

“NPO 宮管連” お役立ち情報 Vol. 44

2023/10

大規模修繕工事見学会の状況について 7月22日(土)

7月22日にクレールマンションの第2回目大規模修繕工事見学会を開催しました。
当マンションは、築年数31年目の地上10階建て、総戸数79戸で、2005年に第1回目の大規模修繕工事を行っています。

今回は、第2回目大規模修繕工事で、建物全般の外装改修本体工事の他、給水方式の変更(直圧化)、物干し金具増設、換気カバー取替等の金物更新工事などの付帯工事、そしてバルコニー手摺の全面取替えが大きな変更点といえます。

最初にポリテクセンター宮崎にて挨拶と説明会があり、徒歩にて工事現場のクレールマンションへと向かいました。現場では、施工前後の様子が説明資料と同じ番号表示されていて、変更箇所が一目で分かるような工夫がされていました。

現場での見学が終わると、ポリテクセンター宮崎に戻り、質疑応答・意見交換会が行われ、閉会の挨拶にて終了しました。

今回の工事見学会で感じたことは、工事業者の(株)カシワバラ・コーポレーションさんの説明資料と現場での対応が素晴らしく、住民に対しても、掲示板にて工事の状況等の周知をこまめにされていると思いました。



説明会の状況(ポリテクセンター)



バルコニー手摺取替

NPO宮管連からのお知らせ ~今後の行事予定~

■ 秋のマンション管理セミナー

- ◆ 日 時：2023年10月21日(土) 13:20~(受付13:00~)
- ◆ 場 所：宮崎市民プラザ (4F会議室)
- ◆ テーマ：「マンションにおけるEV車の充電設置について」 講師：中野谷 昌司 氏
「マンション保険の来年値上げについて」 講師：保険バスターズ 高妻 氏

■ NPO宮管連総会及び懇親会について

2023年11月26日(日)に、NPO宮管連の通常総会を宮崎市民プラザにて開催致します。今回は、総会後に懇親会を行いますので是非ご参加ください。

- ◆ 会 場：グリーンリッチホテル(市民プラザ東側)の「jan」にて
- ◆ 時 間：17:00~ 会 費：4,300円(8品飲み放題)

《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 

2024年に再び火災保険の値上げ！ (2回連続で日本一の値上げ幅になった宮崎県)

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

■2023年中に再び値上げすることが決定！またまた日本一の値上げ幅になってしまった宮崎県・・・

2022年10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、なんと時期は未定ですが2024年中に火災保険が値上げすることが濃厚となりました。しかも・・・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、また宮崎県です（2回連続）。

<保険金額：建物 2,000 万円 家財 1,000 万円、築 10 年以上 の例>

M 構造

	水準の改定のみ		水災料率を細分化 →	水災等地別の改定率 (1等地～5等地)
	都道府県	改定率		
三大都市圏	東京都	+10.4%		+ 4.3% ~ +20.2%
	大阪府	+16.9%		+11.6% ~ +25.9%
	愛知県	+13.7%		+ 7.6% ~ +23.6%
最大	宮崎県	+23.9%		+20.4% ~ +29.9%
最小	香川県	+10.5%		+ 3.7% ~ +21.3%

※ 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 にてご覧下さい。
(https://www.giroj.or.jp/ratemaking/fire/202306_announcement.html)

今回の値上げ率は全国平均 13%で、これは過去最高の引き上げ率になります。また、今回は新たに水災料率の見直しも行われ、これまで全国一律だったものが各地域での料率設定となります。

各地域の中でも更に 1 等地～5 等地というふうに細分化され、それぞれに料率設定がされることが決定しました。水災も次回の改定では全国的に値上げですが、なかでも九州は大きく値上げとなっています（平均 20%前後）。

▶ 値上げ対策をされたほうが良いマンションとは？

2024年の値上げ以降から2025年中に満期を迎えるマンションです。

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、満期まで待つ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（中途切替をする場合の未経過部分はほぼ戻ってきます）。

仮に満期まで待った場合、次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 2021年1月のマンション（火災）保険の値上げ ※日本一の値上げ幅は熊本県
- ② 2022年10月のマンション（火災）保険料の値上げ ※日本一の値上げ幅は宮崎県
※ 地震保険も改定があるが宮崎県は 1.7%下がる
- ③ 2024年のマンション（火災）保険の値上げ
- ④ 5年ごとの階段（築年数別料率）

