

平成 29 年 6 月 24 日

ファイナンシャル・プランナー（CFP） 有田 裕輔

「マンション管理に必要な保険選びのポイント」

～地震保険・個人賠償責任保険について考えよう～

●マンション保険の3つの原則

1. 適正な保険に加入
2. 漏れのない保険金請求
3. 自分のものは自分で守る

●保険料改訂

| | 平成 24 年 3 月 | 平成 29 年 3 月 |
|------------|-------------|-------------|
| 保 険 料 | 887,500 円 | 3,358,290 円 |
| うち 地 震 保 険 | 174,000 円 | 236,640 円 |
| うち 個人賠償責任 | 178,790 円 | 886,860 円 |

昭和 60 年 3 月築 42 戸 主契約 1 億 7400 万円 地震 8700 万円 個人賠償 1000 万円

【地震保険について（家計地震）】

地震保険は、地震・噴火またはこれらによる津波を原因とする損害を補償する保険です。

●火災保険と地震保険は何が違うの？

火災保険

火災で損害を被った建物を保険金を使って「修復」することを基本としています。

地震保険

地震で受けた損害を元の状態に戻すためのものではなく、「被災後の生活再建」のためのものです。

地震に起因する損害は、損害保険の観点からみると他の補償とは一線を画しています。

大地震発生時には通常よりも火災保険件数が増加するだけでなく、消防能力の低下等により焼失面積も著しく大きくなります。このため、火災保険で想定していない大規模な火災損害が発生することから、火災保険の補償から除外して、政府のバックアップのある地震保険で対応することとしています。

●保険の対象

居住用建物・生活用動産

- ・地震保険制度は、国民一般の生活安定に資することが目的であるためです
- ・1個または1組の価額が30万円を超える貴金属や宝石、美術品などは含まれません

●契約方法

火災保険とセットで加入

- ・単独で加入することはできません
- ・証券番号も火災保険と同一番号です
- ・火災保険に加入していればいつからでも入れます
- ・保険期間は、火災保険の期間と合わせる必要があります。最長は5年間です

●保険金額

火災保険の金額の30%～50%の範囲で設定

建物は5000万円　家財は1000万円が上限

- ・政府が再保険を引き受けることで、この仕組みに関わっています。巨額な損害を伴う地震の場合、民間の保険会社の資金力だけでは保険金を支払いきれない場合があるためです。

県民共済、JA共済、全労済の地震保険は、政府による補償がなく、再保険制度が、適用されません

- ・保険金総支払限度額は11兆3000億円（2016年4月現在）
- ・マンションの場合の限度額は、建物5000万円×居住用戸室数です。

●保険料

- ・建物の構造と所在地で保険料が決まります。
- ・過去の保険データをもとに、科学的・工学的手法を用いて将来の事故の支払額を計算することによって算出します。
- ・政府と保険会社が共同で運営している公益性の高い保険であり、補償内容や保険料はどの会社も一律です。
- ・平成31年、平成33年に保険料の改定が予定されています。

【マンション構造 保険金額 1億円の場合】

| 都道府県 | 保険料 | 都道府県 | 保険料 |
|------|-----------|------|-----------|
| 北海道 | 81,000 円 | 高知県 | 135,000 円 |
| 福島県 | 74,000 円 | 大分県 | 95,000 円 |
| 東京都 | 225,000 円 | 福岡県 | 68,000 円 |

【割引制度】

| | 割引率 | 対象 |
|---------|-------------|------------------------|
| 建築年割引 | 10% | 1981年6月1日以後に新築された建物 |
| 免震建築物割引 | 50% | 物住宅性能表示制度の「免震建築物」に該当 |
| 耐震等級割引 | 10%.30%.50% | 住宅性能表示制度の「免震等級1～3」に該当 |
| 耐震診断割引 | 10% | 耐震診断、耐震改修により適合が確認できる建物 |

【長期計数割引】

| 保険期間 | 長期計数 |
|------|------|
| 2 年 | 1.90 |
| 3 年 | 2.75 |
| 4 年 | 3.60 |
| 5 年 | 4.45 |

