

# 令和3年度マンション調査・研究結果報告書

---

## マンション保険の基本知識 —管理組合における保険とは—

令和3年7月

# 目 次

<はじめに>

## I. マンションの共用部分の保険の必要性

1. マンションの保険に対する組合員の意識
2. マンションの保険の現状
3. 過去の事故例
4. なぜ保険が必要なのか

## II. マンションの保険の基本的な考え方

1. 専有部分と共用部分
2. 専有部分と共用部分の契約主体

## III. マンションの保険の種類と補償内容

1. 専有部分の主な保険
2. 共用部分の主な保険
3. 共用部分を対象とした主な特約
4. 専有部分と共用部分共通の保険
5. 保険契約上の用語
6. 事故発生から保険金受領まで

## IV. 管理組合における保険とは

1. 管理組合は保険に対しどのような認識を持つべきか
2. 管理組合として検討すべきポイントとは
3. 契約内容の見直しポイントとは

《参考》

マンション管理適正化診断サービス

## <はじめに>

自宅の火災保険の内容について尋ねられると、大体の方は答える事ができる。  
当然のことながら、自ら契約したわけだから、答える事ができる。

では、居住している分譲マンションの共用部分の火災保険についてはどうだろうか？  
管理組合の役員を経験した組合員（区分所有者）以外の、一般の組合員（区分所有者）では、先ず答える事ができないであろう。

しかし、分譲マンションの共用部分も専有部分と同様に、区分所有者の大事な財産であり、それを守る為の保険であるにもかかわらず、ほとんどの一般の組合員（区分所有者）が関心を示していないのが実態である。

その理由は様々。

例えば、共用部分の保険に接する機会が無い。保険は目に見える形が無く、保険料は管理費の中から支払われている為、契約しているという実感が無い。また、分譲マンションには「専有部分」と「共用部分」があると共に、「区分所有者」と「管理組合」という関係が存在する事。更に、これらの関係が中々解かりにくい。等々がその理由である。

日頃、「マンションの共用部分の保険」に触れる機会は余りないが、「知っておくべき補償内容」や、「どのようなスタンスで保険を考え」、「活用していくべきか」を考える事は、管理組合にとって重要な業務であるので、マンションの保険に関してまとめてみました。

## I. マンションの共用部分の保険の必要性

### 1. 保険に対する組合員の意識

近年、台風や豪雨災害による分譲マンション（以下マンション）への被害が増加しているにもかかわらず、区分所有者である組合員（以下組合員）の共用部分の保険に対する意識は、「ほとんどの組合員が無関心」という傾向にある。

その理由としては、

- ・ 保険の内容を知る機会がない。通常、1年に一度、総会資料で知るだけ。
- ・ 保険料は管理費の一部として支払われている為、あまり関心がない。
- ・ 保険の内容が個人の保険と違って、複雑で分かりづらい。
- ・ 専有部分と共用部分があり、その区分が分からない。等が挙げられる。

しかし、そういう実態の中でも、国土交通省の「平成30年度マンション総合調査」によれば、共用部分の火災保険加入率は、約91%と非常に高い加入率となっている。ちなみに地震保険加入率は約48%、水災加入率は30%以下となっている。

つまり、共用部分の保険に対しては、少なからず必要性は感じているが、多くの組合員は管理組合の役員任せで、どちらかという、勧められたから加入しているというのが実態であると思われる。

