

理事会ニュース

第38期第19号（通算No.389）

平成27年12月8日

市川ハイツ管理組合理事会発行

① 臨時総会開催について

12月13日（日）に臨時総会を開催いたします。各議案に対する組合員の意思を明確に示すために、臨時総会への出席をお願いいたします。やむを得ず欠席される方は、議決権行使書の書面に記入のうえ、皆様の意思を明確に反映させるために、忘れずに管理室へ送付して下さるよう、お願いいたします。

② マンション総合保険について

現在の保険は、平成28年2月23日に更新時期を迎えます。更新するために、現在契約している損保ジャパンの保険料の調査をいたしましたところ、保険料が改定され大幅に値上がりしていることが、12月5日に判明いたしました。

内容的には、

個人賠償特約（3年分）が、505,440円 → 3,755,700円へ 7.42倍に値上がりしています。

※ ・ 個人賠償特約は、建築後20年以上のマンションは、水漏れ事故が多発し、値上げをしたのだそうです。建築後20年経過したマンションの新規の個人賠償特約は、他の損保会社は受け付けません。

・ 個人賠償特約は、個人が起こした他人への様々な賠償事故（例：水漏れ事故等）を補償します。

本来、個人で契約する保険ですが、管理組合の費用で居住者分を契約していました。これも、駐車場使用料等の各種使用料を管理費会計に取り込んでいたので、管理費に余裕があったためと思われます。

当ハイツは、建築後40年を経過し修繕積立金会計が不足し、これを値上げせずに補てんするためにか管理費会計を縮減しようとしているところで、保険料の大幅増額イコール管理費の増額には耐えられません。

今回の契約から、個人賠償保険を外して契約することを考えております。なお、この件につきましては、臨時総会終了後説明させていただきます。

③ 住戸内テレビ電波強度測定について

管理組合とケーブルテレビ会社（J-COM）との保守契約変更に伴い、12月中旬にテレビの受信電波の強度測定を行います。電波強度が弱いと受信に支障が出ますので、強度測定の実施は理事会として推奨いたします。

その際、J-COMから有料サービスの話もあると思いますが、

- 現状で問題の無い方、
- 機能の向上を希望されない方

以上の方は、有料のサービスへの加入をなさる必要はありません。

④ 非常階段の塗装工事について

非常階段の塗装工事も、再生委員の工事担当の方々の努力により工事の遅れを取り戻すべく、6日(日)も付きっ切りで立会、補備・修正を行い、最終段階を迎えております。

※ 現在の予定は、次のとおりです。

工事概成 : 12月10日(木)

工事完了 : 12月11日(金)

ただし、塗装工事ですので、雨に左右される度合いが大きく、雨により、この日程が崩れ、1~2日伸びることも考えられますので、あらかじめご了承ください。

⑤ 自動車、自動二輪、原付各駐車場、駐輪場について

給水施設工事、非常階段塗装工事の実施に伴い固有の駐車場、駐輪場から工事の関連で移動して頂き、ご協力ありがとうございました。来週からは、契約されている本来の駐車場、駐輪場へ戻ることができます。

この影響か、現在も夜間だけ固有の駐車場ではなく、本来駐車場でないところに駐車されている自動二輪車があります。自動二輪の駐車場は、路面を補強してスタンドの荷重により駐車場の路面を傷めないように補強してあります。本来、駐車場でないところに駐車されると、路面が傷んで補修をしなければならなくなります。修繕費の節減のためにも、これだけはやめて頂きます。

⑥ 理事会議事録について

住民説明会完了後の11月28日(土)の臨時理事会の議事録及び12月6日(日)の理事会の議事録を、配布いたします。

市川ハイツ
区分所有者 各位

市川ハイツ管理組合
第 38 期理事会

マンション総合保険の更新について

管理組合では、共用部で発生する様々な事故の補償のため、マンション総合保険を契約しています。現在の保険期間は平成 28 年 2 月 23 日までですので、契約の更新を検討していたところ、保険料が改定によって値上がりしていることがわかりました。

