



理事長から

日頃組合員の皆様には、理事会活動にご協力頂きまして、誠に有難うございます。

さて、若草もえる季節を迎えて、我々理事の任期も、余すところ僅かとなりましたが、残された任期を全うすべく、理事一同全力投球で頑張っておりますので、これからも、変わらぬご協力をお願い申し上げます。

また、皆様とのコミュニケーションの媒体としてのファミリータイムズも、今回が3度目で、しかも、これが今期（17期）理事会としての最終号でもありますので、本号では一目的の記事として、この1年間を振り返り、「主たる活動内容について」概観してみたいと思います。

なお、二つ目は特集記事として、今期後半の理事会において、検討して参りました主要案件の一つである「積立マンション保険について」ご報告いたします。

(2-502 八重樫)

I. 主たる活動内容について

1. ワーキンググループの活動について

前理事会からの引継ぎ事項である問題点を、駐車場問題、駐輪場問題、環境問題の三つに集約して、ワーキンググループ（以下WGと表記する）を平成10年7月7日の第2回理事会で結成し、これらの諸問題の解決に一步でも近づけられるように、以下の活動を通して努力して参りました。

しかし、この三つのWGには残された課題が多く、今後（来期）も継続して検討を要するものと考えております。

(1) 駐車場問題WG

駐車場不足の解消案について、アンケート調査を実施しましたが、皆様からのご指摘により、アンケート内容の再検討が必要となったため、見直し後、再度、組合員の総意を確認する必要があると考えております。

(2) 駐輪場（迷惑駐輪）問題WG

下記の3項目についての効果を期待して、不要自転車の処分（平成11年1月9日撤去、185台、バイク3台含む）をしました。

- ・各棟の駐輪場不足を緩和する。
- ・歩行者の安全と植栽保護のため、歩道上の駐輪を減少させる。
- ・車の安全を確保するため、路上の駐輪を減少させる。

今回の撤去作業によって、6・7号棟の地下駐輪場に空きが出来ましたが、残

念ながら路上駐車の実体は改善されておられません。

(3) 環境問題WG

環境問題は広範囲にわたるため、当期は比較的問題の多い、ペットの飼育問題、街区の照明問題、鳩の公害問題に焦点をあて、検討して参りました。

また、これら問題について、日頃、皆様がどのように感じておられるのか、さらに、「よりよい住環境にするための参考資料」としても活用したいと考えて、総合的なアンケート調査を実施いたしました。

ペットの飼育問題

この問題については、快適な環境の保持・増進のため、その都度掲示などで注意を促して参りました。

なお、ペットに関するクレームが多いことから、17期理事会では管理規約の解釈についても検討いたしました。

その結果、東急コミュニティーの見解や、各種の資料を参考にして、迷惑又は危害を及ぼすおそれのある動物に（犬・猫）が含まれるとの解釈に致りました。

また、ペットの飼育の現状は、管理規約の解釈を曖昧にしたまま、暗黙のうちに実体容認というかたちで、飼育数が増加している状態と思われます。

このような状態を踏まえて、当理事会（17期）としては、管理規約を根拠に飼育禁止を訴える考えはありませんが、一度、住民の総意を確認しておく時期に来ているのではないかと考えて、アンケート調査を実施することに致しました。

2. 管理委託契約の更改について

現在、当管理組合と東急コミュニティーとの間で締結中の、「管理委託契約（期間平成9年6月1日～平成11年5月31日の2年間）は平成11年5月31日をもって期間満了となります。

当契約更改については検討期間も短いうえ、定期総会の決議事項でもあるため、平成10年12月5日に理事会の中に「管理委託検討委員会」を設置して、管理業務の改善や仕様の見直しなどについて、鋭意検討して参りました。

この結果、現在の管理費を削減（対前年約8%減）したかたちの「管理委託契約更改（案）」を取りまとめることができ、理事会で討議の上決議いたしました。

3. 積立マンション保険について（掛け捨て保険から積立マンション保険への切り替えの件）

マンションの共有部分の火災保険については、現在、1年更新の掛け捨て保険（住宅火災）を住友海上火災保険（株）と契約を締結しており、平成11年5月19日に満期を迎えます。当理事会では第5回（10月）理事会よりこの件についての検討をして参りましたが、この程、修繕積立金の効果的な運用を目的とした、積立マンション保険（火災等の補償＋貯蓄）に切り替えることを、理事会で承認致しました。

