

保険の仕組み



管理組合のリスク管理の為に正確な知識を持とう
“マンション管理士の助言”

平成30年2月24日
発表: 杉並マンション管理士会 中司 勝
090-6713-3803

1

マンション保険の種類

1、マンション総合保険(損保会社で呼称は異なる)

(火災保険(共用部部分) + 各種補償をセットした保険)

<主な特約・オプション>

- 1) 地震保険
- 2) 施設賠償責任補償特約
- 3) 個人賠償責任包括(総合)補償特約
- 4) 水漏れ原因調査費用特約
- 5) マンション管理組合役員賠償責任補償特約(特定会社)

2

基本補償と主なオプション

基本補償

○財産に関する補償
・火災、落雷、破裂、爆発
・風災、雹（ヒョウ）災、雪災
・建物外部からの物体の衝突等
・給排水設備の事故による水濡れ
・盗難

オプション

○財産に関する補償
・水災
・破損・汚損等
・電氣的・機械的事故補償特約
○費用に関する補償
・水濡れ原因調査費用補償特約
○賠償責任に関する補償
・施設賠償責任補償特約
・個人賠償責任包括（総合）補償特約

3

契約記載内容

○マンション保険基礎情報

①	・物件区分
②	・払込方法
③	・保険期間
④	・所在地
⑤	・契約者
⑥	・構造等級
⑦	・延床面積
⑧	・戸室数
⑨	・建築年月
⑩	・エレベーター数
⑪	・エスカレーター数
⑫	・機械設備の有無

○主な保険契約内容について

①	・建物評価額(千円)
②	・約定付保割合(%)
③	・建物保険金額
④	・地震保険
⑤	・施設賠償付保金額(千円)
⑥	・個人賠償付保金額(千円)

4

用語解説①

用語	簡単な解説												
① 建物評価額	<ul style="list-style-type: none"> 再調達価格が1m2当たり都道府県別に保険会社で基準を作成しており、延床面積を積算した金額を言う。(標準評価額) <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td colspan="4">1mあたりの再調達価格,単位,千円</td> </tr> <tr> <td>東京都</td> <td>260</td> <td>埼玉県</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>神奈川県</td> <td>260</td> <td>千葉県</td> <td>240</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> 標準評価額×プラスマイナス20%~30%でマンション独自でグレード等を勘案して評価額を決定する。 マンション保険は共用部に付保する為に、建物評価額×60%~55%で計算する。付保対象が壁芯基準か上塗り基準かで×%は異なる。 <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <p>上塗り基準</p> <p>(界壁) 界壁・階層の本体はすべて共用部分であり、専有部分の上塗り部分だけが専有部分であるとする基準。</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>壁芯基準</p> <p>(界壁) 界壁・階層の中央部分(壁芯及び床の中心線)までの専有部分は自分の専有部分で外側は共用部分又は他人の専有部分であるとする基準。</p> </div> </div>	1mあたりの再調達価格,単位,千円				東京都	260	埼玉県	240	神奈川県	260	千葉県	240
1mあたりの再調達価格,単位,千円													
東京都	260	埼玉県	240										
神奈川県	260	千葉県	240										

用語解説②

用語	簡単な解説
②約定付保割合	<ul style="list-style-type: none"> 建物に付保する割合を言う。付保割合を低くすれば保険料は下がるが、付保率を下げた分、保険料率が上昇する傾向にあり、付保率を下げた割合までは保険料が下らない。 契約の付保率が保険会社の定めた最低付保割合を下回ると一部保険となり、事故発生時の補償金額がその比率で落される。各社で最低付保率は10%から20%としている。
③建物保険金額	<ul style="list-style-type: none"> 建物評価額×付保割合 保険料の算定基礎となる。この金額が保険料算定のポイント。

