよくにらんで最適な切替え時期を探し続けることが保険見直しの最重要ポイントと言えそうです。マンション総合保険の割引制度を熟知し、きめ細かに対応してくれる保険代理店にご相談ください。



# 「管理計画認定制度」と行政の動きについて

「マンション管理計画認定制度」については、“お役立ち情報 Vol.33（2020年11月）”でもお知らせしましたが、改めて「マンション管理計画認定制度」と、現在の行政の動きについてお伝えします。

「マンション管理計画認定制度」は、「改正マンション管理適正化法」（2020年6月24日公布）で創設された「管理計画認定制度」に基づき開始されるものです。開始時期は、2022年4月の予定でしたが、1年2年先にずれ込むようです。（各行政組織により異なる。）

認定制度については、各管理組合が作成した“修繕その他の管理の方法”や“修繕その他の管理に係る資金計画”、“管理組合の運営状況”等を地方公共団体に認定申請し、国が定める基準に適合しているか認定を行うものです。

以下、国土交通省資料に基づいて説明いたします。

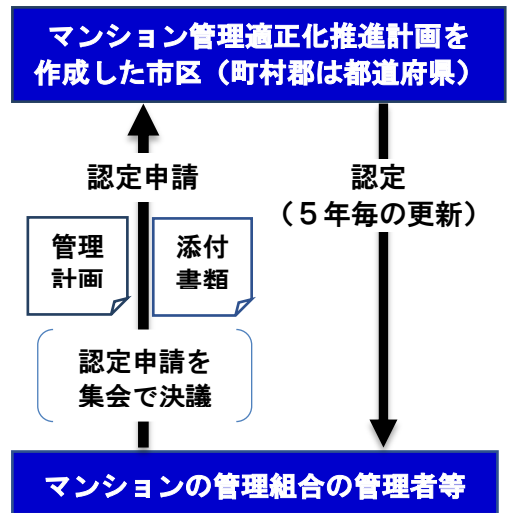
## ➤ 認定申請の内容と認定基準（イメージ）

### 【管理計画の記載事項】

- (1) 修繕その他の管理の方法
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
- (3) 管理組合の運営状況 等

### 【添付書類（案）】

- 長期修繕計画
- 修繕積立金の残高証明書
- 総会、理事会議事録
- 管理規約 等



## ➤ 各行政の動きについて

各行政の取組み状況（情報については、全管連の各NPO団体より提供）

行政	取組み状況
宮崎市	2024年度より開始予定
福岡市	マンション管理計画認定制度の立上げ期における周知及び申請促進のため、申請書等の作成等に係った費用の一部を補助
岡山市	マンション管理の底上げを図っていきたいという認識はあるが、認定制度への取組みは前向きではない。
奈良県	昨年末に県の所管課長と面談し、同制度について奈良県の方針を確認した。奈良県では「マンション管理適正化推進計画」を令和4年度後半に完成させる予定で、その後各市町に伝達指導する計画
愛知県 名古屋市	3月の議会で条例化に向けて動いている。愛知県は3月9日から同制度に関するパブリックコメントの募集を開始する予定で、名古屋市に比べて遅れている。