

マンション管理士事務所

オフィスコメナミ通信

2019 年 10 月号 (隔月発行)

編集・発行：マンション管理士事務所オフィスコメナミ
奈良オフィス：奈良県奈良市北半田西町 21
京都オフィス：京都市中京区御池通東洞院東入
笹屋町 436 永和御池ビル
電話：0742(24)8088 / 090(3659)6086
URL：https://www.office-kome.com/

8割が「実数精算方式」採用

大規模修繕「不確定要素」を調査

マンション管理センター
設計コンサル対象に

公益財団法人マンション管理センターは、追加工事や実数精算といった大規模修繕工事の不確定要素に係る取り扱いを整理しようとして設計・監理コンサル業者を対象に調査を実施し8月26日、結果を公表した。回答したコンサルの8割以上が工事に際し実数精算方式を採用し、4割が契約時と比べ最終的な工事金額が高くなる、と答えている。

調査は東洋大学理工学部建築学

科・秋山哲一研究室と協同で実施。昨年12月から今年2月にかけて、設計・監理コンサル205社に工事中的変動要素にどう対応しているのかアンケート調査を行った。

有効回収は55。回収率は26・8%。一マンションの大規模修繕工事における工事中的変動要素の取り扱いに

関する調査結果としてまとめ、ホームページで公表している。

コンサルには実数精算、設計変更と追加工事、変動要素に対する予備費、予備費と追加変更対応、竣工後の工事金額の変動状況等を尋ねた。

この場合、最終的な補修箇所は着工後の実際の劣化状況に

応じて決め、終了時に精算する。「実数精算」と呼ばれる方式で、暫定「時と比べ、補修箇所は多くなるケースが少なくなる

5・0%だった。

「減額精算になることが多い」は共に2

「追加精算になることが多い」は共に2

「増額になるケースが43・8%。契約金額とほぼ同額の生産

「減額精算になることが多い」は共に2

工事請負契約で、こうした変動要素をどう扱っているかの回答では、実数精算扱いにしているのが81・1%と多数を占めた。工事業者が事前に自ら数量を確定して値段を入れる「責任数量方式」を採用しているのは11・9%だった。