用語解説③

用語	簡単な解説
④地震保険	<ul style="list-style-type: none"> 地震保険の主たる目的は被災後の当面の生活を支える保険であり、この補償金で建物の現状回復は困難である。国民対策として国も50%の補償金負担をしている。 補償最高限度額、建物5,000万円/戸、家財1,000万円/戸 地震、噴火又はこれらによる津波事故に対する保険 火災保険とセットで入ることが条件、補償が火災保険金額をベースにして支払いが行われる為火災保険への加入が必要です（マンション保険が該当する） 個人で単独加入の場合も火災保険+地震保険（家財含）での加入が望まれます。  <ul style="list-style-type: none"> 補償金は損害割合（4区分）×地震保険契約金額（火災保険の金額の30%-50%の範囲内） 損害区分に該当しないと補償はされません。 <p><損害割合></p> <ol style="list-style-type: none"> 1)全損(100%)、2)大半損（60%）、小半損（30%） 4)一部損（5%）

7

用語解説④

用語	簡単な解説
⑤施設賠償責任特約	<ul style="list-style-type: none"> 共用部分の施設の所有・管理等に起因する偶然な事故により、他人の身体や財産に損害を与えた場合の補償（詳細は別紙事例）
⑥個人賠償責任包括特約	<ul style="list-style-type: none"> 居住用戸室の所有・管理等に起因する偶然な事故により、他人の身体や財産に損害を与えた場合の補償（詳細は別紙事例）
⑦マンション管理組合役員責任補償特約	<ul style="list-style-type: none"> 理事会役員が住民から訴訟を受けた時の慰謝料、経費 返還請求等 理事長、監事が預金通帳の残高確認を怠り会計担当役員 の着服に気づかず弁済を要求された等

8

用語解説⑤

用語	簡単な解説
⑧水濡れ原因調査費用補償特約	・水漏れの原因調査費用、一般的には一事故100万円や年間100万円等上限は設けている。50万、100万、300万の選択制もあり
⑨一事故100万円と年間100万円の違い	・一事故100万円とは1回の事故につき100万が限度額となる。 ・年間100万円とは同一年度に複数回であっても年間限度額100万まで支払いとなる。

9

施設賠償責任補償特約①

○保険金が支払われる主な事故例

- ・共用の雑排水管の腐食により漏水し、専有部分および家財を汚損した。
- ・マンションの外壁が剥落し、駐車車両の上に落下して、損害を与えた。
- ・廊下を清掃中に、訪問者が転倒してけがを負い、賠償請求された。
- ・トイレ配管（共用部分）が突然破裂し、階下の一室に水濡れ損害が発生し、家財にも損害が生じた。
- ・エレベーターが所定の位置に止まらず、段差が生じたことにより、降りようとした人が転倒、負傷した。

10

施設賠償責任補償特約②

○保険金が支払われないおもな場合

- ・ 保険契約者または被保険者の故意によって生じた損害賠償責任。
- ・ 被保険者と同居する親族に対する損害賠償責任。
- ・ 被保険者が所有、使用または管理する財物の損壊について、その財物について正当な権利を有する者に対して負担する損害賠償責任。
- ・ 被保険者の使用人が業務に従事中に被った身体の障害に起因する損害賠償責任。
- ・ 戦争、外国の武力行使、暴動、地震もしくは噴火またはこれらによる津波、核燃料物質等によって生じた損害。
- ・ 施設の修理、改造または取り壊し等の工事に起因する損害賠償責任。
- ・ 仕事の完成または放棄の後に仕事の結果に起因する損害賠償責任。など

○被保険者

施設の所有者、使用者または管理者

11

個人賠償責任包括補償特約①

○保険金が支払われるおもな事故例

- ・ 漏水の原因調査費用（金額に上限があるケースが多い、事例最高100万円）

- ・ ベランダから誤って植木鉢を落としてしまい、敷地内で遊んでいた子供に当たりケガをさせた。（第三者の治療費は補償される。）
- ・ 居住者が水道の蛇口を閉め忘れ、階下の区分所有者の専有部分・家財に損害を与えた。（階下や共用部の修繕費用は補償される。漏水の原因を作った家庭の補修の補償はない、但し事故原因が第三者又は自然災害の場合は補償されることがある）
- ・ マンション戸室のトイレの排水管が詰まり、階下に漏水し、建物・家財に損害を与えた。（階下や共用部の補修費用は補償される。）