●地震保険 1億円の保険料

1 年 68,000 円

5 年 303,000 円

●建築年割引 (10%) の場合

1 年 61,000 円

5 年 272,000 円

●保険金の支払方法

保険金の支払われ方も損害の程度により、4つの形の定額払いとなります。

建物が損害を受けた場合の判定基準

| 損害の程度 | 建 物 | お支払い保険金 |
|-------|---------------------------------------|------------|
| 全 損 | 主要構造部分の損害額が、建物の時価の <u>50%以上</u> | 保険金額の 100% |
| 大半損 | 主要構造部分の損害額が、建物の時価の <u>40%以上 50%未満</u> | 保険金額の 60% |
| 小半損 | 主要構造部分の損害額が、建物の時価の <u>20%以上 40%未満</u> | 保険金額の 30% |
| 一部損 | 主要構造部分の損害額が、建物の時価の <u>3%以上 20%未満</u> | 保険金額の 5% |

※建物に対する保険金の査定方法

建物においては、主要構造部（柱、外壁、屋根、基礎など）の損害が各主要構造部のどのくらいの割合の損害があるかを見ていきます。

※家財に対する保険金の査定方法

家財ごとの損害と構成割合で積算

家財の地震保険は「何を?」「いつ?」「どこで?」「いくらで買った?」を確認して査定するものではありません。基本的に家財をいくつかの種類ごとに分類、それをさらに細かく分類して損害があったかどうかをみてポイントを積算して査定します。

具体的な査定手順最初に家財を5種類程度に分類します。

①食器陶器類 ②電気器具類 ③家具類 ④その他身の回り品 ⑤衣類寝具類

これらをさらに代表品目に分類し、ポイント化していきます

●共用部分と専有部分の関係

| 共用部分 | 専有部分 | | | | |
|------|------|-----|-----|-----|----|
| 全損 | 損害なし | 一部損 | 小半損 | 大半損 | 全損 |
| 大半損 | 損害なし | 一部損 | 小半損 | 大半損 | 全損 |
| 小半損 | 損害なし | 一部損 | 小半損 | 大半損 | 全損 |
| 一部損 | 損害なし | 一部損 | 小半損 | 大半損 | 全損 |

※専有部分の損害認定は建物全体によって判断。但し、専有部分について認定された程度が建物全体の損害程度より高い場合は、専有部分の認定による。

●保険金の支払い状況

地震保険創設以降で保険金の支払いが多かった地震（上位10位）

| 地震名 | 発生日 | 支払件数（件） | 保険金（百万円） |
|-----------------|-------------|---------|-----------|
| 平成23年東北地方太平洋沖地震 | 平成23年3月11日 | 793,760 | 1,265,359 |
| 平成28年熊本地震 | 平成28年4月14日 | 236,067 | 362,118 |
| 平成7年兵庫南部地震 | 平成7年1月17日 | 65,427 | 78,346 |
| 宮城県沖を震源とする地震 | 平成23年4月7日 | 30,985 | 32,371 |
| 福岡西方沖を震源とする地震 | 平成17年3月20日 | 22,058 | 16,969 |
| 平成13年芸予地震 | 平成13年3月24日 | 24,452 | 16,941 |
| 平成16年新潟県中越地震 | 平成16年10月23日 | 12,608 | 14,897 |
| 平成19年新潟県中越沖地震 | 平成19年7月16日 | 7,864 | 8,248 |
| 福岡県西方沖を震源とする地震 | 平成17年4月20日 | 11,337 | 6,429 |
| 平成15年十勝沖地震 | 平成15年9月26日 | 10,553 | 5,990 |

- ・上記の地震に加え上位20のすべての地震は、平成7年兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災）以降に発生したものです。その要因の一つに地震保険の契約件数の増加が考えられます。
- ・政府による補償が行われたのは、兵庫県南部地震、東北地方太平洋沖地震、熊本地震の3つです。

●分譲マンションこそ地震保険を

《ハードルの高い分譲マンション住民の「合意形成」》

分譲マンションでは、修繕の時期や内容について、区分所有者間で合意形成し、決定します。多くの区分所有者が参加し合意形成を行いますので、意見がまとまらないこともあります。地震のように、建物が一気に大きな損害を被ったとなると、建物の再建や修繕の方向性についての合意形成は、さらに難しくなると考えられます。

《資金調達方法は「修繕積立金」と「地震保険金」が多数》

東日本大震災時、仙台市内の分譲マンションは約 1400 棟あり、約 120 棟が罹災証明により全壊判定を受けました。そのうち公費解体されたのは 5 棟のみで、全壊判定を受けたマンションの大半は、修繕対応で入居を続けており、ほとんどのマンションで修繕資金が必要とされたということになります。

