

県福管連

かわら版

第159号

発行日：平成31年3月25日

発行：NPO法人 福岡県マンション管理組合連合会

TEL:093-922-4877 FAX:093-922-4750

URL <http://www.kenfukukanren.net/>

E-mail fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp

マンション共用部の損害保険 契約に関する問題点



新聞や雑誌、FP等が家計見直し策として取り上げるのが「保険」です。皆さんもご自分の保険に関して見直しをされたと思います。しかしながら、管理組合が契約する共用部の損害保険については、よく理解しないまま契約している所を散見します。

県福管連では、昨年度「保険相談会」を開催しましたが、参加管理組合が少なく、一時中止としました。ただ損害保険に関する相談は増加しています。

1) 損害保険の代理店、募集人について

損害保険の募集を行うことができる者は、次の通りと保険業法で定められています。

- ・損害保険会社の役員および使用人
- ・登録を受けた損害保険代理店およびその役員、使用人
- ・登録を受けた保険仲立人およびその役員、使用人

このため、損害保険の募集を行うには、**財務局**に代理店登録、募集人届出をしなければなりません。また募集人は損保代理店試験に合格が要件となります。(資格は5年更新)

管理会社の社員で、保険募集をされている方がいますが、管理組合は一度、募集人資格を保有の有無を確認された方が良いでしょう。

2) 損害保険の自由化で、保険料、補償内容の相違について

現在、各損害保険会社の商品内容はマチマチです。つまり、管理組合として商品の比較検討は必須事項として対応しなければ大きな経済的な損失を被ります。また、代理店選択も必要です、商品内容が大きく変化する昨今、商品について詳しく勉強されていない代理店は事故の際、対応等で厳しい展開になることが予想されます。

3) 事故の認定について

事故の認定は、引受保険会社が行い、代理店に支払い有無の権限はありません。

基本、引受保険会社の査定や鑑定人が確認した上で、引受保険会社が支払いの有無を決定します。この査定、鑑定人を呼ぶことは無料ですので是非利用して下さい。また事故認定に関する説明を理事会等でしてもらうことは重要です。

代理店の手数料には、損害率も加味されますので、事故時の対応で問題ある代理店は考えものです。

4) 代理店の選択について

共用部に付保する火災保険等は代理店(管理会社)にとっておいしい商品です。故に代理店の選択は重要です。事故が発生した場合、管理組合、区分所有者側に立って損害認定に尽力される代理店を選ぶことは管理組合として必要なことです。

(参考出典：2018年12/25 (一社)日本損害保険協会「募集コンプライアンスガイド」)

管理組合の皆様！「かわら版」は必ず関係者に回覧し情報共有をお願いします。

理事長									

<2月県福管連・賛助会員によるセミナー報告>

◆開催日時：平成31年2月23日（土）13:00～15:00

◆会場：県福管連セミナー室

◆テーマ：「エレベーターのリニューアル」について

◆講師：三菱電機ビルテクノサービス㈱ 北九州支店
目野 泰生 様、甲能 将大 様

◆参加者：7名

◆内容

①三菱電機には、一般的なエレベーターに関する説明をお願いしました。

ちなみに今回の参加者で三菱製エレベーターを保有する管理組合は1管理組合のみでした。

②「エレベーターの変遷」「リニューアルの必要性」「建築基準法改正」「エレベーターの構造」「油圧式エレベーター」「ロープ式エレベーターの改修」「油圧式エレベーターの改修」「改修後の意匠について」とエレベーターに関する詳細な説明がありました。

③建築基準法によるエレベーター「既存不適格」で、エレベーター関係会社以外の業者からリニューアル工事を持ちかけられた場合は要注意です。必ず現エレベーター会社に確認して下さい。

④質問タイムでは、参加者と活発な意見交換を行いました。

- ・リニューアル工事でメーカー系と独立系のメリ・デメ。
- ・リニューアル工事で管理組合と直接契約が出来るか否か。
- ・リニューアル工事費用並びに工事期間。
- ・エレベーターの耐用年数及びリニューアルの時期
- ・エレベーターの保守管理で、フルメンテ契約、POG契約のメリ・デメ。等々