- ・ 台所のガス漏れでガス爆発を起こし、共用部分や他の居住者に損害を与えた。（隣家、階下、共用部の修繕は補償される）
- ・ 子供がキャッチボールをしていて、エントランスホールのガラスを割ってしまった。（共用部、商店等（第三者）の補修費用は補償される）

- ・ 自転車で歩行人に当たりケガをさせた。（第三者の治療費、慰謝料等は補償される、加害者の治療費は補償されない）


12

個人賠償責任包括補償特約②

○保険金が支払われないおもな場合

- ・ご契約者または被保険者の故意。
- ・被保険者と同居する親族に対する損害賠償責任。
- ・被保険者が所有、使用または管理する財物の損壊について、その財物について正当な権利を有する者に対して負担する損害賠償責任。
- ・被保険者の使用人が業務に従事中に被った身体の障害に起因する損害賠償責任。
- ・航空機・船舶・車両等の所有、使用または管理に起因する損害賠償責任。
- ・職務遂行に直接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

13

個人賠償責任包括補償特約③

○被保険者の範囲

- ・居住用戸室に居住している方。
- ・居住用戸室に居住している方の配偶者。
- ・居住用戸室に居住している方またはその配偶者の別居の未婚（婚姻歴のないこと）の子。
- ・居住用戸室の所有者で、居住用戸室に居住していない方。賃貸等で貸与している人)
- ・居住者が責任無能力者（法定権利義務の不履行者）である場合、親権者又は法定の監督義務者

14

火災保険(マンション保険を言う)

○マンション火災の特徴

過日ロンドンで発生した様な全焼火災は日本では建築基準法で規制されており同様火災は想定できず、鉄筋コンクリート造りであり延焼は少ないと考えられる。結果全焼は稀で一部焼失事故がほとんどと考えてよい。



但し消火活動で出火元以外に階下や周辺の家屋に放水被害が想定される。

そこで被害修復の為に、各ご家庭でも火災保険に加入しておく必要があります。管理組合の保険は「共用部分」のみの補償しかしてもらえません。

15

マンション火災を誤解していませんか 類焼被害や消火活動の水濡れ被害について

①「出火元が弁償してくれるから安心」

重過失(わざと)ではない火災の場合、失火者には**失火責任法**で法律上の賠償責任は生じない為、弁償はしてくれません。

また、失火者に重過失があった場合でも、失火者に賠償能力があるとは限りません。

②「管理組合が「保険」に入っているから安心」

管理組合加入の「火災保険」は「共用部分(建物・設備等)のみが対象であり「専有部分」の建物・設備や家財は、消火時の放水等で被害を被る事も想定されます。防犯対策として個人で保険の手配をすることが必要です。



③「住宅ローンと一緒に、「保険」に加入しているから安心」

・「建物」のみの契約では、「家財」は補償されません。住宅ローンの返済も終わり火災保険の契約期限が過ぎていないか、火事対策として地震保険に加入しているか要チェック。

・地震で家屋が全壊した場合も住宅ローンが残っておれば継続支払いが必要となります。この場合は個人で火災保険と地震保険の加入が望まれます。

16

火災保険(マンション保険)(失火責任法)

明治32年3月8日、法律第40号

「民法第709条の規定は失火の場合には之を適用する
但し失火者に**重大なる過失あるとき**はその限りにあらず」
<本法の対象:不法行為(民法709条)に基づく損害賠償責任>

○重大な過失の例

①石油ストーブに、火を消さずに給油(東京高裁H15.8.27判決)

②暖たばこが原因で火災が発生した(東京地裁H2.10.29判決)