◇12 月 13 日の臨時総会では、報告事項としてこの資料の内容を説明します。

① 現在の契約(損保ジャパン、平成 25 年 2 月 23 日～平成 28 年 2 月 23 日)

A・B棟合計保険料 2,009,320 円 (3 年契約、1 年あたり 669,773 円)
このうち個人賠償特約は A・B棟合計 505,440 円

※地震保険 中途付帯(平成 27 年 2 月 23 日～平成 28 年 2 月 23 日)

A・B棟合計地震保険料 1,111,000 円(1 年契約)

個人賠償特約 … 個人賠償責任特約包括契約のこと。

他人への様々な法律上の賠償事故(漏水事故など)を補償します。

本来は個人で契約する保険ですが、管理組合の費用で居住者全員分を契約しています。

保険契約の更新案として、下記の2案を検討しました。

② 更新案 その1(損保ジャパンとの契約を継続する)

損保ジャパンは、平成 27 年 10 月に保険料を改定(値上がり)しました。
特に個人賠償特約の値上げ幅が大きくなっています。

A・B棟合計保険料 10,413,450 円 (3 年契約、地震保険含む、
1 年あたり 3,471,150 円)

このうち個人賠償特約は A・B棟合計 3,755,700 円

(1 住戸あたりの金額は 14,445 円、1 年につき 4,815 円です)

③ 更新案 その2(東京海上日動へ保険会社を変更する)

東京海上日動の保険料改定は、平成 28 年 4 月を予定しています。

築 20 年を経過した場合、個人賠償特約の新規契約は受け付けていません。

A・B棟合計保険料 5,114,210 円 (3 年契約、地震保険含む
1 年あたり 1,704,736 円)

今期の理事会では、「③更新案 その2」で契約することを検討していますが、この契約では漏水などの賠償事故は補償されません。漏水事故が1回発生すれば相当な被害が想定されますので、個人賠償責任保険は区分所有者の皆様が加入されることをお勧めします。

(参考)

各保険会社は、個人賠償保険のみの契約を取りやめています。

皆様が入入している火災保険、自動車保険、傷害保険等の特約(オプション)として個人賠償保険を契約することになります。

賠償保険金額にもよりますが、この特約部分の保険料は年 1000 円～2000 円ほどです。

以上

マンション保険の更新について(市川ハイツ管理組合)

① 現在の契約(損保ジャパン、平成 25 年 2 月 23 日～平成 28 年 2 月 23 日)

	【A棟】	【B棟】
基本保険料	527,450 円	527,450 円
個人賠償	252,720 円	252,720 円
施設賠償	222,140 円	222,140 円
什器備品	2,350 円	2,350 円
合計	1,004,660 円	1,004,660 円

A・B棟合計保険料 2,009,320 円(3 年契約)

※地震保険 中途付帯(平成 27 年 2 月 23 日～平成 28 年 2 月 23 日)

A・B棟合計地震保険料 1,111,000 円(1 年契約)

② 更新案 その1(損保ジャパンとの契約を継続する)

	【A棟】	【B棟】
基本保険料	613,800 円	613,800 円
個人賠償	1,877,850 円	1,877,850 円
施設賠償	1,180,150 円	1,187,780 円
什器備品	2,110 円	2,110 円
地震保険	1,529,000 円	1,529,000 円
合計	5,202,910 円	5,210,540 円

A・B棟合計保険料 10,413,450 円(3 年契約、地震保険含む)

損保ジャパンは、平成 27 年 10 月に保険料を改定しました。

・個人賠償包括特約 ……3 年間で約 376 万円(2 棟)

1 住戸あたり 14,462 円、1 年につき 4,820 円

③ 更新案 その2(東京海上日動へ保険会社を変更する)

	【A棟】	【B棟】
基本保険料	566,970 円	566,970 円
個人賠償	—	—
施設賠償	459,620 円	462,650 円
什器備品	—	—
地震保険	1,529,000 円	1,529,000 円
合計	2,555,590 円	2,558,620 円