*資料の残が少しありますので必要な方はご連絡下さい。

以上



第21回 定期総会 2019年5月25（土）開催



県福管連では、第21回定期総会を下記日程で開催します。

記

◆日時・・・2019年5月25日（土）

◆場所・・・「アートホテル小倉 ニュータガワ」（昨年同様ホテルで名称を変更）
小倉北区古船場町3-46

◆受付・・・12:30

◆記念講演・・・13:30～14:40

◆総会・・・15:00～16:30

◆懇親会・・・17:00～19:00（会費制）

*詳細は後日、管理組合宛てにご連絡します。

以上

管理会社担当者とランチミーティング

2019年2月18日（月）、初の試みとなる管理会社7社（賛助会員）の皆さまにお集まり頂き、県福管連役員とのランチミーティングを行ないました。

会食終了後、自己紹介を兼ね、各社の方針や事前に用意した下記テーマに沿ってお話しを頂きました。

1) 「管理組合に対し、どのような考えで対応していますか？」

- ・居住者向けにアンケートを行い要望にお応えする。
- ・管理人研修を行う。
- ・「ゆりかごから墓場」までをコンセプトにフォローしている。

2) 「民泊」について、管理組合の対応状況。併せて、民泊に対する規定を管理規約に反映させているか否か。」

- ・「民泊禁止」がほとんどを占める。
- ・一部反対意見により民泊については定めていない。
- ・「民泊禁止」をしているマンションは、同時に規約改正も行われている。

3) 自主管理の管理組合から委託管理の依頼があった場合の対応

- ・「全社対応する」との回答あり。
- ・現地確認と運営状況のヒアリングを行い、要望に沿った対応を検討していく。

4) 管理上の困り事並びに、県福管連及び会員管理組合への要望等。

- ・管理委託の内容・範囲について理解されていない多くの管理組合みられます。
- ・賛助会員にとっても、県福管連発行の「かわら版」は好評です。



*管理会社が一堂に介する今回の初企画、終始和やかな雰囲気の中で情報交換ができたことは、県福管連役員一同、大変有意義で大いに参考になりました。

管理会社の皆様からは「次回もこのような企画を開催して欲しい」とご要望を頂きました。

（文責：村田、原田）

犯罪抑止力、防犯に対し、効果的な「防犯カメラ」について説明して頂きます。

記

◆開催日時：平成31年4月27日（土）13:00～15:00

◆会場：県福管連セミナー室

◆講師：株式会社 デンソーセールス

◆内容

□防犯カメラの効果

□防犯カメラの設置場所、費用、工事期間他

◆定員：20名（要予約）4月22日（月）までにお申し込み下さい。

◆申込電話番号：093-922-4877

行事 あんない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
4月2日(火) 17時～19時	弁護士相談会(要予約) 093-922-4877	県福管連 セミナー室	河合弁護士
4月3日(水) 13時30～15時30	県相談会(要予約) 093-533-5443	商工貿易会館	井上M・役員
4月9日(火) 18時～20時	地区相談会(申込不要) 受付は19:30まで	八幡生涯学習 センター	原田M・役員
4月27日(土) 13時～15時	賛助会員セミナー 「防犯カメラについて」	県福管連 セミナー室	(株)デンソー セールス

弁護士無料相談会の案内：会員限定

県福管連顧問弁護士による無料相談会(対象：管理組合役員、区分所有者、賛助会員)

記

- ・当日は、相談に必要な資料等(例えば、管理規約、使用細則)をご持参ください。
- ・相談時間は原則30分/件。(事前に相談内容はまとめておいて下さい。)
- ・相談日時：平成31年4月2日(火)17:00～ 河合洋行弁護士
- ・申込電話番号：093-922-4877(事前予約制です)

賛助会員の紹介(入会手続き済み分)

- ①「(株)ビルディングDr.」(3月入会) 管理会社

管理組合の運営に関する支援事業について

- ①「管理規約」「使用細則」の改正支援・作成業務を有料で行います。
- ②「会計支援」「役員派遣」を有料で行います。

管理組合の工事に関する支援事業について

県福管連は、大規模修繕・改修工事に関する「アドバイザー業務」(有料)を行います。
又、工事に関しては県福管連賛助会員をご指名下さい。
(管理組合に配布しました「2018年版 ガイドブック」を参照して下さい。)

理事長交替に対するお願い

管理組合の理事長が交替する時期となりました。交替された場合必ず交替のご連絡を県福管連にお願いします。

***事務局：093-922-4877(担当：中里)**