③てんぷらを揚げている途中で台所を離れた為、過熱されたてんぷら油に引火した(東京地裁S57.3.29判決)

注:債務不履行に基づく損害賠償責任
債務不履行に基づく損害賠償責任(民法415条以下)は適用外、従って、賃貸借契約により借りた部屋を失火により燃やした場合
には、**借主**は経過失でも貸主に對して原状回復をして返還しなければならない。





17

マンションで発生している意外性のある火災要因

<トラッキング現象> 重過失扱い(失火責任法の適用外)

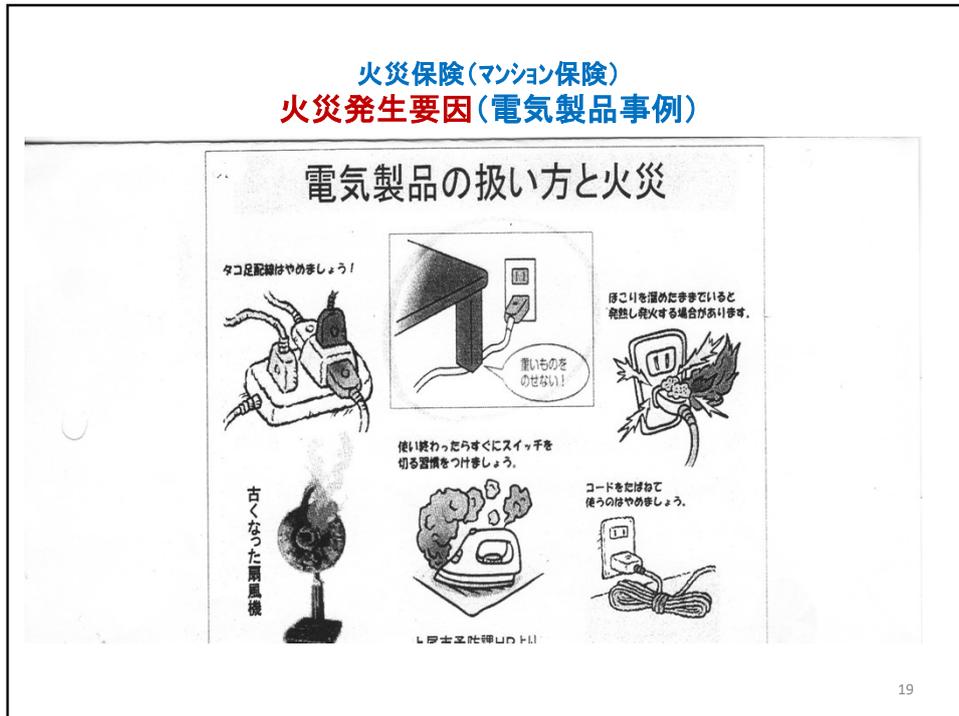
長い間、差しっぱなしになったコンセントと電源プラグの間にはホコリがたまりがち。



そこに湿度が加わると、電源プラグの刃の間で火花放電が繰り返されます。その熱がコンセントに接する絶縁部を加熱し電源プラグの刃と刃の間に「トラック」と呼ばれる電気の道を作ります。やがては放電を起こし、発火。これが「トラッキング現象」です。

18

火災保険(マンション保険)
火災発生要因(電気製品事例)



トラブル事例①

1. 保険料が高い。

保険料率の改訂、平成27年10月、大手損害保険会社事例

平成25年7月改訂比較、延床面積2,000㎡～5,000㎡未満

築年数	マイナス	プラス	%
築1年			81%
築11年			121%
築21年			209%
築26年			292%

地震保険、基本料率の値上げ、2017年1月改訂

マンション(耐火構造):3段階に分割して値上

(注)保険料は1年間、地震保険金額、1,000万円当たりの金額

都道府県名	現行料率	改訂後料率	値上率	現行保険料	改訂後保険料
東京都	2.02	2.25	11.4%	20,200円	22,500円
神奈川県	2.02	2.25	11.4%	20,200円	22,500円
埼玉県	1.36	1.56	14.7%	13,600円	15,600円
千葉県	2.02	2.25	11.4%	20,200円	22,500円

