



I'mネット通信 No. 40

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

『マンション管理組合の火災保険』と『給排水設備 基礎知識』

今回は、『マンション管理組合の火災保険』を有限会社STI社様から、『給排水設備 基礎知識』を日本水理(株)様から、の二本立ての講演を頂きました。

◆(有)STI 社様からの『マンション管理組合の火災保険』

講演内容は、サブタイトルの『大きく変わりつつある共用部の火災保険にどう対応すべきか、その変遷とこれからのポイント』を時間経過に沿って生じてきた保険の取り扱いの変化、そして保険会社とマンション管理組合間のビジネスの向き合い方に、大きなパワー・シフトが生まれる時代到来というものでした。これは、マンション管理組合と火災保険会社のビジネス上の向き合いが、以前のように管理組合が主、保険会社が従、で成立されてきた経過が、マンションの建物と住民の二つの高齢化が顕著になることと、経年劣化から生じる水漏れ等(事故の8割は水漏れ)の増加が保険支払い額の高騰につながり、結果、築年別料金の設定に繋がり、保険の支払い履歴を元に保険料金を計算提示するという形に変わりだしている現状を、丁寧に説明いただきました。今までの様に、水漏れだから保険でまかなえば、の思考だけで済む話ではない時代認識が重要で、多くのビジネスモデルに共通するパワーシフト(主従の関係性の逆転現象)が生まれてきていることを強く感じました。それだけに、管理組合運営も保険は入って当たり前という捉え方ではなく、管理組合運営の本質を改めて考えさせられました。それだけに、今年の秋に保険料金が一斉に上がることも考慮した事前準備として総会の起案に管理組合の一任で契約が出来る承認を得ることも必要ではないかとのご説明は納得のいくものでした。

◆事例をお聞きして感じたこと

保険会社がマンション保険を取り扱わなくなった事例、保険会社から保険契約を断られた事例、逆に高額な新保険料金の理由があまりにも多いミスのトラブルの為と知り、給排水管の工事を行い、改めて契約交渉で、当初提示された保険料金の50%近い減額を得たマンションの事例等から事故の回数があがるのが保険会社との距離感の広がりにつながる説明は決して他人事ではない問題と強く感じ、二つの高齢化だからとか経年劣化だからと云い訳の様に口にしがちですが、改めてその対応策を講じる管理組合の任務、特にしっかりした計画立案の実施大切さを学ばせて頂きました。

◆日本水理(株)様からの『給排水設備 基礎知識』

該社は、マンションの設備改修部門、メンテナンス部門を含め6000軒の分譲マンション・ユーザーを持ち給排水管の調査診断&改修工事に関するトータル・サプライヤーとして、関西、名古屋、東京、を中心にビジネス展開されている企業で、調査診断並びに改修までのトータルシステムを初めて世に紹介した企業としても名を馳せた企業とお聞きしました。それだけに今回の『給排水設備 基礎知識』の講演内容は、それまでの活動体験から構築された情報は、参加者に大きな気づきと学びを頂けた中身の濃いものでした。

初めに語られましたことは、

1. マンションのトラブルの主たる事案は、水に関わるものであること。これは、住民に住めないという深刻な問題を起こさないとも限らない大きな問題で、外壁塗装等の様に、住めないという問題から距離を置くことができない問題であることを理解すべきという説明でした。外壁に少しぐらいのクラックがあっても住むことに問題は無いが、水のトラブルではそうはいかない、の説明は納得感の高いものでした
2. 加えて給水排水の設備は目に見えないという問題が伴うことからややともすると、見過ごされることもある課題でもあり管理組合としてはその設備の状況を正確に把握しておく必要がある事。
3. 先の火災保険の説明にも関連するが、水のトラブルで契約を打ち切られることにも繋がることもあり、経年数の多いマンションは、共有部分のみならず専有部分にも手を入れなければならないことも充分考えられるので、出来ればその時の対応策として規約等を改正することも要検討課題と押さえておくべきではというものでした。

続いて調査診断の結果から分譲マンションの設備部材のピークは35年と捉えておくべきで、すなわち35年を過ぎると弊害が出てき始めるからとの提言を頂きました。そして管の材料の対応年数並びに劣化状態の詳細にわたる説明を頂きました。その事例等が自分のマンションと重なる所も多く納得しながらも、かなりリアルな危機感を持ちました。特に診断の結果を住民に理解頂くために、切り取った管を洗浄錆等の不純物を取り除き管の消耗状況(薄さ)を、いかに摩耗しているかの見えるかに努めている状況説明はサービス精神の本質を見る様な内容と思いました。又、排水管の説明で、台所で使われる化学洗剤が管の腐食に拍車をかけているという説明は、アスベストの様に昔は評価されていたが今は悪の代表と云われているような時間経過と素材の機能とのギャップを克明にご説明いただきました

続いて分譲マンションの設備に関する住民の認識レベルの違いの説明を頂きました。一言で申し上げるなら関東より関西の方が、調査診断に対する住民意識が高いとの説明に続き、理由として、関東での給水管設備工事に関する業界対応能力の違いを上げられ、一つ一つの作業の専門企業はいても、トータルで対応できる企業が少ないということでした。古いマンションの給排水設備工事は全てに精通している企業を選ぶ必要があるのではないかということでした。

又材料の特徴として熱で管の素材が膨張し、火事の類焼をふせぐ説明とか、排水設備工事はやらねばならない状況で初めて腰を上げるケースが多いようだがそれは間違いという説明をお聞きし、住民の安心安全を維持するため、管理組合活動の本質と改めて長期修繕計画立案の重要性を学ぶものでした。

(文責 横須賀 亮一)

**茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。
いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'mネット」にご参加ください。**

問合せ先 茨木市都市整備部居住政策課内
TEL / 072-655-2755 (直通)
FAX / 072-620-1730

**次回の定例会は2019年5月10日(金)19時から
男女共生センターローズ WAM 501 会議室にて行います。**