4. 街路照明灯の増設について

弱視の方から街路灯照明が暗く歩行が困難とのことで、街路照明の増設（4号棟の東南端と西南端に各々1灯）について切実な要望が、以前より再三再四出されております。このため、環境問題ワーキンググループで検討を行い、理事会案をもとにしたアンケートを実施致しました。アンケート集計の結果、街路照明灯の増設についての賛成を概ね得られたことから、照明灯を増設することを理事会で承認致しました。

5. 防犯カメラの設置について

16期理事会（平成9年度）の定期総会でも指摘されていたことですが、マンションの敷地内（6・7号棟地下のトランクルーム、自転車置場）に於ける悪戯が多く、なかには、度を越した犯罪的悪戯もあり、理事会としても頭を悩まし、やむを得ず警察に通報した事件もありました。

理事会では、これらの悪戯についての対策を、種々検討しましたが、これといった妙案はなく、東急コミュニティーより、防犯カメラ設置の提案がなされておりますが、根本的な解決にはならないようにも思われます。

しかし、何もしないで手をこまねているよりは、防犯カメラを設置することで、多少なりとも抑止効果は期待できるのではないかということから、理事会では、上記の地下室の他、犯罪発生の懸念のあるエレベーター内にも、防犯カメラを設置する意向を固めました。最終的にはアンケートによって、組合員の総意を確認した上で、理事会決議をしたいと考えております。

6. 緑化専門委員会の活動について

現在、緑化専門委員会のメンバーは8名で、理事会と連係して、長い目で式番街の植栽環境を美しく保つための活動をしております。

7. ファミリータイムス発行について

今年度は、No.48～No.50を発行して、理事会と組合員の皆様との間のよりよいコミュニケーションに努めました。

(2-502 八重樫)

Ⅱ. 共用部分の火災保険更新について（掛け捨て保険→積立保険に切り替え）

第16期定期総会（平成10年度）における申し送り事項である上記について、第17期理事会では契約会社である住友海上火災保険（株）を招き、数回の勉強会を実施、又、その他の情報収集を行い真剣に討議してまいりました。その結果、管理組合専用の保険である積立マンション保険は、現行の補償内容の充実（ガラス担保特約）と補償額（保険金額）を引き上げても保険料の軽減がなされ、将来の大規模修繕にむけて修繕積立金の効率的な運用を図る手段として、従来の掛け捨て保険よりも有効であると判断しました。

1. 現状

（1）補償内容・補償額・保険料について

当街区における共用部分の火災保険については、当初（昭和57年…第1期）より平成10年（第16期）まで1年更新の掛け捨て保険が契約されておりました。又、万一の事故で保険会社から保険金として支払いとなる補償内容は、火災保険の基本である住宅火災保険です。全棟（476戸）が完成した昭和58年から平成10年まで16年の間、補償額（保険金額）は約44億6,090万円、保険料の総額は約3,045万円であり、保険料の改定がありましたが年平均190万円の保険料の支出をしておりました。

（2）過去の保険金支払い事故（下記以外は不明）

平成10年1月の雪害による雨樋修理費用 471,450円

＊他地区の雪害事故支払い保険金

南1番 113万円／南2番 60万円／中央3 25万円／東1 126万円

（3）他地区の積立マンション保険の加入状況

- | | |
|-----------|-----------------------|
| ①加入済み | 中央の森壱番街・中央の森参番街 |
| ②定期総会に提案 | 東の森壱番街・ガーデンプラザ・南の森弐番街 |
| ③理事会にて検討中 | 南の森壱番街・東の森弐番街 |

2. 積立マンション保険の概要

この保険はマンションの共有部分を一括して契約する管理組合専用の保険です。

将来の大規模修繕にむけて、修繕積立金をより効率的に運用する手段として有効です。

3. 今回提案の積立マンション保険（ガラス担保特約付）の特徴

- （1）満期時に満期返戻金が戻る「火災保険等の補償＋貯蓄」型の火災保険で、現行の補償内容の充実（ガラス担保特約）と補償額（保険金額）を引き上げても保険料の軽減が図れます。
- （2）満期返戻金が契約の開始時に確定しており、かつ、受取金は非課税です。積立マンション保険の保険料は一時的に大きな資金を保険会社に支払うこととなりますが、満期時（理事会では3年満期を選択）には保険金額の1%が満期返戻金として約定されており、現在の超低金利時代では他の金融商品と比較しても有利な運