2. 保険の会計処理が不明朗。

3. 火災事故。

4. 漏水事故。

トラブル事例②

- 5、個人のミスを管理組合に負担させるな。
- 6、保険料をもらって現状修復をしないのはおかしい。
- 7、必要補修費以上の保険金を受け取っている。
- 8、どのような事故でも補償されると聞いているのに補償をしてくれない。
- 9、免責額負担を組合員に請求された。
- 10、示談書のサインを拒否。
- 11、何故管理組合が保険に入っているのに個人の保険を使わねばならないか。
- 12、補償金額が足りない

21

「マンション管理士」の助言①-(1)

1、保険料が高い

1) 管理会社に丸投げしない。

①管理会社は保険の代理店業務も兼務しており保険収入による手数料も収入源としている。



②マージンは保険料にスライドしており、可能であれば高い保険契約を管理組合に推薦する傾向があり、付保率を100%にして管理組合に提案する等の事例がある。

③特定保険会社と提携している場合が多く、競争原理が働いていない傾向あり、結果として割高な保険料の種類を選定している。

22

「マンション管理士」からの助言①-(2)

1、保険料が高い

- 2)管理組合役員が保険の知識を持ち、付保内容を指定する等一步前に出て交渉を行う。
 - 3)複数社の代理店契約をしている競争原理の働く代理店にも提案をせよ。管理会社に拘束される必要はない。
 - 4)保険料の大幅値上げの背景は経年物件での漏水事故が多発して、その部分の保険料は大幅に値上げしないと採算が採れなくなって来た。基本契約の火災保険料はそれほど値上されていない。大幅な値上げ部分は**施設賠償責任特約**と**個人賠償責任特約**部分である。
- (注)保険料の削減の知恵は第二部の講演内容を良く聞いて頂き、管理組合の保険の適正化に活かして頂きたい。

23

「マンション管理士」の助言②

2、保険の会計処理が不明朗

<対応> **組合員の納得性を重視、**

- 1)管理会社と連携して管理組合付保の保険事故については都度**情報公開**をして再発防止が必要な事故は住民に伝え事故を減らす。
合計で事故を減らさないと**契約更新を拒否**されるリスクがある。
- 2)保険金の支払いは一度管理組合に振り込んでもらい、その後被害者に振り込む。その為には被害者に事前に支払いルートを了解してもらっておく。
- 3)**会計の透明性の確保**
決算書に受け取った保険料と修繕費を相殺計上せず、収入と支出をそれぞれ計上する。収支内容が追跡できる様にしておく。

(注)補償金支払いは保険業法や約款には損害賠償請求権者が直接保険会社に請求が出来るとあるが、管理組合として事故の再発防止(更新時の割引査定を有利にする等)や契約更新時の保険会社対応が適正に出来る仕組みの構築が必要である。

24

「マンション管理士」の助言③

3、火災事故

- 1) 「失火責任法」と重過失の関連を住民にPRする。
- 2) 管理組合及び個人加入の保険の見直しをする。
 - ① 組合: 火災保険の付保率、10%～100%
 - ② 組合: 共用・専有部分の明確な区分(規約明示)
 - ③ 個人: 火災保険への加入と継続を確認をしてもらう。
- 3) 独居高齢者と火災、留守時の失火への対応
- 4) 初期消火の限界 → 先ずは119番に通報する。
- 5) 電気製品の取扱いと火災についてのPRを行う。
 トラック現象の火災は重過失とされる(現在の訴訟判定)「失火責任法」の適用外となる。

25

「マンション管理士」の助言④-(1)

