

●マンションの保険概要

マンション(区分所有)建物の火災保険は、一戸建てと違ってチョット複雑です。建物のどの部分までが、自分の所有なのか？管理規定に書かれているとは言え分かり難いからです。マンション建物は、柱・壁・廊下・エントランスなどの建物主要構造物の「共用部分」と、自分が居住する「専有部分」で構成されています。

「共用部分」の火災保険は、管理組合が契約する「一括契約方式」と、個々の入居者が「専有部分」と「共用持分」を合わせて、加入する「個別契約方式」に区分されます。通常、新築分譲のときは、個人加入の「個別契約方式」で、入居者数が増えて管理組合が機能して来たときに、組合総会を開催して、管理組合の「一括方式」に切り替える例が多いようです。近年、管理会社主導で契約漏れがないように、最初から一括契約する例も増えています。

さらに、「共用部分」の一括契約の場合は管理組規約より専有部分の範囲を定める基準が「壁真基準」か、「上塗基準」のいずれか確認しますが、国土交通省の管理組合標準モデルは、「上塗基準」ですので、近年の新築マンションでは、ほとんどが「上塗基準」を採用しています。ちなみに、建物全体の建築価額に対して共用部分の割合は「約60%」です。

1 共用部分は一括契約方式が確実
 マンション共用部分の保険契約には、一括契約方式と個別契約方式があります。

一括契約方式
 管理組合が共用部分をまとめて保険に加入する方法

個別契約方式
 個々の居住者が専有部分と共有持分を合わせて保険に加入する方法

マンション総合保険は、一括契約方式でのお引き受けとなります。個々の居住者の契約もれによる修復費用の不足という事態を避けるためにも、一括契約方式のほうが確実です。万一の場合も、管理組合が保険金を請求でき、手続きも1回ですみます。

2 共用部分の範囲はマンション管理組合の規約で確認
 共用部分の範囲を定める主な基準には、上塗基準と壁真基準があります。共用部分と専有部分の区別については、貴管理組合の規約に定められていますので、ご確認ください。どちらの基準となっているかで共用部分の占める割合が変わりますので、保険金額が変わってきます。

上塗基準

界壁(壁真および床の中心線)・階層の本体はすべて共用部分とし、住戸室(専有部分)側の上塗部分を専有部分とする基準

※点線が境界線になります。

壁真基準

住戸室(専有部分)側の上塗部分から、界壁(壁真および床の中心線)までを自己の専有部分とし、その外側を共用部分または他人(隣室の居住者)の専有部分とする基準

※白の点線が境界線になります。

尚、不動産会社の売買図の面積は、やや広い「壁真基準」になっていますが、法務局の届出は内法(うちのり)計算による「上塗基準」とほぼ同じ面積で登記されます。「専有部分」の建物保険は、この登記の面積が基準になります。

管理組合が主導する共用部分の保険に対し、専有部分と家財の保険は任意加入になりますが、消火活動による放水は、予想を超える水量で、相当広範囲に損害が発生します。万一の備え、万全をご検討下さい。

●保険加入対象者

- マンション共用部分の建物保険＝マンション管理組合(個人賠償包括特約)(施設賠償特約付き)
- マンション専有部分の建物保険＝区分所有者(任意加入)
- マンション内の家財一式の保険＝マンション居住者(任意加入)

●マンション入居者の火災保険チェックポイント

- 1、管理組合の現行規約と建物全体の契約内容を知る
- 2、壁真基準と上塗基準の違いを理解する
- 3、住宅ローン利用者の保険はどの範囲まで補償しているか？
- 4、共同所有名義の場合の保険契約の方法は
- 5、他人に貸して家賃収入を得ている場合の保険は
- 6、補償内容の破汚損・水災、及び臨時費用の必要性は
- 7、圧倒的に多い、水濡れ・水漏れ事故の対策について
- 8、全焼リスクの低いマンション建物の合理的な契約とは
- 9、必要不可欠の「個人賠償責任補償特約」「施設賠償責任補償特約」とは
- 10、失火責任法と火災保険の類焼損害補償特約の関係は
- 11、売買価格と、火災の保険金額の格差とは
- 12、管理を委託する管理会社が提供する火災保険の内容は