宮城県マンション管理士会が発行した「震災とマンション 2～経験したものが残すべきこと～」によれば、被災後のマンションの修繕については、『補修資金の有無が管理組合の合意形成を左右した』としています。また『計画的な大規模修繕工事と異なり、突然の出費となり資金計画が復旧工事の大きな「ハードル』になったとあります。つまり、修繕資金が確保できているかどうか、住民の合意形成のカギとなったわけです。

いつ発生するかわからない地震被害では、計画的に修繕資金を積み立てて対応することは困難です。だからこそ、『特に、地震保険の保険金受取の有無・金額の多い少ないで、復旧工事に大きな影響』があったといいます。

仙台圏のマンションの工事費用の資金調達方法の調査では、地震保険のみで復旧工事を行ったマンションも 25%あったとの事です

地震保険に加入していなかったことで資金が不足したり、新耐震設計のため地震保険が不要と加入していなかったマンションで、被災を受け復旧工事の資金繰りに苦慮したケースも見られたといいます。

「地震保険」の支払いは、管理組合にとって「合意形成」という問題を乗り越える大きな力になります。復旧工事をしなければならないが、資金不足の管理組合では「合意形成」にかなりの労力がかかっています。同じ屋根の下に住む者同士で嫌な思いを避けることもリスク回避であると考えます。そのためにも、マンションでは「地震保険」の加入は必要です。

【備えておきたい《個人賠償責任保険》】

●個人賠償責任保険は、どのような保険ですか？

私たちが日常生活の中で誤って他人に対してケガをさせたり、人のモノを壊してしまったりして法律上の損害賠償義務を負うことがあります。万が一の際には高額な負担により家計が経済的に大きなダメージを受けることもありえます。

そのような場合に負担した損害賠償金や弁護士費用などを補償するのが「個人賠償責任保険」です。火災保険や傷害保険、自動車保険などの特約として契約するのが一般的です。以前はこの保険単体での販売もしていましたが、現在はなくなっています。保険期間1年、保険金額1億円に設定して契約しても、年間保険料は約2千円程度であり、契約しやすいところにも特徴があります。

誰でも加害者にも被害者にもなる可能性があります。是非、準備しておきたい補償です。

●個人賠償責任保険は、どのような時に支払われますか？

補償の対象となるのは、他人の「身体」や「財物」に損害を与えた場合です。他人への名誉毀損やプライバシー侵害といったケースは補償の対象外となります。保険金支払いの対象となる損害や主な費用は次のとおりです。

- ・ マンションで洗濯機の排水ホースが外れて階下に漏水し被害を与えてしまった。
- ・ 風呂場からの水漏れにより、階下の戸室の家財に損害を与えてしまった。
- ・ ガス爆発によって、隣の建物を損壊させた。
- ・ ベランダの鉢植えが落下して歩行者の頭に当たり死亡させた。
- ・ 飼い犬が散歩中、通りがかった人に噛みついてケガをさせた。
- ・ 買い物に行った際、誤って商品を落として壊してしまった。
- ・ 子どもがおもちゃのバットを振り回していて誤って友達にケガをさせた。
- ・ 自転車で走行中に歩行者とぶつかり後遺障害を負わせた。
- ・ 自転車に乗っていて、停めたあつたクルマに傷をつけた。
- ・ スキーをしていて人にケガをさせた。
- ・ 立食パーティでトレイにのっていた食事を落とし、人のドレスを汚してしまった。
- ・ 子どもがキャッチボールをしていて人の家の窓ガラスを割ってしまった。
- ・ 認知症で徘徊し交通機関に損害を与え、家族に賠償責任が生じてしまった。

●個人賠償責任保険が支払われないのは、どのような時ですか？

対象とならない主なものは次の通りです。

- ・故意によるもの
- ・職務の遂行中の賠償事故
- ・車両・船舶・航空機等の所有や使用・管理により発生した事故
- ・闘争行為（いわゆるケンカ）
- ・他人から借りたモノを壊した場合の賠償事故
- ・同居の親族に対する損害賠償
- ・地震・噴火またはこれらによる津波に起因する損害賠償責任
- ・被保険者の心神喪失に起因する損害賠償責任

など

職務遂行に起因する事故（飲食店で料理をこぼしお客様がやけどをしたなど）や車両に関する事故は、それを補償する保険（業務向けの賠償保険や自動車保険）があるので、そちらでの対応となります。