用であると考えます。又、預貯金等の利子所得には20%の一律源泉分離課税がかかりますが、積立マンション保険の満期返戻金には税金がかかりませんので、更に有利になります。

(3) 積立マンション保険の会計処理

①保険料払込時

この保険の保険料は積立保険料と危険保険料（補償にあてられる部分）で分けられ、積立保険料は修繕積立金（預け金）として、危険保険料は火災保険料等（管理費）として処理します。

②満期時

満期時は満期返戻金と契約者配当金に分かれ、その合計額から預け金を控除した金額を雑収入として処理します。

法人税法上、法人格を有しない管理組合は人格のない社団として、管理組合法人は公益法人として扱われますので、満期返戻金及び契約者配当金ともに税金はかかりません。

(4) 積立マンション保険の保険料は、現在の修繕積立金の中から支出しますので、管理費の値上げをする必要はありません。

(5) 掛け捨ての3年長期契約（一括して3年分の保険料を支払う）と比較しても、積立マンション保険は保険料が軽減されます。

4. 積立マンション保険（ガラス担保特約付）掛け捨て保険の保険料比較（価格協定特約100%）

	a 積立マンション保険	b 掛け捨て保険（1年契約3年更新）	c 掛け捨て3年長期契約
保険金額（補償額）	5,623,700千円	5,623,700千円	5,623,700千円
保険料	① 59,917,150円	6,824,250円	6,510,460円
（内訳）掛け捨て部分	4,926,924円	6,824,250円	6,510,460円
積み立て部分	54,990,226円		
3年後の満期返戻金	② 56,237,000円		
実質的な3年間の負担保険料	①－② 3,680,150円	6,824,250円	6,510,460円
実質的な1年間の負担保険料	③ 1,226,716円	2,274,750円	2,170,153円
ガラス担保特約（1事故300万円）加入			
ガラス担保特約保険料（掛け捨て3年間）	④ 141,830円（1年間 47,277円）		
保険料総額	①＋④ 60,058,980円		
実質的な3年間の負担保険料	3,821,980円	対1年契約との比較	対3年契約との比較
実質的な1年間の負担保険料	1,279,993円	節減 994,757円	節減 890,160円

5. 保険金額（共有部分の補償額）の増額について

現在までの保険金額は昭和58年当時の保険金額（当時の新築金額）をそのまま踏襲して契約してきましたが、今回は現在の再調達価格をベースにした価格協定100%の特約で契約することを理事会で選択しました。

その結果、保険金額は11億6,280万円増額し、従来の44億6,090万円から56億2,370万円としました。

(注1) 建物の評価額は当該建物を建築した鹿島建設の見積による現時点の再調達価格であり、

坪当たり70万円×55% (上塗り基準) で算出しています。

* 昨年と同額の保険金額 (44億6,090万円) で本年度の掛け捨て保険料

掛け捨て1年契約 (3年更新)

掛け捨て3年長期契約

5,290,380円 (1年分 1,763,460円)

5,042,150円 (1年分 1,680,716円)

(注2) 価格協定保険特約について

この特約は再調達価格を保険会社と協定することにより、罹災等の事故の場合、実際の修理費用をベースにした保険金の支払いが受けられ (実損てん補)、常に実際かかった修理費用が保険金で全額賄えることになり、大きな損害が発生しても安心することが出来ます。時価ベース (価格協定保険特約無し) で契約すると、修理費から経過年数や使用損耗度等に応じた控除を行った額での支払いになります。

* 例えば、現在の保険金額 (44億6,090万円) では、損害が発生し5億円の修理費用がかかったとした場合の保険料は約4億9,500万円で500万円は管理組合の持ち出しになります。

(計算式)