### 2. マンション保険の現状

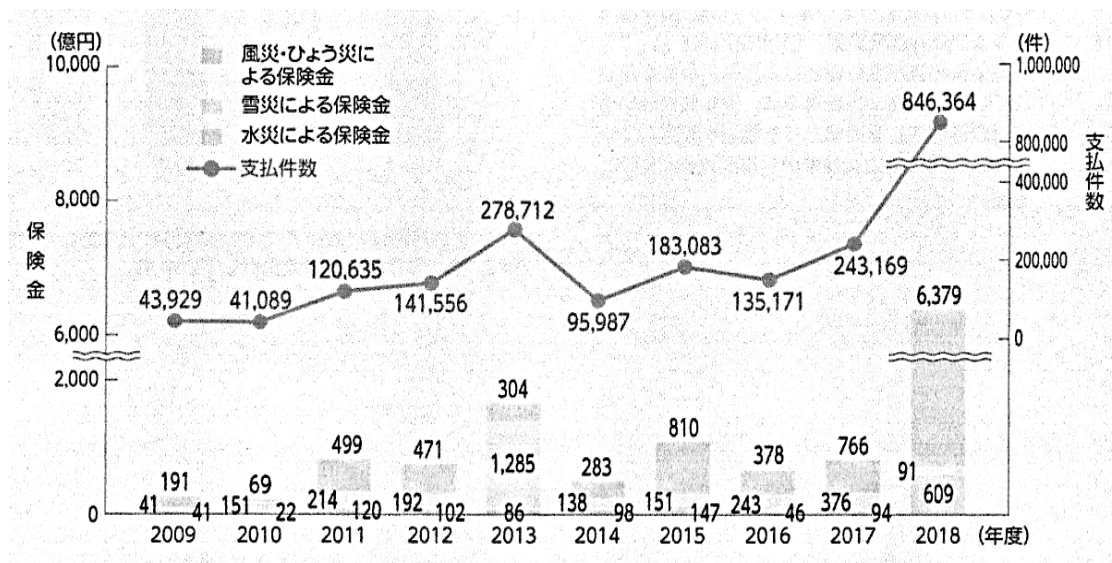
台風・豪雨災害による「水災」の増加や、マンションの老朽化に伴う「水濡れ事故」の増加により、保険会社におけるマンションの共用部分を対象とした保険収支が悪化してきており、近年、保険料の引き上げや、新規契約の引き受けを制限している会社も出てきている。

また、火災保険は、2015年から2021年1月までに5回の値上げが行われ、更に、2018年～2020年の風水害の保険金の増加に伴い、2022年度にも値上げが想定されている。

次のグラフは過去10年間の自然災害による支払件数を表したグラフであるが、2009年度～2018年度までの10年間で約19倍に増加している。

自然災害による保険金の支払いは、災害の発生回数や規模により年度ごとに変動するが、近年は台風などにより支払が増加、特に2018年度は西日本に甚大な被害を出した「平成30年豪雨」や、「台風21号」、「台風24号」等による保険金の支払いが大きく影響している。

<自然災害による支払状況>



(損害保険料率算出機構「火災保険・地震保険の概況より」)

火災による支払は年々減少傾向にあるが、老朽化が進んだ給排水設備により生じた漏水事故は年々増加傾向にある。

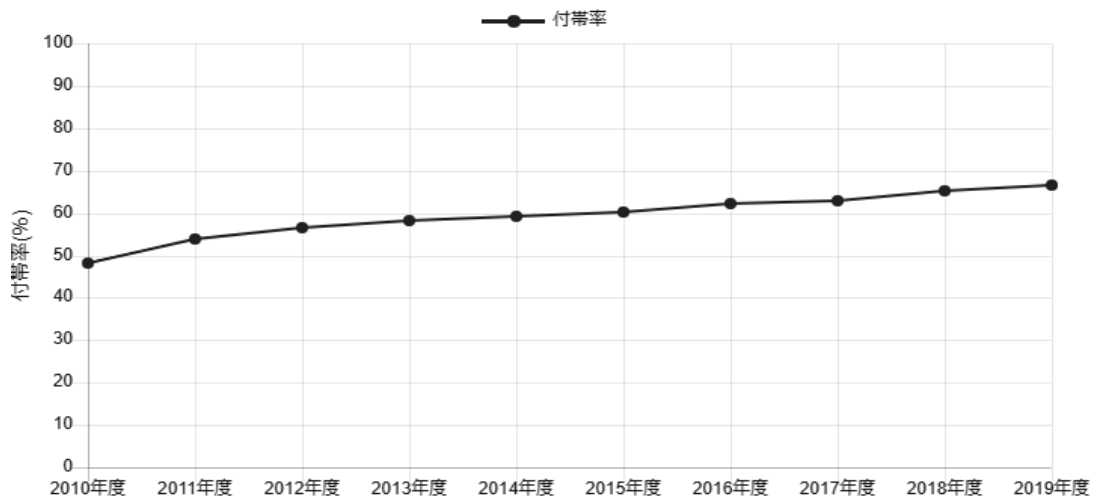
<水濡れによる支払い状況>



(損害保険料率算出機構「火災保険・地震保険の概況より」)

地震保険についても、2014年東北地方太平洋沖地震以降、2017年、2019年、2021年1月と3度の値上げが行われた。今後、「首都直下型地震」や「南海トラフ地震」が想定される中、その需要は高まっている。

＜地震保険付帯率の推移＞



(損害保険料率算出機構「火災保険・地震保険の概況より」)

