

第30回春のマンション管理組合 実践セミナー開催報告

日時 平成19年6月3日

13時より、さいたま市民会館
うらわにて開始されました。

テーマ1

「マンション保険と
リスク管理」

講師

ファイナンシャルプランナー

埜管ネット理事 船井和明

解説

朝日火災海上保険株式会社

大宮支店長 亀井 真

マンションライフを取り巻く
リスクとはどのようなこと
があるのでしょうか？

- ① 水漏れ
 - ② 第三者に対する損害賠償
責任
 - ③ 地震
 - ④ 自然災害
 - ⑤ 火災・爆発
 - ⑥ 機械設備等の事故・共用
部分（共用設備）の事故
- マンションライフを取り巻く
リスクを考えてみました
が、問題がマンション内でお

きた場合には、問題を処理し
ていくことも多々あります。

その対応策の一つとして、損
害保険があります。

損害保険も加入の仕方によ
っては、まったく意味をなさ
なくなることもあります。

様々な問題を想定しての損害
保険加入をお勧めします。

マンションライフに関する
損害保険をいくつか紹介しま
す。（保険会社によって名称
が異なります。）

- ① 積立マンション管理総合
保険
 - ② マンション管理組合総合
保険
 - ③ 地震保険
 - ④ 施設所有者賠償責任保険
 - ⑤ ガラス保険
 - ⑥ 機械保険
 - ⑦ 火災保険
 - ⑧ 個人賠償責任保険
- 損害保険の積立型と掛捨
型、どっちがいいの？

現在では単なる保険料の安
さや補償内容だけでなく、保
険会社の信用度やペイオフな
ども考慮しなければならぬ
ほど保険を取り巻く環境は激
変しています。

積立型にしても掛捨てにし
てもどちらも一長一短で、こ
ちらの方がよいというもの
もありません。保険をどのよ
うな目的で契約するのか？
保険にどのような機能を求め
るのか？ これによって選択
肢はまったく変わってくる
と思います。ですから管理組合
によって答えは違うでしょう

し、同じ管理組合でも保険契
約の時期によって選択が変わ
ることがあると思います。ま
ずは保険契約に当たっての管
理組合の考え方、このものさ
しをはっきり決めることから
始めてください。

マンション保険加入を検討
するときの適正な契約金額の
決め方を考えてみましょう!!
自身のマンションの適正な契
約金額がどのくらいになるの
か計算してみましょう!

契約金額の算定は人任せに
せずキチンと把握しましよ
う。なぜならば万が一の時に
役立てるためにも…。

契約金額は、事故の際の保
険金や負担になる保険料に関
係してきます。適正な金額で
付保されるようにお勧めしま
す。

マンションライフに取り巻
くリスクも様々です。それに
対応する保険も様々です。話
をして必要な点に注意してマ
ンション保険に加入すること
が大事になります。加入は言
いなりになるのではなく納得
して加入する事が大事です。
説得（される）ではなく納得
することです。身近に相談で
きる代理店やファイナンシャ
ル・プランナーがいれば納得
するまで相談して下さい。

保険会社を選ぶ目安や損害
保険に加入する際にも必要な
保険用語はHPに掲載します
ので是非ご覧ください。

タイル壁に「安心」を塗ろう。

<http://www.dyflex.co.jp>

剥落防止

色調保持型タイル剥落防止工法

防水 透明

エバーガード


窓ガラスに「快適」を塗ろう。

防虫

窓ガラス用紫外線・赤外線反射吸収コーティング材

省エネ 透明

UI-シールド

 株式会社 **ダイフレックス**
さいたま営業所

TEL: 048-646-4870
FAX: 048-646-4871
e-mail: saitama@dyflex.co.jp

テーマ2

「マンション問題

何でも法律一〇番!」

コーディネーター

マンション問題総合研究所

専務理事 久保泰男

講師 関東法律事務所

弁護士 小林美智子

1. 管理組合の運営上の

トラブル

【管理費滞納問題】

Q1 滞納させないための予

防対策はあるか?