●マンション共用部分の保険の現状

- 1、マンション販売の系列が保険を扱い、他の保険会社、及び代理店の情報が入らず、競争原理が働いていないことが多い。
- 2、微妙な保険事故では、管理会社から、系列代理店、及び系列保険会社に、契約者の損害と権利が伝え切れていない。
- 3、管理組合の役員が輪番制のため、すべてが管理会社まかせとなっており、利用者主導の利益追求が出来ていない。

●どんな事故が想定されるか？

- 1、給排水管トラブルによる水漏れ損害
- 2、火災事故
- 3、爆発事故
- 4、エントランスのガラス破損
- 5、浴室の換気設備などに起因するガス中毒事故
- 6、マンション施設の不良による第三者への賠償事故
- 7、マンション駐車場の事故
- 8、集中冷暖房設備その他機械設備の機械的・電気的的事故
- 9、地震災害

東京海上日動 住まい

新マンション総合保険

マンション管理組合の皆さまへ
 様々な危険で悩まされることを防ぎます。
 目的別の保険を組み合わせることで、お求めの保障が実現します。
 (「新マンション総合保険」は、マンション総合保険のサブブランドです。)

電話予約センター

損保ジャパン日本興産 住まい

損保ジャパン
日本興産損保

マンション管理組合向け総合保険

新登場 マンション総合保険

マンション管理組合向け総合保険

● マンションは管理を買えと言われるほど、「管理」が重要であります。しかし、だからと言って、管理費が高くて、良い筈は有りません。

保険も、修理も、清掃も、競争原理が働く、仕組みがポイントです。

無駄な支出を押さえ、建物のメンテナンスに十分な投資が出来る体制をご提案します。

安心のゴールキーパーでありたい。

GK すまいの保険

マンション管理組合用
新登場

2013年10月1日
以降始約契約用

マンション
共用部分を守る。

あいおいニッセイ同和損保 マンション管理部分に、あしんをお求めの方に、

MANSEI INSURANCE GROUP

マンション管理組合総合保険

● 自治会の保険いろいろ

- 1、自治会活動保険
- 2、もちつき大会保険
- 3、バーベキューの保険
- 4、防災訓練の保険
- 5、運動会の保険
- 6、趣味・旅行会の保険
- 7、盆踊りの保険
- 8、自転車の保険など

● マンション保険の見積り検討のヒアリングシート

マンション総合保険・新登場マンション総合保険
リスク状況に関するヒアリングシート

確認項目	質問	回答	確認方法
1	マンションの名称を教えてください。		図章
2	管理組合の名称を教えてください。		
3	管理組合の所在地を教えてください。		
4	所在地(郵便番号)を教えてください。		
5	建物(共用部分)の構造を教えてください。	地上 地下 階	
6	建物(共用部分)の築年数を教えてください。	年 月	
7	管理組合の役員は、いますか？ 「はい」の場合は役員名を教えてください。	□はい □いいえ(役員名) □役員名(氏名) () 氏名) 1、代表(事務)長()	
8	法人、大規模修繕を行う予定はありますか？ 実施する場合は、実施年度と内訳を教えてください。	□はい □いいえ 実施年度 年 月	
9	今年、大規模修繕を行う予定はありますか？ 実施する場合は、実施年度と内訳を教えてください。	□はい □いいえ 実施年度 年 月	
10	エレベーター・エスカレーター、エレベーター ホール、エレベーターホール、エレベーターホール エレベーターホール、エレベーターホール	□はい □いいえ □エレベーターホール (エレベーター) □エレベーターホール (エレベーター)	
11	エレベーターホールは、エレベーターホール エレベーターホール、エレベーターホール	□はい □いいえ □エレベーターホール □エレベーターホール □エレベーターホール	
12	エレベーターホールは、エレベーターホール エレベーターホール、エレベーターホール	□はい □いいえ □エレベーターホール □エレベーターホール □エレベーターホール	
13	エレベーターホールは、エレベーターホール エレベーターホール、エレベーターホール	□はい □いいえ □エレベーターホール □エレベーターホール □エレベーターホール	
14	エレベーターホールは、エレベーターホール エレベーターホール、エレベーターホール	□はい □いいえ □エレベーターホール □エレベーターホール □エレベーターホール	
15	エレベーターホールは、エレベーターホール エレベーターホール、エレベーターホール	□はい □いいえ □エレベーターホール □エレベーターホール □エレベーターホール	
16	エレベーターホールは、エレベーターホール エレベーターホール、エレベーターホール	□はい □いいえ □エレベーターホール □エレベーターホール □エレベーターホール	
17	エレベーターホールは、エレベーターホール エレベーターホール、エレベーターホール	□はい □いいえ □エレベーターホール □エレベーターホール □エレベーターホール	
18	エレベーターホールは、エレベーターホール エレベーターホール、エレベーターホール	□はい □いいえ □エレベーターホール □エレベーターホール □エレベーターホール	