地震保険の加入状況を表す付帯率は、直近10年間で上昇している。全国平均で66.7%と約1.3倍にも増加している。特に、宮城、熊本、宮崎、鹿児島、高知の付帯率は80%を超える水準となっており、地震を経験した地域や近隣で地震が発生した地域での付帯率が高く、地震保険の必要性を示すかたちとなっている。

3. 過去の事故例

- (火 災) マンション戸室から出火し、放水によりマンション共有部分が水濡れにより損害を受けた。 約2,650万円
  - (落 雷) 落雷により、マンション共有部分の設備関係が被害を受けた。 約280万円
  - (風 災) 台風による強風で、マンションエントランスの扉が破損した。 約110万円
  - (漏 水) マンションの10階共用部分の給水管から漏水し、10階、9階、8階の居住者の家財等に損害を与えた。 約250万円
  - (漏 水) マンションの6階共用部分のパイプスペース給水管から漏水、5階居住者の家財等に損害を与えた。 約130万円
- (日新火災ホームページより)
- (地 震) 熊本地震の際、共用部分が損壊した。 約22,000万円

2019年10月 台風19号でタワーマンションの機械設備室・電源室等が浸水被害を受け、電源喪失。給水ポンプや排水ポンプが使えず「水が出

ない」「トイレが使えない」「エレベーターが動かない」という事態が発生。 損害額 約3～5億円

この事例の場合、保険が無ければ、修繕積立金の増加に繋がったり、又、修理が出来なかった場合は、資産価値の下落に繋がる可能性もある。

2020年2月 マンション敷地内にある斜面が崩落。女子高校生が死亡。遺族より損害賠償請求を求められた。

この事例の場合、敷地の管理責任が原因という事となれば、全区分所有者が「土地の工作物等の責任（民法717条）」による損害賠償責任を負う事となる。

#### 4. なぜ保険が必要なのか

組合員全員の共有財産であるマンションの「資産価値の維持」、及び「良好な生活環境の維持」の為に、復旧費用に困らない管理体制を確立する事が、管理組合の重要な使命だからである。その為に保険を活用する必要がある。

例えば、保険の加入がなく、共用部分に火災等不測の事態が生じた場合、その復旧にかかる費用は、修繕積立金の取り崩しにより支出（標準管理規約28条）する事となる。しかし、取り崩しには総会の決議が必要（標準管理規約48条）となる。また、取り崩し額が多ければ、積立てた修繕金が減少し、予定していた計画修繕が出来なくなる可能性が生じ、将来的にはマンションの資産価値の下落に繋がる事となる。

また、水災により、エレベーターが使えなくなった場合、中高層階の組合員は困っても、低層階の組合員は困らない様なケースでは、復旧に向けた組合員の合意形成に時間がかかり、復旧がなかなか進まない場合は、風評被害も合わせ、資産価値が下落する可能性もある。その様な危険性の排除の為に、保険の活用を検討する必要がある。

修繕積立金は不測の事故のみを想定し設定されているのでは無い為、その際の支出を出来るだけ軽減すると共に、支出しないでもよい体製造りの為に、管理組合はリスクマネジメントの一環として、保険の活用を考える事が重要である。

尚、災害時の修繕積立金の取り崩しについては、総会の開催が可能であったとしても、理事会で決議出来る様、管理規約の改正を検討する事も必要である。

近年、高経年マンションの増加に伴い、また上下に住戸が接するというマンション固有の構造上からも、「水濡れ事故」が増加している。その原因が、専有部分か共用部分か、どこからの水漏れか、分からないケースや、居住者同士のトラブルになるケースもあり、そのトラブル防止の為に、保険の活用が有効とされている。