同居の親族に対する損害賠償も対象となりません。例えば子どもが親の腕時計を誤って壊し、親が子に損害賠償を求めるのかというような話です。

●個人賠償責任保険の対象となる人は誰ですか？

この保険の使えるところは、保険料の安さだけでなく、対象となる人の範囲が広い点です。具体的には下記の通りとなります。

1. 本人
2. 配偶者
3. 同居の親族
4. 別居の未婚の子（仕送りを受けている学生など）
5. 本人が未成年者または責任無能力者である場合は、本人の親権者、その他の法定の監督義務者および監督義務者に代わって本人を監督する者（本人の親族のみ）※本人に関する事故に限ります。
6. 2 から 4 までのいずれかに該当する者が責任無能力者である場合は、その者の親権者、その他の法定の監督義務者および監督義務者に代わって責任無能力者を監督する者（責任無能力者の親族のみ）※責任無能力者に関する事故に限ります。

※その家のご主人などが加入していれば、多くの場合、家族全員をカバーすることができます。

● 物件概要

| | Aマンション (投資型) | Bマンション (ファミリー型) |
|------|----------------------|----------------------|
| 延床面積 | 3,800 m ² | 3,800 m ² |
| 総戸室数 | 130戸 | 45戸 |
| 保険金額 | 1億6000万円 | 1億6000万円 |
| 地震保険 | 8000万円 | 8000万円 |
| 個人賠償 | 3000万円 | 3000万円 |
| 施設賠償 | 1億円 | 1億円 |

● 保険料比較 保険期間5年 一時払い

Aマンション

| 建築年 | 平成29年 | 平成19年 | 平成9年 | 昭和62年 |
|------------------|------------|------------|------------|------------|
| 経過年数 | 新築 | 築10年 | 築20年 | 築30年 |
| 保険料 | 1,236,430円 | 2,095,100円 | 4,150,540円 | 8,305,690円 |
| 内 個人賠償 | 415,720円 | 994,540円 | 2,378,940円 | 5,219,360円 |
| 1戸当たり 個人賠償保険料 | 3,198円 | 7,650円 | 18,300円 | 40,149円 |

Bマンション

| 建築年 | 平成29年 | 平成19年 | 平成9年 | 昭和62年 |
|------------------|----------|------------|------------|------------|
| 経過年数 | 新築 | 築10年 | 築20年 | 築30年 |
| 保険料 | 894,730円 | 1,252,420円 | 2,071,270円 | 3,722,120円 |
| 内 個人賠償 | 143,900円 | 344,270円 | 823,480円 | 1,806,700円 |
| 1戸当たり 個人賠償保険料 | 3,198円 | 7,650円 | 18,300円 | 40,149円 |

● 個人賠償責任保険＝家財50万円＋個人賠償1億円

年間保険料 1,870円 5年一括 8,900円

$$8,900円 \times 45戸 = 400,500円$$

《熊本地震で問い合わせの多かった質問》

Q. 窓ガラスの損害は、地震保険の保険金支払の対象となりますか？

窓ガラスのみの損害では、地震保険金支払の対象とはなりません。地震保険では、保険の対象が建物の場合、主要構造部の損害がその建物の時価の3%以上に達した場合に、保険金を支払うこととしています。窓ガラスは主要構造部には該当しないため、保険金支払いの対象とはなりません。

Q. 建物に損害はなくブロック塀が倒壊した場合は保険の対象となりますか？

門・塀が保険の対象に含まれている場合でも、地震保険の損害認定は、これらが付属する建物の主要構造部の損害認定によることとなっています。建物の主要構造部の損害が認められない場合は、保険金支払いの対象とはなりません。

Q. マンションで地震により給水管が破壊され、漏水事故が起きた場合の保険で対応できますか？

火災保険では、地震に起因する給排水管の破損損害やそれに伴う漏水による水濡れ損害は補償されません。地震保険では地震に起因する損壊等による損害を補償しますが、主要構造部分の損傷度合いが時価の3%以上に達しなければ保険金支払いの対象とはなりません。したがって、特定の給水管の破損損害・水濡れ部分の損害のみを実額で補償することはできません。

Q. 地震等発生から何日か経って生じた損害には保険金が支払われますか？

地震等の発生日から10日を過ぎて生じた損害については、因果関係がはっきりしなくなるため、保険金は支払われないことが約款に規定されています。

地震保険では地震発生後、3日（72時間）以内に発生した地震については何回あってもこれは1回の地震としてカウントします。仮に最初の地震で半壊、翌日もう1回地震があつて全壊したとすると全損として契約している金額の全額（つまり100%）の支払いを受けることになります。

