

MONEY

安心の設計

マンション共用部分の保険

* 毎週木曜日に掲載します。

お便りは、kurashi@yomiuri.com
ファクス03・3217・9919

◆マンション共用部保険による補償の例 (特約含む)

- 火災や落雷、風災など自然災害
- 車など外部からの物体の衝突
- 窓ガラスが割られるなど盗難の被害
- 給排水設備の事故による水漏れ
- 風呂の水など専有部から階下への水漏れ
- 居住者が誤って起こした事故
- 共用部の欠陥や管理不備が原因の事故
- 地震による火災や損壊、津波
- 台風や豪雨による床上浸水など水災
- 共用部の電気設備や装置の故障事故
- 事故の際の諸費用臨時の出費



(保険会社により異なるケースもある)

水災や地震にも備える動き

専有部分と共用部分に分かれる分譲マンション。専有部分に目を向けがちだが、災害時は共用部分に被害が出ることもある。大災害が相次ぐ中、共用部分の保険について考えてみたい。(及川昭夫)

■管理組合が契約

広域で被害が発生した10月の台風19号。川崎市の武蔵小杉駅近くのタワーマンションでは、浸水により地下の電気設備が故障。エレベーターや水道が止まっ

アドバイザー

吉田富美男さん

よしだ・ふみお



吉田総合事務所代表。1950年、福井県生まれ。損害保険会社系列の不動産会社を経て、2010年にマンション管理士として独立。マンション管理組合向け損害保険の見直しや、管理運営に関する様々な相談に応じているほか、セミナーや勉強会の講師も務める。

は話す。

■3種類の組み合わせ

管理組合が一般的に加入しているのは、火災、爆発、風災などに備えた火災保険だ。さらに、専有部分の階下への水漏れや、ベランダから植木鉢を落としてケガをさせたといった事故に備える個人賠償責任保険、共用部分の欠陥や管理不備が原因の事故に備えた施設管理責任賠償責任保険の3点を組み合わせたことが多い。

東日本大震災後は、火災保険に地震保険を付ける動きも広がっている。保険料は、マンションの規模や築年数などにより異なる。例えば、東京都内の

マンション(100戸)が基本的な保険に加入すると、保険料は5年間一括払いの掛け捨てで、築10年なら200万〜300万円ほど、築30年だと400万〜600万円ほどが目安。吉田さんによると、管理費全体の1割程度を保険料に充てているマンションが多いという。

■「水災特約」は条件確認

台風や集中豪雨などの水害に備えるには、多くの場合「水災特約」を付ける必要がある。吉田さんは「どこまで補償しているのか、特約の中身をしっかりと確認しておくことが大切」と話す。特約を加えるなど保険

の見直しは、管理組合の総会決議で過半数の賛成を得る必要がある。ただし、水災特約を付けても「再取得価額の一定割合以上の損害が生じた場合」「床上浸水または地盤面より45センチを超える浸水を被り損害が生じた時」といった支払い条件がある。被害があっても必ず補償を受けられるとは限らない。「保険は万能ではありません」と吉田さん。

また、新築物件の場合、分譲会社系列の管理会社が、発足したばかりの管理組合に代わって保険契約をすることが多い。その後、そのまま管理会社任せになってしまうのが一般的だという。

吉田さんは「管理会社任せにせず、専門家の助言を求め、適切な保険内容にすることは、大切な建物や設備を守るために必要です」と呼びかける。

日頃の建物管理が大切

マンションの共用部分の保険料は、10数年、値上がりが続いている。老朽化した物件が増えているのに加えて、大きな自然災害による保険金の支払いが膨らんでいるためだ。

保険の定期的な見直しが必要だ。さらに大切なのは、普段から建物や設備を適切に維持管理しておくことだ。いざという時の被害を軽減させ、資産価値も高めてくれる。

日本マンション管理士会

連合会は、管理運営や修繕計画、防犯防災対策が整っているかなど建物の管理が適正かチェックする「マンション管理適正化診断サービス」を無料でやっている。診断結果が良ければ、保険料を割り引く保険会社もある。吉田さんは「老朽化と災害のダブルパンチから建物を守るためにも、適切な管理が必要だ」と話す。