暫定数量と精算数量の差が最も大きいのはタイル補修。次いで躯体、躯体鉄筋発さび部、躯体モルタルが挙げられている。

精算は契約金額から「追加精算になることが多い」つまり増額になるケースが43・8%。契約金額とほぼ同額の生産

「減額精算になることが多い」は共に2

「追加精算になることが多い」は共に2

「増額になるケースが43・8%。契約金額とほぼ同額の生産

「減額精算になることが多い」は共に2

「追加精算になることが多い」は共に2

「増額になるケースが43・8%。契約金額とほぼ同額の生産

「減額精算になることが多い」は共に2

「追加精算になることが多い」は共に2

「増額になるケースが43・8%。契約金額とほぼ同額の生産

▼変動要素に対する予備費
工事費の増額対応策としては「予備費」を最も多く採用している。調査対象は、4割強が生活に不安

「予備費」を最も多く採用している。調査対象は、4割強が生活に不安

「予備費」を最も多く採用している。調査対象は、4割強が生活に不安

「予備費」を最も多く採用している。調査対象は、4割強が生活に不安

「予備費」を最も多く採用している。調査対象は、4割強が生活に不安

「予備費」を最も多く採用している。調査対象は、4割強が生活に不安

「予備費」を最も多く採用している。調査対象は、4割強が生活に不安

「予備費」を最も多く採用している。調査対象は、4割強が生活に不安

「予備費」を最も多く採用している。調査対象は、4割強が生活に不安

「予備費」を最も多く採用している。調査対象は、4割強が生活に不安

「予備費」を最も多く採用している。調査対象は、4割強が生活に不安

「予備費」を最も多く採用している。調査対象は、4割強が生活に不安

▼予備費の執行手
「総会議案書に記載し総会で承認を得

「総会議案書に記載し総会で承認を得

「総会議案書に記載し総会で承認を得

「総会議案書に記載し総会で承認を得

「総会議案書に記載し総会で承認を得

「総会議案書に記載し総会で承認を得

「総会議案書に記載し総会で承認を得

「総会議案書に記載し総会で承認を得

「総会議案書に記載し総会で承認を得

「総会議案書に記載し総会で承認を得

「総会議案書に記載し総会で承認を得

「総会議案書に記載し総会で承認を得

追加変更等費用が「工事契約金額から追加精算になること

追加変更等費用が「工事契約金額から追加精算になること

追加変更等費用が「工事契約金額から追加精算になること

追加変更等費用が「工事契約金額から追加精算になること

追加変更等費用が「工事契約金額から追加精算になること

追加変更等費用が「工事契約金額から追加精算になること

追加変更等費用が「工事契約金額から追加精算になること

追加変更等費用が「工事契約金額から追加精算になること

追加変更等費用が「工事契約金額から追加精算になること

追加変更等費用が「工事契約金額から追加精算になること

追加変更等費用が「工事契約金額から追加精算になること

追加変更等費用が「工事契約金額から追加精算になること

「工事竣工後の工事金額の変動状況

「工事竣工後の工事金額の変動状況

「工事竣工後の工事金額の変動状況

「工事竣工後の工事金額の変動状況

「工事竣工後の工事金額の変動状況

「工事竣工後の工事金額の変動状況

「工事竣工後の工事金額の変動状況

「工事竣工後の工事金額の変動状況

「工事竣工後の工事金額の変動状況

「工事竣工後の工事金額の変動状況

「工事竣工後の工事金額の変動状況

「工事竣工後の工事金額の変動状況

大手5社 20~30%値上げ

保険料 10月
1日改定へ

管理状況に応じた割引も

築年数別マンション保険料 モデルケース

単位=円、5年単位で試算

条件=東京都、70戸、延べ床5000平方メートル、保険期間5年、掛け捨て型。建物評価7億円、保険金額4億2000万円(付保割合60%)。施設賠償責任特約保険金額5億円、個人賠償責任特約保険金額1億円。水災不担保、電氣的機械的事故不担保、災害緊急費用特約なし					
	東京海上グループ		MS&AD インシュアランスグループ		SONPO ホールディングスグループ
	東京海上日動火災	日新火災海上	三井住友海上火災	あいおいニッセイ同和損保	損保ジャパン日本興亜
保険名	新マンション総合保険	マンションドクター火災保険	GK すまいの保険マンション管理組合用	家庭総合保険マンション管理組合用プラン	マンション総合保険
新築	884,800	最低点~最高点 1,102,420 ~1,032,340	1,394,850	1,392,010	956,040
築5年	約13%引き ~約57%引き 1,878,050 ~928,180	1,320,500 ~1,032,340	1,908,060 (1,430,950)	1,907,840 (1,431,200)	1,224,110 (928,180)
10年	2,555,790 ~1,263,200	1,512,860 ~1,032,340	2,653,960 (1,990,780)	2,653,140 (1,990,400)	1,806,120 (1,355,970)
15年	3,359,880 ~1,660,600	8,163,240 ~1,032,340	3,710,390 (2,783,120)	3,708,710 (2,782,070)	2,474,730 (1,849,690)
20年	4,722,570 ~2,334,110	15,352,350 ~1,032,340	4,818,290 (3,614,050)	4,815,710 (3,612,320)	3,191,650 (2,257,980)
25年	5,922,400 ~2,927,150	19,916,690 ~1,032,340	5,753,960 (4,315,800)	5,750,630 (4,313,510)	試算困難 (2,753,420)
30年	7,278,530 ~3,597,440	24,263,580 ~1,032,340	6,532,500 (4,899,710)	6,528,530 (4,895,930)	試算困難 (2,964,340)
35年	7,278,530 ~3,597,440	24,263,580 ~1,032,340	6,945,040 (5,209,110)	6,940,740 (5,206,090)	試算困難 (3,073,280)
備考	事故状況による割引率約13%~57%	マンション管理士による管理適正化診断結果が最低点(0点)~最高点(100点)だった場合の保険料。ただし現実的には最低点および最高点になることはない。	()内は事故状況による保険料調整制度適用時	()内は事故状況による保険料調整制度適用時	()内は優良物件割引適用時 ※同割引適用時は「リスクチェックシート」が不要となるため、築25年以上の区分でも試算可能

作成協力・セゾン保険サービス(2019年8月21日現在)

損害保険 各社の保険料 築年別にチェック

マンション火災保険の保険料が10月1日から値上がりする。総合代理店・セゾン保険サービスの関係僚輔・マンション営業部主任によれば、「各社で差はあるが平均して約20~30%値上がりする」見通しだ。料金を標準に見直しに伴い、過去の保険金支払い件数に応じて割引率が決まる保険商

円。2約求の宅集ノ支の能概予業日、業
憶2額内2等合合ベ援断建環要算省は
5・7は数化に宅住業業「を公の
0・6は1で促にお一業業「を公の
0・0は9行進ける省存新「を公の
0・0は9行進ける省存新「を公の
万は9行進ける省存新「を公の

環境省・経済産業省は8月30日、2020年度の予算の概算要求の概要を公表した。環境省は「高性能断熱リフォーム住宅支援事業(断熱リノベーション)」を継続する。事業は「新築集合住宅・既存住宅等における省エネ化促進事業」の2つで行う。事業費は19年度に約2億7600万円、20年度に約2億5000万円、21年度に約2億3000万円と、3年度連続で減少する。省エネ化促進事業は「省エネ化促進事業」の2つで行う。事業費は19年度に約2億7600万円、20年度に約2億5000万円、21年度に約2億3000万円と、3年度連続で減少する。省エネ化促進事業は「省エネ化促進事業」の2つで行う。事業費は19年度に約2億7600万円、20年度に約2億5000万円、21年度に約2億3000万円と、3年度連続で減少する。

「断熱リノベ」は継続
改修・窓
サッシ
3分の1を助成
環境省
概算要求

例年通り同社の協力のもと、損保大手5社の保険料比較表を作成した。築年数の区分は各社でさらに細分化されているが、表では便宜上、8区分に設定している。三井住友海上火災(三井)、あいおいニッセイ同和損保(あいおい)、損保ジャパン日本興亜(損保ジャパン)の3社は割引が適用されない場合、全ての区分に設定している。日新火災海上(日新)は値下がりしている区分もあるが、最低点を「10年」築15年以外全て値上がりした。東京海上日動火災(東海)の左側の数値は約13%の割引が適用される。前回の調査における割引適用なしの数値よりも高くなる。三井・損保の3社は10月からの保険料引き上げが、保険金支払い件数を総戸数で除いた「戸当たり事故件数」に応じた割引率を導入する。これまでは単に事故の「有無」に応じて割引を適用していたところ、事件数に「応じた割引率」を導入する。これまでは単に事故の「有無」に応じて割引を適用していたところ、事件数に「応じた割引率」を導入する。

編集後記

本号の記事は、「大規模修繕時の不確定要素の調査結果」、「マンション火災保険料の値上げ」「構成の建材による住宅の断熱リフォーム支援事業」の3つです。

以前発行「オフィスコメナ通信」はホームページ <https://www.office-kome.com/> お知らせコーナーに掲載しております。