※「はい」の場合は、必ず「はい」を選択してください。また、実施年度は、必ず「年 月」の形式で入力してください。

水災経費特約のセットをご希望する場合は下記事項も教えてください。

項目	質問	回答
1	敷地内にある建物(共有部分)の構造は、RC造ですか？	□はい □いいえ
2	敷地内にある建物(共有部分)の築年数は、何年ですか？	□はい □いいえ
3	敷地内にある建物(共有部分)の構造は、RC造ですか？	□はい □いいえ
4	敷地内にある建物(共有部分)の築年数は、何年ですか？	□はい □いいえ
5	敷地内にある建物(共有部分)の構造は、RC造ですか？	□はい □いいえ

※「はい」の場合は、必ず「はい」を選択してください。また、実施年度は、必ず「年 月」の形式で入力してください。

種目	業種名称	事故状況	事故原因	損害(千円)	詳細内容
<p>マンション保険の、「基本補償契約」で支払った火災、爆発の事故例</p> <p>※共用部分と、専有部分の支払い事例です。万一、共有、専有のいずれかが無保険の場合には、その区分所有の損害に対してはお支払いできません。</p> <p>但し、事故例のように、ワンオーナーの賃貸マンションの場合は、区分所有建物ではないのでこの限りにありません。</p>	その他	マンション居室の住人の煙草の火の不始末から火災発生	火災	14,767	鉄骨造ALC版張4階建店舗併用住宅(1階店舗、2～4階がワンルームマンション延737平米)の4階一室から出火し火元となった一室を全焼した。また、この火災で火元以外に管理人室を含む各室に消火水による汚損や煙による汚損が発生した。出火原因は、火元の住人の寝タバコによる火の不始末により生じた可能性が高いと見られている。
	飲食店	上階のタバコの火の不始末から火災となり階下を汚損	火災	12,588	店舗併用住宅(雑居マンション)にて、2階一室の住人のタバコの火の不始末により出火して火災となり、火元となった2階の一室を全焼し、階下の飲食店(スナック)の天井、クロス等に消火のための放水による汚損被害を与えた。
	住宅	マンションの住人が外出中に出火し火災となる	火災	10,090	マンション5階一室の住人が外出中に出火し火災となった。出火原因は、タコ足配線のコンセント部分からの漏電とのものであることが詳細は調査中である。火元となった一室は全焼し、階下4、3、2階の室内は放水のため水浸しとなった。
	ビル・店舗	エレベーターのゴンドラが放火され使用不能となる	火災	9,465	RC造10階建のマンションで午前3時頃、エレベーターのゴンドラが1階で停車時に放火され、着火状態のまま10階までゴンドラが上がったため、10階のエレベーターホールとゴンドラが焼損した。また、機械室の制御盤関係も内蔵のリレーや配線などが焼焦したほか、消火水により水濡れ被害を受けた。なお、ゴンドラは全焼して付属のドアマシンやドア制御ボックスなどが焼失し、交換が必要となった。
	サービス業	マンションの室内で爆発し破壊、焼損、煙損等を被る	破裂・爆発	8,925	鉄骨造ALC版張9階建のマンション3階の室内で爆発が発生して炎上し、室内が破壊、焼損したほか、フロアが煙損を受けた。更に1階も消火水による水濡れ損傷を被った。爆発原因については、入居者の知人が揮発性の高いものを持ち込んで、自殺を図った疑いがあると見られている。
	ビル・店舗	マンション居室から出火し全焼、他室も煙損等を被る	火災	7,584	マンション(鉄骨コンクリート造陸屋根3階建店舗兼住宅1棟 551.4m ²)3階307号室から出火し、同室内は全焼、居住者は逃げ遅れ一酸化炭素中毒で死亡した。その火災で、3、2階の各室及び通路階段室等に煙害汚損や、消火放水による濡損が発生した。損害防止費用:5千円
	その他	マンションの留守宅から出火し室内を全焼した	火災	6,210	マンション4階一室の留守宅から出火し、同室内(延40平米)を全焼した。
	ビル・店舗	近隣の火災により、ビルの外壁等に煤汚損等の損害発生	火災	5,402	午後8時30分頃、近隣のカラオケスナック調理場より出火し、電器店の倉庫に延焼して全焼した。この火災により、倉庫に隣接した契約者の賃貸マンション兼貸店舗ビル(鉄骨鉄筋コンクリート造5階建、1,020平方メートル)の北面と東面とが、煤汚損、消火濡損などにより被害を受け、損害が発生した。出火原因は不明であり、消防署において調査中である。
	住宅	マンション一室の火災の類焼で共用部分の外壁等焼損	火災	4,474	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建一部6階地下1階建マンション3階の一室の火災による類焼で、マンション共用部分である外壁、階段などが焼損を被った。
	住宅	マンションに放火され建物が部分焼損と煙損した	火災	3,297	マンションの4階廊下部分が灯油をまいて放火され、当該建物の4階及び5階部分が焼損と煙損の損害を被った。