これらのうち、値上げ前に中途切替を行うと少なくとも③と④の部分を回避することができます。ただ、マンションによっては満期まで待ったほうが良いケースもあるのでシミュレーションをすることが非常に大切です。これは、カウント期間内の事故件数により次回の保険料が大きく変わってくるためです。

➤ 事故件数によって大きく変わる保険料！？

既にご存知の方も多いかと思いますが、**現在のマンション保険は受け取った保険金の件数（＝事故件数）によって次回の保険料が大きく変わる仕組みです。**自動車保険を使ったら保険料が上がるようなイメージがわかりやすいかもしれませんが（仕組みはまったく異なりますが）。保険期間5年間すべての事故件数を見るわけではありませんが、事故件数が1件違うだけで次回の保険料が50万円～100万円近く変わることが普通に起きるのが今のマンション保険です。同じ補償内容なのにこんなにも保険料が変わってしまうのは非常にもったいないと思いませんか？

実はこの事故件数の割引制度は、**保険会社の値上げよりも保険料に影響するといっても過言ではありません。**それくらい重要な要因であるため知っておいたほうが良いと思います。逆に言うと、知らなければ大きく損してしまう可能性もあるということです。

➤ 10月21日（土） NPO宮管連のセミナーでお伝えします！

10月21日（土）にNPO宮管連のセミナーが開催されます。私は最後に30分ほどお時間をいただいております。今回ご紹介した『次回の値上げ』と『事故件数の割引制度』についてお伝えする予定です。

保険バスターズホームページ ⇒ <https://www.hoken-busters.co.jp>

補助金を活用したサッシ、玄関ドアの取替について

資料提供：サンマンション大塚管理組合法人

当マンションは、1989年12月に竣工して今年で築34年目を迎え、鉄筋コンクリート造の8階建て、総戸数は36戸です。2009年に第1回目の大規模修繕工事を行っています。

➤ 第2回目の大規模修繕工事の検討を始めたところ、次の様な問題に直面しました。

1. 当初の大規模修繕計画書では、サッシ、ドア、通路防水等の計画があった。
2. ウクライナ戦争の勃発で、工事代金が「1.3倍」に増加した。
3. 通路防水等は、すぐに対応する必要はないようだったので、**住民からの希望が多かった「サッシ&ドア」の入替のみの工事になった。**

希望理由

- サッシが30年を経て老朽化して開け閉めがスムーズにいかない。
- サッシの隙間から冷気が入り寒い。
- サッシのガラスが台風等で、ひび割れしている。
- 網戸が破れ、故障している。
- ドアの新聞受けから冷気が入り寒い。
- ドアの窓から手を入れられるので、防犯上怖い。
- 地震等の災害時にドアが開かない可能性がある。

4. 当初の見積りは「足場」を必要としたので工事が高額となった。
5. 今回の提案は、「資材をマンションの部屋を通して運べば、足場を組まなくても工事が可能である。さらに、管理組合が工事の段取りをすれば、さらに、工事代金が安価となる。」
6. 検討の結果、下記の合意となった。

合意内容

- サッシの取替工事は南側のみとする。
東西の小窓は足場が必要であり、全戸を対象とするので、南側のみとなった。
- ドアは、耐震性、強風や室内外の差圧でも開けられるように「開力軽減プッシュフルドア」とする。
- 管理組合が、場所を提供する。
駐車場3ヶ所（業者使用）、事務室（資材置き場、鍵が必要）、
駐輪場1ヶ所（簡易トイレ、廃棄物置き場）、
1階内階段踊り場（工事用具置き場）
- 資材の搬入・搬出にエレベーターを利用する。

7. 工事日程は、管理組合が住民へ連絡して、日程変更希望（2部屋）を集め、調整して日程を組んだ。

➤ 補助金の活用について

2年前から2回目の大規模修繕工事の検討を行った結果、2023年7月3日～9月2日までの2ヶ月間でサッシ、玄関ドアの取替工事を実施することができました。また、サッシとドアの取替工事に、国からの補助金がある事を知り、活用することができました。

玄関ドア取替え状況



複層（2枚）ガラス

- ・断熱性が高い。
- ・結露対策になる。

サッシ取替え状況



変更後