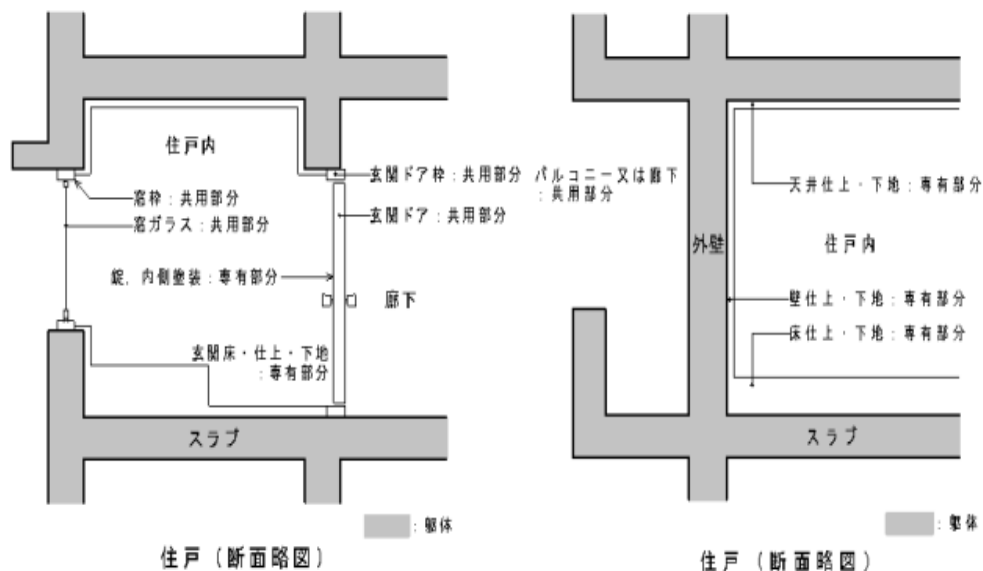
## II. マンションの保険の基本的な考え方

### 1. 専有部分と共用部分

マンションには、管理主体により専有部分と共用部分があり、保険もそれぞれ別個に付保し、双方を1本で契約する事は出来ない。

専有部分と共用部分の区分については「上塗基準」と「壁芯基準」があり、どちらの基準を採用するか、各マンションの管理組規約等で定められている。どちらの基準で定められているかで、共用部分の保険価額（保険の対象価額）が変わってくる為、管理規約での確認が必要となる。尚、国土交通省の「マンション標準管理規約」では「上塗基準」が定められている事から、「上塗基準」を取っている管理組合が多い。

「上塗基準」における専有部分と共用部分の区分は下図の通りである。



(マンション管理標準指針) コメント/国土交通省より)

#### (1) 専有部分の保険

マンションの専有部分を保険対象として、区分所有者が個別に契約する。

#### (2) 共用部分の保険

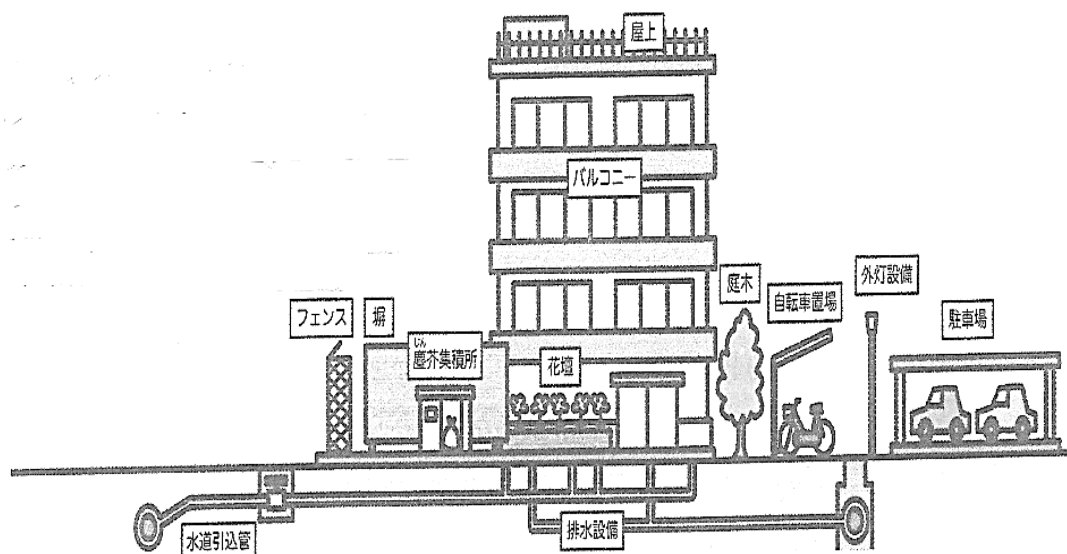
マンションの共用部分を保険の対象として、管理組合が一括して契約する。

尚、マンションの共用部分だけでなく、給排水設備、塀、外灯設備、駐輪場、駐車場、バルコニー等、附属建物・設備等の内、管理規約で定められている共用部分が対象となる為、管理規約での確認が必要である。

但し、区分所有者全員で共有する什器・備品等の動産は対象外となる。



< 共用部分の範囲 >



(損害保険ジャパンパンフレットより)

