

沖管連だより

2022年4月15日（金）発行

4月号（No41）

発行所 NPO法人 沖縄県マンション管理組合連合会 電話・FAX 098-938-7300

所在地 〒904-2172 沖縄市泡瀬3-9-7 903 編集・発行人 坂本和人 info@okikanren.com

第7回マンション管理講座が開催されました

日時:2022年3月19日(土)14:00~16:00

場所:県立博物館・美術館 講座室

講座1「長期修繕計画と修繕工事に取り組むには」のテーマで沖管連の坂本理事長が講演しました。

安心で安全な住環境を維持し、大切な資産としての価値を維持するには、日常的点検や保守を適切に行うとともに、建物や設備の経年劣化、居住者のニーズや経済・社会情勢に応じた修繕や改善が必要です。

マンションに使用されている建築材料や設備機器は、それぞれの耐用年数に違いがあり、修繕が必要となる時期や周期にも違いやばらつきがあります。そのため、計画修繕を目指して、修繕時期や周期をできるだけ集約して、経済性の向上、効率的・合理的な修繕を計画します。

長期修繕計画は、将来実施する修繕工事の内容、時期、費用等を確定するものではなく、一定期間ごとに見直していくことを前提にしています。計画期間を何年に設定するかによって、計画に盛り込まれる修繕工事の内容も異なります。こうしたことから、長期修繕計画は、一定期間ごとに見直していくこととなります。

共用部分と専用部分の範囲の明確にすることが修繕工事を進める一歩となります。共用部分として管理組合が工事すべき部分、区分所有者が自己の責任と負担で工事すべき部分、専有部分でも管理組合が工事をした方が合理的な部分を調整することが求められます。

平成3年9月に国交省のマンション積立金に関するガイドラインが改定されました修繕積立金の目安については、計画期間全体における修繕積立金の平均額の算出方法（㎡当たり月単価）を示しました。専有床面積当たり修繕積立金の額も新しく示しています。長期修繕計画では、高額工事（窓サッシの交換）や専有部内の工事（玄関扉の開口部）も検討します。



（熱心に説明に聞き入る参加者の皆さん）

講座2「マンション総合保険がこの秋に改定される」のテーマで沖管連の石田理事が講演しました。

管理組合が契約している「マンション総合保険」は、共用部の被害を補償する保険です。専有部で発生した火災等の被害については、それぞれの区分所有者が自らの負担で復旧していただく必要があります。

損害保険各社でつくる損害保険料率算出機構は、2021年6月16日に火災保険料の目安になる「参考準率」を全国平均で10.9%上げると発表しました。保険各社は、これに事業費等を加味して独自に決定します。この秋の値上げは、多くの地域で10~15%の値上げが予想されます。

事故件数による割引制度が導入されています。保険会社によって成績計算期間は異なりますが、始期日の6か月前以前の事故件数で保険料が変動する制度です。今後は、計算期間にいつ入るのか、修理費が安価であれば管理組合負担とすることを検討する必要があります。

また、個人賠償責任特約は、区分所有マンションにおいて付保する目的は、専有部分及び専有部配管からの漏水による階下住戸への補償等です。この特約を組合負担から区分所有者負担に替え、保険料を抑えることが出来ますが、区分所有者の加入を義務化などが必要です。

管理組合の理事長さまがかわられたら、
沖管連事務局まで連絡をください。