4、漏水事故

- 1) **長期修繕計画**への補修・配管の更生及び更新工事の織込
 更生工事は更新工事に繋がる事が多い。
- 2) 経年劣化・腐食の**日常点検**と**大規模修繕工事**の定期的実施
- 3) **雑排水管高圧洗浄**の全戸実施、
 これが行われないと排水管への油分や洗剤カス等の付着
 による悪臭発生や汚水の逆流事故等が発生する
- 4) **洗濯機**の蛇口閉め忘れ防止(住民への注意喚起)

26

「マンション管理士」の助言④-(2)

4、漏水事故

- 5) **水洗トイレ**使用時の注意(便器のひび割れ、配管やタンク等からの水漏れ、温水洗浄便座と給水管との接続部の緩み等)
- 6) **エアコン**使用時の注意点(排水ホースの破損、排水ホースの位置、排水ホースの詰り、エアコン本体の傾き等)
- 7) キッチン、洗面台等**水回り**(床や内壁等が濡れていないか)
- 8) マンションでの漏水事故等の賠償責任事故では、複数の保険契約からの保険金が受け取り可能な場合があります。事故報告時には被害者・加害者の保険の加入有無をご確認ください。

27

「マンション管理士」の助言⑤-(1)

5、個人のミス和管理組合に負担させるな

- 1) 機会を通じて住民に保険の内容を啓蒙しておく。
理事会として事故の把握は適切に行い、保険申請出来るものは申請手続きをしておく。
金銭補償があればトラブルは大幅に減らせる。

(特に**個人賠償責任特約包括契約**の内容を組合員に啓蒙しておく必要性が高い)
- 2) 日頃の**住民間の信頼関係の向上**に管理組合としても取り組む。

管理組合の活動目的の主なものは次の内容となります。
①財産価値の維持向上
②住民の住みやすい環境作り(住民同士が和して過ごせる、皆が挨拶の出来る環境、事に際して一致団結して対応出来る体制作り)

28

「マンション管理士」の助言⑤-(2)

5、個人のミス和管理組合に負担させるな

3) 理事会又は管理会社として利害関係者に対して、**説明責任**を果たす。* 利害関係者=区分所有者、管理組合

① 補償範囲は直接被害を受けた部分のみの法律上の責任部分のみの補修となる。その結果壁紙がつぎはぎになったりする。保険金で償えない部分は加害者と被害者の相談と言う事になる。管理組合保険で償えない部分は個人で火災保険に加入しておればカバー出来る事もあり金銭的な補償があればもめ事は減らせる。

② 現実には保険金を全額補修業者に支払うと被害者宅に関連した補修費が出ず、被害者の心情として納得が行かず、收拾がつかなくなる恐れもある。**示談書の作成**も個人の補償を含めて作成する必要がある。内容により保険会社も受けてくれるものがある。

29

「マンション管理士」の助言⑥

6、保険料をもらって現状修復をしないのはおかしい

1) 保険金は**管理組合経由**で受取り、被害者に対して管理組合主導で管理会社の協力も得て現状修復を行う様に誘導する。分からない事には相談に乗る。

(もし被害者が保険金を受け取って修復をしていない事を周囲の住民が 知ると、詐欺だと言う人も出て、住民間にわだかまりが生まれる。)

* 保険業法では現状修復を義務付けていない。被害者の判断に任ずとある。

2) 事故修復見積もりの**適正(並行)見積もり**の実施。

高額に査定して保険申請をしているケースあり、現実の補修費は余剰分が出て、残余部分を被害者が保持している。又は管理会社が補修業者に直接支払いを行い、残金の不明瞭な会計も発生している。

3) **被害者の実情の把握及び理解も必要**

保険の補修費は直接被害部分のみの補修費となる。周辺の壁の補修、事故発生での部屋中の混乱、寝不足になったり、勤務に支障が出たり、人知れぬ心労と費用も発生する。保険金だけでは償えないものもあり、理事会や住民は理解してあげないとめる材料となる。又被害者が他の補修と併せて支払う為に支払いを保留しているケースもあるので、実情の把握も必要となる。