<p>マンション保険の、「水濡れ損害担保特約」及び「施設賠償責任担保特約」で支払った事故例</p> <p>※共用施設の管理ミスで生じた、専有者への水濡れ損害、入居者への損害は、施設賠償保険で賠償します。共用施設の過失で発生した共用部分の損害は、「水濡れ損害担保」が付いてないとお支払いできませんのでご注意ください。</p>	住宅	給水配管より漏水し階下4室の内装、家財等に損害発生	水ぬれ	12,480	全7棟あるマンションのうちB棟の302号室の外側に設置してあるパイプスペースの接合部分から漏水し、階下202、201、102、101号室の内装部分および家財道具に相当な被害を与えた。原因は、異常寒波によりパイプスペース継手部分に何らかの力が加わり、そこから漏水が発生したものと考えられる。
	住宅	マンションにて共用雑排水管より漏水し室内造作等濡損	水ぬれ	9,026	マンションの102号室床下共用雑排水管のS字ジョイント部より漏水が生じ、同室の床下部、室内造作、床、壁等が水濡汚損した。
	住宅	共有の排水管のひび割れから汚水洩れ被害	水ぬれ	7,750	マンションの共有排水管のひび割れから汚水洩れをおこし、被害が生じた。
	住宅	ベランダの排水管が詰まり階下戸室に損害を与えた	水ぬれ	5,843	マンション603号室の排水管が詰まりベランダに水が溢れ、同室、503号室および4階、3階へ漏れてそれぞれの戸室建物、什器・備品などに損害を与えた。
	住宅	マンション2階一室の床下給湯管から漏水し階下を汚損	水ぬれ	5,800	マンションの2階部分を被保険者が所有してアパート経営をしていた際、2階一室の床下給湯管から漏水し、階下の眼科医院の室内、天井、電気製品等を汚損させた。
	住宅	台風によりマンション排水口がオーバーフローし漏水	風災	4,840	地下1階地上5階建マンションで、台風の集中豪雨により各戸のベランダ、テラスの排水口がオーバーフローし室内に流れ込み、階下に漏水して天井、壁、床などに被害が及んだ。
	住宅	マンション一室のトイレより汚物が溢れだし室内等汚損	水ぬれ	4,577	マンションの307号室のトイレより汚物が溢れ出し、同室の畳、床面、家財道具及び階下206号室の押入天袋、床の間、壁等を汚損する損害が発生した。307号室ならびに206号室の入居者は長期不在のため、発見が遅れた。当該事故はマンションの共用部分の排水管より溢水した事故であり、施設賠償の適用を認む。
	住宅	マンション一室の下水道管から漏水し階下内装等を汚損	水ぬれ	4,409	マンション10階一室の洗面所壁内の下水道管から漏水し、階下9～7階の内装及び家財に損害を与えた。
	住宅	マンションで共用配管から漏れた汚水が住居に漏れ損害	水ぬれ	3,622	共用配管から漏れた汚水が、2階の住居の床下に流入し、下地材が汚水を吸い上げ、数週間に至る水濡れにより、弱った床下地材が壁下地材まで影響していた。そのため、2階に1居室専有部分の修復と水濡れ家財のクリーニングを必要とした。またこの間他部屋への移転(仮住い)を余議なくされた。
	その他	マンションで共同給水管に亀裂が生じ階下に濡れ損	水ぬれ	3,584	マンションの共同給水管のJ部に亀裂が生じ、階下に濡れ損を及ぼしたものの。

