

マンション保険について知っておきたいこと

● マンション保険の役割と補償

マンションは、壁、天井および床を境界とし多数人々が日常生活を行っていることから、漏水、火災、ガス爆発、付属設備の事故が発生し、また、自然災害による影響を受けることがあります。いったん事故等により建物に損害が発生した場合には、原状回復に多大な費用が発生するため、このような事故等に備えた対策が必要です。

実際のマンション管理において、事故や自然災害による共用部分の被害の復旧や損害賠償を行う場合には、そのための費用を管理組合の財産から支出することが必要です。こうした支出の際、その都度一時金を徴収して対応し、又は共用部分に起因する損害賠償を行う際に修繕積立金の管理組合財産から支出することは、合意形成が困難であること、合意形成に時間がかかるため迅速な対応が困難となることなどの問題があります。このような事故等に備えた対策の一つの方法として保険があります。

■ マンション保険の主な補償

		補 償 内 容
1	火 災	「新価実損払い」
2	落 雷	
3	風災・ひょう災・雪災	
4	破裂・爆発	
5	他物の飛来・落下・衝突	
6	騒じょう・労働争議	
7	水濡れ損害	
8	破損・汚損	上記1～7以外の不測かつ突発的な事故による破損・汚損事故を補償
9	盗 難	管理室内やエントランスホール等の共用部に収容する共用動産を補償
10	設 備 損 害	空調設備・電気設備、給排水設備などのマンション内の機械設備の電氣的・機械的的事故による損害
11	水 災	台風、暴風雨による洪水、高潮・土砂崩等によって、床上浸水または地盤面より 45 cm を超える浸水
12	残存物取片づけ費用	上記1～8の事故後の取り壊し、取り片づけ、清掃費用及び搬出費用を補償
13	損害防止費用	上記1～8の事故に際してその損害の防止・軽減に関し、必要かつ有益な費用
14	失火見舞費用	共用部分より発生した火災により近隣の方に損害を与えた見舞金

15	水濡れ原因調査費用	漏水・放水・溢水に伴う原因調査費用を補償
16	臨時費用 事故時諸費用	上記1～8の事故により、損害保険金が支払われる場合に支払われる
17	災害緊急費用 修理付帯費用	損害の原因調査、損害の範囲の確定、損害の仮修理費に要した費用を補償
18	施設賠償責任	管理組合の所有・使用・管理に起因する賠償事故を補償
19	個人賠償責任	住居用戸室での日常生活における漏水事故等さまざまな賠償事故を補償
20	地震保険	地震・噴火・津波に起因する火災・損壊・埋没・流出による建物の損害を補償

●保険で大切な2つのこと

1. 適正な保険に加入

・適正な評価

再調達価額、付保割合、保険金額の適正な評価

・必要な補償

保険会社によって、補償内容に差がある。契約の際に納得がいくまで説明を受ける
特に、水災、設備損害(電氣的・機械的の事故)、地震保険には注意が必要

・「価値観」「事情」にあった保険の選択

補償内容 保険会社 保険商品 代理店

保険期間 積立・掛捨て(それぞれのメリット・デメリットを十分理解すること)

※保険料の安さで選ぶのは危険

2. 漏れのない保険金請求

- ・ 保険金は請求しなければ支払われません。

「未請求」も件数も相当数あるとえられます。時効は3年です。

- ・ 保険金の請求漏れをなくす工夫が必要

見積書・請求書・写真の保管

理事長印を押印した書類の写しの保管

保険金受取口座を管理組合口座にする

保険金が減額されたりや支払われなかった場合、その理由を明確にする

誰のための保険か、保険の制度・仕組みを理解する

●マンション保険改定の流れ

※建築年による保険料比較

【事例】

	A	B	C	D
平成 22 年	341,470 円	354,450 円	472,200 円	505,090 円
昭和 59 年	856,480 円	762,300 円	667,470 円	872,370 円

※建築年により大きく保険料に差がつく

●マンション保険改訂の主な内容

	A	B	C	D
建築年別 保険料体系	<ul style="list-style-type: none"> ・5 年未満 ・5 年以上 10 年未満 ・10 年以上 15 年未満 ・15 年以上 20 年未満 ・20 年以上 25 年未満 ・25 年以上 30 年未満 ・30 年以上 	<ul style="list-style-type: none"> 1年ごとのアップ 26 年以上は一定 	<ul style="list-style-type: none"> ・1 年未満 ・1 年以上 5 年未満 ・5 年以上 10 年未満 ・10 年以上 15 年未満 ・15 年以上 20 年未満 ・20 年以上 	<ul style="list-style-type: none"> ・10 年未満 ・10 年以上 15 年未満 ・15 年以上 20 年未満 ・20 年以上 30 年未満 ・30 年以上
引受制限	<ul style="list-style-type: none"> 築 20 年以上 個人賠償 事前照会 保険金請求の多い 管理組合は築 20 年未満でも制限有 	<ul style="list-style-type: none"> 補償制限なし 平成 26 年 10 月より築 20 年以上の建物の新規契約引受不可 	<ul style="list-style-type: none"> 築 20 年以上 個人賠償 施設賠償 水濡れ原因調査費用 事前照会 平成 26 年 7 月より築 25 年以上の建物の新規契約引受不可 	<ul style="list-style-type: none"> 築 15 年以上 施設賠償免責あり 保険金請求の多い 管理組合は築 15 年未満でも制限有
免責金額	<ul style="list-style-type: none"> 築 20 年以上 5 万または 10 万 	<ul style="list-style-type: none"> 主契約は 1 万円 2 万、3 万、5 万、10 万から選択可 	<ul style="list-style-type: none"> 破損・汚損 5 千円 共用動産 3 万円 	<ul style="list-style-type: none"> 築 15 年以上 5 万または 10 万

●改訂の背景とポイント

- ①保険金支払いの増加
- ②築年数の古い建物の増加
- ③築年数別および物件規模別に損害率格差が存在
- ④水濡れ事故の急増

●引き受け条件の具体例

	A組合	B組合
建築年	昭和 58 年	平成 20 年
保険料	95 万円	79 万円
支払保険金	160 万円(内 漏水 129 万円)	365 万円(内 漏水 0 円)
保険金支払回数	8 回(内 漏水 5 回)	8 回(内 漏水 0 回)



次期契約条件	免責 10 万円 個人賠償引受不可 保険期間 1 年 複数年不可	免責 5 万円
--------	--	---------

※漏水事故に対して厳しい規制。ケースバイケースであり各社明確な基準は示していない

【B社の例】

	平成 22 年	平成 16 年	平成 6 年	昭和 59 年
保険料	354,450 円	402,140 円	558,990 円	762,300 円
うち個人賠償	37,130 円	67,630 円	169,240 円	300,190 円

※個人賠償を、区分所有者個人で契約した場合（家財 50 万円+個人賠償 1 億円）
 約 2,000 円×74 戸＝約 148,000 円 組合が特約で契約するよりも安くなる場合がある。

●守るべき 3 つの財産＝居住者が準備する 3 つの保険

対 象	契 約 者	保 険 種 類	そ の 他 特 約
専有部分 建物	区分所有者	火災保険	・個人賠償
専有部分 家財	居 住 者	家財保険	・施設賠償
共 用 部 分	管理組合	マンション保険	・水濡れ原因調査費

《自分のものは自分で守る》

●大切なこと

- ・「知識」より「意識」が重要 ＝ 専門家の利用
- 信頼できる相談窓口を設ける＝ 代理店とのコミュニケーション