A1 こまめに請求するため

させないと言う事しか事実上

ない。

Q2 経済的困窮者に対する

法的措置は実行性があるか?

A2 訴訟等をする意味は、

消滅時効の進行を中断する事

になる。また、管理費につい

ては、区分所有権を譲渡等に

よって後に取得した第三者に

対しても請求をする事が法的

に出来る事となっている。回

収が出来ないからということ

で、法的手続きを採っていない

場合には、この区分所有権

を後に取得した第三者に対し

て、管理費の支払いを請求す

ることが出来なくなる。

Q3 裁判に勝訴した後の強

制執行はどのような方法で行

われるか?

A3 強制執行には、動産執

行、債権執行、不動産執行が

ある。動産執行は、よほど高

価な動産がない場合には、実

効性がないため選択すること

は意味がない。当該物件を第

三者が賃借している場合に

は、この賃料の差押という形

で債権執行をすることが出来

る。また、区分所有権者の勤

務先が分かっている場合、預

金の取引銀行がわかる場合に

は、これらの債権差押も考え

られる。よほど管理費が溜ま

っていて且つ、不動産に抵当

権が設定されていない場合に

は、不動産の強制競売も検討

の対象となる。

以降は、質問項目のみ掲載致

します。回答の続きは次号以

降の紙面及びHPに掲載予

定。

Q4 滞納管理費の時効(5

年)が迫ったときの管理組合

の対抗手段は何をするか?

【管理運営・居住者問題】

Q5 暴力団事務所が入居し

てしまった。迷惑な居住者を

追い出す方法はあるか?ま

た、暴力団員が単に住居とし

て使用しているときは?

Q6 敷地内に無断駐車して

いる自転車、バイク、車を強

制撤去できるか? 強制撤去

について管理規約に明記して

いない場合と明記している場

合。また、無断駐車車両の窓

ガラスに警告票を糊付けする

行為は問題があるか?

Q7 隣接住戸間の生活騒音

トラブルに対して、どこまで

管理組合が介入すべきか?

当事者間の問題として管理組

合が介入しなくてよいか?

Q8 管理組合役員のみ手

不足で困っています。役員に

ならない区分所有者に対して

罰則規定を設けることは可能

か? 例えば、管理費の割り

増し、罰金の徴収、駐車場利

用申込みの資格剥奪等。

2. 管理会社との

トラブル

Q9 管理人がよくないので

管理会社へ交替の要求をした

がそのまま放置されている。

管理組合が取りえる方法はあ

るか?

るか?

Q10 管理会社が勝手に自社

で補修工事をして管理組合の

口座から工事費を引き落とし

ている。管理会社はその後に

管理組合の決算報告(総会)

で了承を得た形になっている

から問題はないと主張してい

る。過去の費用でも返還請求

はできないのか?

Q11 管理会社と元地権者が

結託して健全な組合運営を阻

害している場合、他の区分所

有者である理事はどのように

すればいいか?

Q12 管理会社の対応が悪い

ため、管理会社を変えたい

が、契約内容(契約有効期

間)を盾に居座られて困って

いる。

3. 分譲会社・施工業者

とのトラブル

Q13 新築マンション購入

後、設備や内装に不具合が発

生したが、売主の責任をとえ

ますか?

Q14 施工業者が施工上の瑕

疵を認めようとしない場合の

管理組合が出来る対抗手段は

あるか?

以上

マンション再生のお手伝いをして四半世紀

あなたのマンションに新しい生命を吹き込みます

～Total Renewal～

大規模修繕から設備改修・内装リフォームまで
充実したアフターメンテナンス体制で培った信頼が
世代を超えた永いお付き合いを実現しています



建装工業株式会社

マンションリニューアル事業部
〒105-0003 東京都港区西新橋3-11-1
TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535
URL <http://www.kenso.co.jp/>