マンション保険 その③＝「個人賠償特約」の支払事例

NO:3

種目	業種名称	事故状況	事故原因	損害(千円)	詳細内容
マンション保険の、「個人賠償責任担保特約」及び、同種の「賠償責任担保特約」で支払った事故例 ※入居者の過失による事故と、専有区分の施設管理の過失による事故の、2つの事例があります。入居部屋が賃貸の場合や、所有が法人の場合は、特別な注意が必要になります。	住宅	マンション床下配管からの水漏れにより階下水濡れ損害発生	水ぬれ	11,219	マンションの床下配管からの水漏れにより、階下1階2室に水濡れ損害を与えた。
	住宅	マンションで6階の住居の洗濯機より漏水し、階下の損	水ぬれ	9,615	マンションにおいて6階の住居の洗濯機の蛇口よりホースが外れて漏水し、階下の5階、4階、3階の住居の建物、家財等に水濡れ損害を与えた。
	住宅	洗濯機の排水が2度に渡り水漏れし階下に被害を与えた	水ぬれ	5,445	7階一室にて、洗濯機の排水が2度に渡り水漏れし、階下に水濡れ損害を与えた。原因は2回とも同じで、全自動洗濯機の排水ホースの接続用テープが剥がれており、排水水圧で流出した。1度目は、事故室では廊下、トイレに約1cm程の水位があり、階下に広範囲に渡り水濡れ汚損が発生、その1週間後、完全補修されていない洗濯機を利用して再度水漏れがあり階下を汚損した。
	住宅	専有部給湯管より漏水し階下店舗の天井等濡損	水ぬれ	3,676	マンションにおいて契約者専有部の給湯管より漏水が発生し、下階うどん屋の天井等に水ぬれ損害を与えた上、修理の為に休業20日、縮小営業5日の利益損害を与えた。
	住宅	マンション一室より漏水し階下の室内造作が水ぬれ損害	水ぬれ	3,497	中階層台所下の配管が詰まり、階下に水もれした。階下住居の内装、リノグラフィ、衣類、ダンス、羽毛布団等、家財の多くに水ぬれ損害が生じた。
	住宅	マンションで洗濯機のホースが外れ階下住宅が水濡れ損	水ぬれ	3,193	マンションにて、洗濯機のホースが外れ漏水し、階下8～7階の住宅2室に水濡れ損害を与えた。
	住宅	ボイラーの配管から水漏れし、階下の居室に損害	水ぬれ	2,400	マンションで被保険者の居室内のボイラー下部配管から水濡れ、階下の各室に水濡れ損害を被った。
	住宅	マンションにて洗濯時に水があふれ階下の部屋を汚損	水ぬれ	2,369	マンションで洗濯する際、排水せずに注水を続けたため、洗濯機から水が溢れ階下宅3軒の天井、壁などに損害を与えた。
	住宅	水道の蛇口の閉めがうまくいったために階下に水漏れ	水ぬれ	2,206	マンション入居者が外出の際、水道の蛇口をきちんと閉めていなかったために、シンク内のゴミで排水口が詰まり、オーバーフローして階下へ水漏れした。これにより階下天井、壁、床に大量の水が溢れ、汚損、濡損を与えた。
	住宅	マンション宅漏水により階下2室の内装に水濡れ発生	水ぬれ	2,018	マンション1108号室の給湯配管より漏水し、階下の1008、908号室の天井、壁、床などに水濡れ損害が発生した。
	住宅	湯沸器の給水管の亀裂により階下に水濡れ損害を与えた	水ぬれ	1,839	マンションの湯沸器の給水管の亀裂により、階下3階と1階の2室に水濡れ損害を与えた。
	住宅	マンション5階からの水漏れにより階下に水濡れ損害発生	水ぬれ	1,662	マンション5階からの水漏れにより、階下4～2階の住居及び1階店舗の室内造作が水濡れし、家財等にも水濡れ損を生じた。原因は、5階にて流し台の水道の出が悪く蛇口を開放したまま放置し、そのまま家人は外出し、活水能力が回復した時点で排水口が塞がっていたことから流し台から水が溢れ出したものである。
	住宅	マンションにて6階の給水管が破損し、階下に水濡れ損	水ぬれ	1,640	マンションにおいて6階の1室の洗面所の給水管の破損により、5階の1室と4階の1室と3階の1室の玄関の廊下の天井裏に濡れ損を与えた。
	住宅	マンションの排水管の水漏れにより階下に損害	水ぬれ	1,637	マンションのユニットバスの排水管のパッキンの破損により水漏れし、階下の住居に損害を与えた。
	住宅	上階からの漏水により内装及び家財に被害を被った	水ぬれ	1,595	マンションが断水となり、207号室の住人が蛇口を開放したままの状態を外出した。断水復帰後、蛇口から水が溢れ、階下107号室に漏水して内装および家財に被害が発生した。