## 2. 専有部分と共用部分の契約主体

専有部分の契約締結は、個人の資産であり、当然の事ながら区分所有者である組合員が行う。

では、共用部分の保険の契約締結は誰が行うのか。

共用部分は区分所有者全員の共有に属し（区分所有法第11条1）、損害保険契約することは、管理に関する事項（区分所有法第18条4）とされている。また、その管理については管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする（標準管理規約第21条1）、そして、共用部分等に係る火災保険、地震保険、その他の損害保険に関する業務は、管理組合の業務（標準管理規約第32条7）として規定されており、管理組合が契約を締結する事となる。

契約締結の事務は、非法人の管理組合の場合、共用部分を管理する義務を負う管理組合代表者＝理事長が契約を行う。そして、区分所有者は共用部分に関し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結する事を承認し、理事長は共用部分についての保険契約に基づく損害保険金の請求、及び受領について、区分所有者を代理する（標準管理規約第24条1.2）としている。

この規約では、どの保険会社とどのような内容の保険契約を締結するかは、特段の総会の決議がない限り、予算の範囲内であれば理事長が決すると考えられる。

尚、管理組合法人の場合は、職務規定に基づく保険を担当理事が行う事となる。

### Ⅲ. マンションの保険の種類と補償内容

(注) 保険の名称・内容については、損害保険会社同一では無い為、多くの損害保険会で使用されているものを引用する。

#### 1. 専有部分の主な保険

##### (1) 個人火災総合保険

区分所有者の専有部分の事故について、対応する保険。

火災、落雷、破裂・爆破、風災・雹災・雪災、水災、漏水などによる水濡れ、騒じょう・集団行動等に伴う暴力行為、建物外部からの物体の落下・飛来・衝突等、盗難による盗取・損傷・汚損、不測かつ突発的な事故による破損・汚損等を補償。

火災のみならず様々な災害や、日常生活のリスクまで幅広く補償する内容となっている。建物、家財が対象となる。また、特約により水災、盗難による損害、不測かつ突発的な事故を対象から外すことも可能。

##### (2) 個人賠償責任保険（特約）

日常生活において、区分所有者または家族の方が偶然な事故により、他人にケガを負わせたり、他人の財物を損壊したり、法律上の賠償責任を負担する事により被った損害を補償する。通常、火災保険等の特約として付帯する。

専有部分からの水漏れで、階下の居住者に被害を与えた場合や、自転車による対人事故や対物事故等による損害を補償する。

#### 2. 共用部分の主な保険

##### (1) マンション総合保険

分譲マンションの共用部分専用の保険で、「管理組合総合保険」、「マンション共用部分用火災保険」という名称を使用する保険会社もある。

火災、落雷、破裂・爆破、風災・雹災・雪災、騒じょう・集団行動等に伴う暴力行為、建物外部からの物体の落下・飛来・衝突等、盗難による盗取・損傷・汚損、による損害を補償する。また、特約を付帯する事により、給排水設備に生じた事故等による水濡れ、水濡れ原因調査費用、水災、不測かつ突発的な事故による破損・汚損、機械設備の電氣的事故、凍結水道管修理費用などの損害を補償する事ができる。尚、火災、落雷、破裂・爆発等で共用部分及び付属施設が損害を受けた場合のみ補償する保険もある。

火災等の基本補償と、特約で付帯する給排水設備に生じた事故等による水濡れ、水漏れ原因調査費用、水災、不測かつ突発的な事故については、損害額を再調達価額（新価）で算出する「新価・実損払い」が適用され、減価償却はされない。

この保険では、マンション内のすべての事故が保険金支払い対象となるのではなく、雨漏りや設備等の経年劣化による損害は対象外となっている事、また、個人の火災保険と異なり、水災と水濡れが特約となっている事に注意が必要である。

尚、落雷による損害とは、マンション自体に落雷する「直撃雷」と、近くの木や電線に落雷し電線やケーブルに誘導電流を発生させ、異常電圧（雷サージ）により損害を発生させる「誘導雷」があるが、どちらも対象となる。近年は、避雷針の設置により「直撃雷」による損害は防げても、「誘導雷」によりパソコンやテレビ等の家電が被害を受けるという事例が発生している。

## (2) 施設所有（管理者）賠償責任保険（特約）

管理組合が所有、使用もしくは管理する共用部分の欠陥や管理上のミス、又は、共用部分の維持・管理業務の遂行に伴う偶然な事故により、他人にけがを負わせたり、他人の財物を損壊したりした結果、法律上の損害賠償責任を負担する事により、被った損害を補償する。通常、マンション総合保険の特約として付帯する。「建物管理賠償責任特約」と呼ばれる場合もある。