30

「マンション管理士」の助言⑦

7、必要補修費以上の保険金を受け取っている。

1) 事故発生時の補修見積もりを適正に行う。高額事故は並行見積もりを探る。
これが不適正だと現実の補修費に残金が発生して、その処分でもめごとが発生する。

2) 見積りを管理会社任せにしない。その後の一般補修費に高額の見積りが引き継がれる事例あり、管理会社に依頼するにしても理事会でチェックする。
保険会社は特殊な申請事故や高額な事故についてのみ現地確認を行う。その他は申請内容を見て判断する。)

管理会社経由の保険金申請は付き合い重視でほとんど認めている雰囲気あり、

3) 透明会計を行う、監査をしっかりと行う。

①管理会社が補修業者に直接支払うと実費のみ支払い、受取保険金に残金が発生することがある。管理費会計の収支は総額主義の考え方でを行い、保険収入と補修費支払いは両建て計上とする。
相殺会計は内容が不明瞭になるのでこれはしない。トラブルの要因となる。

31

「マンション管理士」の助言⑧

8、どの様な事故でも補償されると聞いているのに補償をしてくれない。

1) 日頃の保険内容の説明啓蒙活動が必要。

・補償範囲や内容は保険契約書に基づいており、個別の事故に対して特約等も織り込み付保しているのかを説明しておく。

特に区分所有者に関心が高いのは**個人賠償責任包括補償特約**と**施設賠償責任補償特約**である。資料をコピーして総会等で説明をする機会を作る事を推奨致します。

32

「マンション管理士」の助言⑨

9、免責額負担を組合員に請求された

- * 免責負担区分を明確化しておく。
- ・最近免責金額の引き上げが多発しており、其の負担金も1万円～30万円と大きくなり、事故発生時の負担を**加害者個人**とすることを明確にしておかないと支払い段階でトラブル材料となる。
- 細則にでも明記しておくのも一案である。

33

「マンション管理士」の助言⑩

10、示談書のサイン拒否、

- 示談書の**利用目的をよく説明**する。
- 1) 示談書は保険給付金の手続きの一環であり、それがないと保険会社は補償金を支払えないルールとなっている。
- 2) 示談書は第三者の見せたり裁判等に使う目的ではなく、個人に実害が波及する事はない。
事故の内容により、示談書にサインする人が直接加害者とは言い難い事故もある。
例えば戸室のベランダから突風で物が飛散して下にいる人に怪我をさせたとか

34

「マンション管理士」の助言⑪

11、何故管理組合が保険に入っているのに 個人の保険を使わねばならないのか

- 個人の保険をつかうメリットを説明して理解してもらおう。
- 1) 被害者加入の火災保険から補償される補償金は被害者戸室や家財の**再調達価格**であるが、管理組合加入の個人賠償責任契約から補償される補償金は、**時価評価価格**であり、その差額部分で補償金を増やすことに繋がる。
 - 2) 損害の金額に応じて事故時諸費用(臨時費用)保険金が、被害者加入の火災保険等から受取れる場合がある。その結果、加害者、被害者間の示談交渉もスムーズに進む。
 - 3) 管理組合保険更新時、損害率で保険料査定をされるが、補償金の支払先を分散することで管理組合保険の損害率を下げる効果もある。

35

「マンション管理士」の助言⑫

12、補償金が足りない

- 1) 保険説明(啓蒙活動)の段階で管理組合付保の**火災保険は再調達価格**の補償額ですが、**賠償保険**の場合は**時価損害額**となることを説明しておく。
 - ・車の事故を例に採ると、補償は時価(減価償却後)であるが、事故を起こすと新車を購入する。その段階で差額が発生するが、その差額も補償して欲しい申し出をする人もおり、これは割り切って頂く必要がある。
 - ・マンション内では室内のジュウタンが水濡れで更新を必要とした事故を例に採ると補償は購入時の価格から**経年劣化度**で算定されるが、個人の選択で高級品を購入していたとして、其の価格を補償して欲しい要請もあるが、これは割り切って頂く必要がある。

36