Safety

マンション建物の共用部分の保険と、その補償項目の対比表

◎基本補償で脱着不能のもの ○基本補償から取り外せるもの △オプションになるもの ×補償項目外のもの

区分	補償する項目	マンション(管理組合)保険				備考 (2011.10月現在のもの)
		(1)	(2)	(3)	あいおいニッセイ 同和損害保険(株)	
物 保 険	①火災、落雷	◎	◎	◎	◎	自己負担額有無、補償額で保険会社の差有り
	②破裂、爆発	◎	◎	◎	◎	〃
	③騒擾(じょう)・労働争議	◎	◎	◎	○	〃
	④建物外部からの物体の落下飛来・衝突等	◎	◎	◎	○	〃
	⑤風災・雹(ひょう)災・雪災	◎	◎	◎	○	〃
	⑥盗難によるき損、汚損	◎	◎	◎	○	〃
	⑦給排水設備に生じた事故の水ぬれ	◎	△	◎	○	〃
	⑧水災	◎	△	○	△	〃
	⑨破損・汚損事故	○	△	○	○	〃
	⑩建物付属機械設備の電気・機械的事故	△	△	○	△	
	⑪共用施設内収容の共用動産損害	△	△	◎	○	
費 用 保 険	⑫凍結水道管修理費用	×	△	◎	×	
	⑬ドアロック交換費用	△	△	◎	○	
	⑭損害防止費用	◎	◎	◎	◎	
	⑮臨時費用保険金	◎	△	○	△	事故内容で、保険会社の差有り
	⑯残存物取片づけ費用	◎	◎	○	◎	〃
	⑰失火見舞費用	◎	×	○	◎	
	⑱地震火災費用保険金	◎	△	○	×	
	⑲水ぬれ原因調査費用(共用)(専有)	×	△	◎	○△	50～500万円、保険会社の差有り
	⑳特別費用保険金	◎	×	◎	×	
物 + 費 用 の オ プ シ ョ ン	①修理付帯費用保険金	×	△	◎	×	◎共有水漏れ調査費用担保
	②臨時賃借・宿泊費用	×	△	×	×	
	③共用する備品の補償	×	△	×	×	
	④宅配ロッカー内の動産補償	×	△	×	△	
	⑤住宅内生活用動産担保包括契約	×	×	△	×	
	⑥災害緊急費用補償特約	×	×	×	△	
	⑦類焼損害	△	△	×	×	
	⑧事故再発防止費用補償特約	—	—	—	△	
賠 償 の オ プ シ ョ ン	⑨個人賠償責任保険包括契約に関する特	×	△	△	△	
	⑩施設賠償責任補償特約	×	△	△	△	
	⑪施設賠償責任補償特約(専有戸室用)	×	×	×	△	住居外戸室
	⑫来訪者災害補償見舞金特約	×	×	×	×	
	⑬行事参加者傷害担保特約	×	×	×	×	
	⑭構内傷害担保特約	×	×	×	×	
	⑮居住者傷害補償見舞金特約	×	×	×	×	

水ぬれ損害調査、修理付帯費用などの費用保険金で、保険会社によって異なります。