A・B棟合計保険料 5,114,210 円(3年契約、地震保険含む)

東京海上日動の保険料改定は、平成 28 年 4 月を予定しています。

・築 20 年を経過した場合、個人賠償責任補償特約の新規契約は受け付けて
いません。

【市川ハイツ管理組合】第38期 臨時理事会議事録

1. 開催日：11月28日（土）19:00～21:00 /於：鬼高公民館
2. 出席者：(理事) 浦憲之 五月女裕、椎崎博理、澤井亨、田辺陽一、大関哲也、
佐藤キク子、石橋恵美子、小林英俊
(防火管理者) 小高平男

3. 議事

(1) 理事の報酬について

理事会ニュース第38期16号(11月25日付)において「規約・理事会運営細則改定(案)の住民説明会 会議議事録」を掲載しました。この中で理事の報酬について意見が出され、再度理事会で検討するように要請があり、今回の理事会で再検討しました。説明会で出された主な意見は次のようなものです。

- ・専門委員及び防火管理者並びに役員の報酬額が年額と月額表示で異なっている。このアンバランスを是正しないのか。
- ・理事長の従属者である防火管理者の方が理事長より報酬が多いのは納得がいかない。
- ・住民の自治の主体となる理事会についてのことなので、今期に限ったことでないことからもう一度理事会でもんでもらえないか。

このような意見を受け、理事会では次のような意見が出されました。

- ・理事は全員やるボランティアなので、報酬はいらないのではないか。
- ・第31期から支払われているもので、理事会運営細則にも載っている。などの意見が出された。

報酬金額は、理事としての労働に見合う報酬として支払うとなればかなりの金額が必要だし、全員がやる義務、ボランティアとして考えると多くの報酬はいらない。

しかし、報酬の基準となるものがどこにもない状況では、いろいろ意見は出されたものの、なかなか結論は出なかった。

そこで、今回提案した専門委員の報酬をもとにして次のように決め、

12月13日に行われる臨時総会に諮ることとした。

理事長 月額 2,500円

副理事長 月額 1,500円

他の理事 月額 1,000円

【市川ハイツ管理組合】第38期 第5回理事会議事録

1. 開催日：12月6日（日）9：00～12：00 /於：鬼高公民館
2. 出席者：(理事) 浦憲之 五月女裕、椎崎博理、澤井亨、大関哲也、
佐藤キク子、井手口育子、石田政之、鴨野勝介、成田喜東、
小林英俊
(再生委員) オブザーバーとして参加 鶴田光、高田次雄、中村久夫
(防火管理者) 小高平男
(管理会社) 株式会社 美建：星野・高橋・八巻

3. 議事

(1) 管理状況月次報告（11月2日～12月5日分）

① 設備点検等

- ・受変電設備（11月6日異常なし）
- ・高木剪定（11月14日～11月20日）
- ・定期床清掃（A棟11月25日、B棟11月24日）
- ・受変電設備（12月1日異常なし）

② 特別事項

・工事

（11月4日）A棟南棟北側外壁の一部補修工事実施（11月7日まで）

（11月4日）B棟高架水槽撤去

（11月24日）A棟高架水槽撤去

（12月1日）給水設備工事完了

・苦情

11月11日理事会ニュースでお知らせしましたが、B棟非常階段塗装工事責任者から階段に煙草の吸殻が10数本落ちていたと報告がありました。

③ その他

・J：COMサービス提供に関する覚書

先月の理事会ニュースでお知らせしたようにJ：COMのサービス（TV視聴設備の無償保守）に関して覚書を締結します。アンケートで意見を募集しましたが、賛成が91、反対が6でした。サービスを受ける条件が過半数の戸数での電波受信状況調査になりますので、ご協力をお願いいたします。