損害額 (修理費用) 5億円×99% (保険金額÷保険価格の80%) = 支払保険金 4億9,500万円

* 価格協定保険特約は評価額に対して100%・80%・60%の付保割合の3通りあります。よって60%で価格協定を結ぶことも可能であり、大型マンションの場合、火災が発生しても建物全体が類焼することはきわめてまれであるので、評価額に対し100%の補償は過剰であるとの見方もできるが、危険保険料 (補償にあてられる部分) は割高である。(保険金額自体は6掛けになるが、保険料もスライドして6掛けになるわけではない)

例えば、100%の場合の危険保険料は 4,926,924円 60%の場合の危険保険料は 3,999,780円 (81%)

6. 他の金融商品との比較

〈比較の考え方〉

この積立マンション保険は「火災保険等の補償+貯蓄」型の保険であるため、他の金融商品と比較する場合の元金は、「火災保険等の補償」部分を差し引いた積立保険料部分と比較することにより、運用ベースが同じになります。

	積立マンション保険3年加入	大口定期3年物にて運用 (利率 0.5%)	ハイジャンプ (利率 0.7%)
100%の積立部分を3年間運用	利回り 0.75%	(税引後利回り 0.40%)	(税引後利回り 0.57%)
元金	54,990,226円	56,237,000円	55,925,059円
対元金	+ 1,246,774円	+ 659,882円	+ 934,833円
		(税20%控除後)	(税20%控除後)

7. 契約先の保険会社の信用状況について

契約会社である住友海上火災保険（株）は、住友系列に属する企業で業界では4位の大手保険会社です（1位は東京海上）。格付機関による格付ランクは、日本格付研究所[AAA]（東京海上AAA）／ムーディーズ・インベスターズ・サービス[Aa2]（東京海上Aa1）／スタンダード&プアーズ[AA+]（東京海上AA）と上位のランクに位置し、安心度、信頼性、発展性において高い評価を得ている保険会社です。

8. 保険会社が破綻した場合について

保険会社における契約者保護制度については、昨年12月損害保険保護機構が設立され、保険契約者の保護を図っております。

火災保険の場合（今回のマンション積立保険、現在の火災保険とも）、個人及び中小企業法に定める「小規模企業」に対して、2000年3月までは保険金（補償）については、100%補償、満期返戻金に90%補償。2001年4月以降は、保険金、満期返戻金とも90%補償となっております。

ただし、当管理組合の形態の契約が上記の内容の個人の対象となるかは、法的な解釈部分で検討中であり、加入にあたっては保険会社の信用性（7項目）がポイントになると考えます。

*預金保険機構は銀行が破綻した場合、1000万円を上限に預金者への払い戻し（ペイオフ）を行う。

9. 補償内容

この保険は管理規約の第8条に定める共用部分に発生した事故が対象になります。

（1）補償される範囲

- ①火災・落雷・破裂・爆発
- ②風災・ひょう災・雪災
- ③建物外部からの物体の落下・飛来・衝突・倒壊
- ④騒じょう・労働争議に伴う破壊行為

（2）ガラス担保特約の加入

悪戯事故で共用部分のガラス破損が多く、ガラスの取替え費用が発生しています。（平成9年度は6件約14万円…10年度は4件約10万円）。このことから理事会で検討の結果、僅かな保険料でガラス破損事故の費用を補填できる[ガラス担保特約]を付けることに決定しました。

*ガラス担保特約…不測かつ突発的な事故によって、共有部分（専有部分に接するガラスは除く）に定着する板ガラスが破損した時に、300万円限度に支払われる。

補償額 300万円 3年間の保険料 141,830円（危険保険料）

前にお示しした*ガラス担保特約にて積立マンション保険に加入した場合の合計保険料

※積立マンション保険料(59,917,150円) + ガラス特約保険料(141,830円) = 60,058,980円

10. 地震保険について

火災保険は地震保険を契約しない場合は、地震を原因とする火災・倒壊等の損害は保険金が支払われません。地震保険は保険金額の制限(評価額の50%の28億1千万円)・保険料は高額(10,059,800円)となり、地震による損害をどうするかについては組合員全員に意見を聞く等の本格的な検討が必要です。よって、今期の理事会では地震保険の契約については見送ることにしました。(他の街区も本格的な検討はしていない模様)。

以上報告致します。何かご意見がありましたら理事会までご連絡ください。

(7-1109) 勅使河原