Q. 地震により建物が損壊してしまい、損壊部分にブルーシートをかけていました。そのブルーシートが飛ばされ、風雨による水濡れ損害が発生した場合、地震保険または火災保険で保険金支払いの対象となりますか？

《地震保険の保険金支払について》

地震が間接的な原因であるため、保険金をお支払することができるケースもあります。但し、下記2点に注意が必要です

- ①地震が発生した日（＝建物が損壊した日）の翌日から起算して10日を経過した後生じた損害は保険金をお支払できないので「建物が損壊した日」と水濡れ損害が発生した日の期間により保険金がお支払できない場合があります。
- ②地震保険の損害認定基準は主要構造部によって判断するため、実際に水濡れ損害が発生しても認定基準上保険金をお支払できない場合があります。

《火災保険の保険金支払について》

単純な雨風の吹込み損害は免責事項となっていますが、台風等の風災が発生したことによりブルーシートが飛ばされてしまった場合は、保険金をお支払できるケースがあります。

※事故発生状況や建物復旧状況等に応じて有無判断を行います。

《個人賠償責任保険金の支払例》

● トイレからの水漏れ

【事故概要】

5階住戸の洗浄機付便座に取り付けられていたホースが抜けていることに気づかず数日間経過したところ階下である4階・3階・2階の住戸に水漏れが発生し、壁紙や建具・家財などに被害が生じた。

【賠償金】 13,283,794 円

● 洗濯機からの水漏れ

【事故概要】

マンションで洗濯をする際、排水せずに注水を続けたため、洗濯機から水が漏れ階下宅3件分の天井、壁等に損害を与えた。

【賠償金】 2,368,000 円

●ベランダからの落下

【事故概要】

マンションベランダにあった物干し竿が落下し一階の玄関の上部にあるガラスを破損させてしまった

【賠償金】 555,000 円

●キャリーバック

【事故概要】

駅構内で、女性がひいていたキャリーバッグにぶつかった男性が転倒、手首の骨を折る重傷を負った。

【賠償金】 1,030,000 円

●ペットの事故

【事故概要】

空き地で放し飼いになっていた犬が幼児を噛み、重傷を負わせた
(1988年12月20日大阪地裁判決)

【賠償金】 11,190,000 円

●列車の網棚から荷物が落下

【事故概要】

列車の網棚にあったスーツケースが落下し、歯科医にケガをさせたことに対し、大津地裁は、荷物をあげた者に対し、「手回り品が網棚から落下して他の旅客に危険を及ぼさないよう安全な方法で保管すべき注意義務がある」と認めた上で、「その注意義務を怠った」として3,230万円の支払を命じた。

(1987年2月23日大津地裁判決)

【賠償金】 3,230万円 1988年7月2日に1,440万円で和解。

●子供の事故

【事故概要】

小学4年生の子が同級生と悪ふざけをしている際に誤って相手の目を指で突いてしまい、重傷を負わせた。

【賠償金】 14,460,000 円

●自転車での事故

【事故概要】

会社からの帰宅途中に坂道でスピードを落とさず走行していたところ、交差点付近で

歩行者に接触し、歩行者が転倒し頭を強く打ち病院に運ばれました。その歩行者（被害者）はその後、脳死状態と診断された。

【賠償金】 10,000,000 円

【事故概要】

当時小学生5年生だった少年が夜間、帰宅途中に自転車で走行中、歩道と車道の区別のない道路において歩行中の女性（62歳）と正面衝突した。その女性は突き飛ばされる形で転倒し、頭を強く打った。女性は頭蓋骨骨折等の傷害を負い、意識が戻らない状態となった。（神戸地方裁判所、2013年7月4日判決）

裁判では母親はライトの点灯やヘルメットの着用を指導していたとして過失の相殺（被害者の側にも過失があったときに裁判所がその過失を考慮して賠償額を減額すること）を主張したが、裁判官は事故原因は少年の前方不注意であると認定し、また事故当時少年はヘルメットを未着用であったことを挙げ、指導や注意が功を奏しておらず監督義務を果たしていないとして母親に賠償を命じた。

【賠償金】 95,210,000 円

【事故概要】

自転車通学中の高校生が誤って歩行者に衝突し、脊椎損傷の重傷を負わせた。

【賠償金】 6008 万円

【事故概要】

バス停でバスを待っていた被害者に対し、子供が自転車で後ろから追突し、頸椎捻挫などを負わせた。

【賠償金】 1,089,000 円

● スポーツ中

【事故概要】

スキー中、止まっていた相手へ、後ろから衝突し、重傷を負わせた。

【賠償金】 2763 万円