なお、有料サービスについての説明があるかもしれませんが、現状で満足している家庭ではお断りください。

後日、お知らせが配布されます。

・給水設備工事完了報告

給水設備工事についての完了報告書が11月30日に株式会社 加藤輸機から提出されました。

・給水設備保守料の変更

今期の予算で給水設備保守料として年 540,000 円が計上されましたが、今後、高架水槽の清掃がなくなりますので年 400,000 円になります。ただし、今回替えたポンプは 1 年間の保証があるので、ポンプ点検は来年の 11 月以降から再開します。来期以降の保守料金は、次回の理事会で確認します。

・月次収支報告

管理費の 10 月分実績内訳が報告された。特別な支出はありません。

・建物点検報告（外観目視点検）

屋上、内壁、外壁の腐食やパイプスペース、避雷針、雨水管の指示金具の錆、外周ブロック塀の破損などが報告されました。

・床下排水管カメラ調査

10 月 23 日に 1 階住戸床下排水管のカメラ調査を実施しました。

その結果、次のような報告がありました。

- B 棟 排水管に植栽の根が侵入している…2ヶ所
合流管で水の溜まっているところがある…1ヶ所
A 棟 排水管で水の溜まっているところがある…1ヶ所
排水管及び合流管で満水状態になっているところがある…1ヶ所

1 階南側の排水管整備は、12 月 13 日の臨時総会で長期修繕計画が承認されれば、A 棟の残りを来期、B 棟を 43 期に工事を行う予定です。

(2) 管理費滞納状況の報告

管理会社から、平成 27 年 11 月分（平成 27 年 11 月 30 日現在）までの管理費滞納状況の報告があった。

滞納状況 管理組合全体で 4 名 合計金額 197,814 円
内、長期滞納 1 名 137,817 円（管理費など 7 か月分）
1 か月滞納 3 名 計 59,997 円

(3) マンション保険の更新

現在のマンション保険（損保ジャパン）は平成 27 年 2 月 23 日までの契約です。

AB 棟合計保険料 2,009,320 円（3 年契約）

これに加えて、1 年契約の地震保険 1,111,000 円を契約しています。

そのため、**1 年間の保険料は 1,780,774 円**です。

その後の契約ですが、損保ジャパンは平成 27 年 10 月に保険料を改定し、地震保険を含めて AB 棟合計保険料が 10,413,450 円（3 年契約）になりました。**1 年間では 3,471,150 円**です。これは今までのほぼ 2 倍になりますので、他の保険会社も検討しました。

東京海上日動は平成28年4月に保険料改定を予定していますが、現在契約すると地震保険を含めて5,114,210円（3年契約）で、

1年間の保険料は1,704,736円になります。

ただし、この場合、築20年を経過したマンションの個人賠償責任補償特約の新規契約は受け付けていません。

現在の保険での3年間の個人賠償責任の事例は、居室内からの漏水で階下の部屋に損害を与えた事例が3件で、支払われた保険金の合計は約90万円でした。このため、理事会では個人賠償については各個人での責任として、共用部の保険は東京海上日動に変更することにします。現在はマンションで個人賠償責任保険に加入しているので、個人賠償保険に加入していない方も多いと思います。

突然ですが、この件については12月13日の臨時総会の後に、説明を行いたいと思います。

なお、詳細資料については、別途、配布します。

(4) 長期修繕計画

臨時総会で提案する長期修繕計画について、資金計画等をあらためて検討しました。

詳細については、臨時総会議事録にて報告します。

(5) 修繕工事

現在、B棟の北側非常階段工事を行っている。12月9日に完了し、12月10日に検査や資材の撤去をおこない、12月11日にコンテナハウスを撤去します。

(6) 防災関係

- ・12月4日、AED講習会が終了した。今期にもう一度、土日に実施したい。
- ・かまどの購入について
ダイワ製の移動かまどを購入する予定

(7) 野村不動産マンション建設関係

12月1日に市川市役所の開発指導課長に面会し、野村不動産との調停を依頼した。今後、市役所が日程調整して連絡が来る。署名を集める予定なので協力してほしい。

(8) 次回理事会について

1月10日（日）9:00～