高経年化したマンションでは、建物の老朽化に伴い外壁が剥がれ、通行人に損害を与えるケースや、共用部分からの漏水事故が増加している。

尚、火災により他人の所有物に損害を与えた場合であっても、「失火ノ責任ニ関スル法律」により、民法上の損害賠償責任を負わない為、「施設所有（管理者）賠償責任保険特約」では対象外となるので注意が必要である。

## 3. 共用部分を対象とした主な特約

マンション総合保険特有の特約であり、マンションの保険のポイントでもある。

### (1) 水災補償特約

台風、暴風雨、豪雨等による洪水・融雪洪水・高潮・土砂崩れ・落石等による共用部分の損害を補償。損害額が共用部分の再調達価額の30%以上になった場合、または共用部分が床上浸水を被った場合に対象となる。

### (2) 水濡れ損害補償特約

給排水設備に生じた事故等によるマンション共用部分の水濡れ損害を補償。尚、給排水設備自体に生じた損害は補償しない。

### (3) 水濡れ原因調査費用補償特約

漏水事故が発生した場合に、事故原因を調査する為に必要かつ有益な費用を補

償する。水漏れの原因場所が共用部分であるか、専有部分であるかは問わない。尚、給排水設備自体に生じた損害は補償しない。

契約年度ごとに100万円が限度（1回で100万円の会社もある）となる。通常、水濡れ損害補償特約とセットで契約する。

#### （4）個人賠償責任包括契約に関する特約

区分所有者の専有する戸室の使用、所有、管理に起因する事故や、日常生活において、区分所有者またはその家族が偶然な事故により、他人を負傷させたり、他人の財物を損壊させたりした場合、法律上の賠償責任を負担することにより被った損害を補償する。保険会社によっては示談交渉にも対応してくれる場合もある。

この特約のポイントは区分所有者全員を包括して契約するという事である。尚、「施設所有・管理者賠償責任保険特約」と合わせて契約する事で「水漏れ事故」等のトラブル回避や、組合員（区分所有者）同士や管理組合と組合員（区分所有者）間での損害賠償責任等のトラブル回避にも繋がる。

#### （5）臨時費用補償特約

火災、落雷、破裂・爆発等により共用部分が損害を被った場合、損害保険金とは別に、損害保険金の10%が支払われる。

但し、一事故につき戸室数×100万円が限度となる。

#### （6）破損・汚損損害等補償特約

不測かつ突発的な事故によるマンション共用部分の破損・汚損等の損害を補償する。通常、機械設備は対象に含まないが、特約で含める事も出来る。

例えば、玄関入り口のドアが何者かにより壊された。また、機械設備を含む場合では、エレベーターに過電流が流れ、エレベーターの部品が破損したというケースが対象となる。

#### （7）失火見舞費用補償特約

共用部分から発生した火災、破裂・爆発により、他人の所有物、またはマンションの専有部分、及び専用部分に収容される動産に損害が生じた場合の見舞金等の費用（1被災世帯あたり20万円）を補償する。

以上が代表的な特約であるが、最近の社会情勢を反映した特約として、宅配ロッカー内の収容物の損害を補償する「宅配ロッカー内動産補償特約」や、管理組合の役員の業務に起因して、損害賠償責任を負担した場合の訴訟費用や見舞金等の初期

解決費用を補償する「管理組合役員賠償保険・対応費用補償特約（「管理組合マネジメント保険」と呼ばれるものもある。）」等がある。

特に、「管理組合役員賠償保険・対応費用補償特約」については、管理組合の役員を対象としている為、組合員の合意が必要となる。

#### 4. 専有部分、共用部分共通の保険

##### (1) 地震保険

地震保険は、地震等による被災者の生活の安定に寄与する事を目的とした「地震保険に関する法律」に基づき、政府と損害保険会社が共同で運営している保険である。その為、契約条件が同じであれば、補償内容や保険料は保険会社同一となっている。尚、1回の地震により支払保険金が保険会社全体で12兆円（令和3年4月現在）を超える場合は、保険金が削減される事がある。また、72時間以内に生じた2以上の地震等は1回の地震等と見なす。

ちなみに、2011年の東日本大震災では13,270億円、2016年の熊本地震では3,883億円の保険金が支払われた。

地震・噴火またはこれらによる津波（これらを地震等という）を原因とする火災・損壊・埋没・流出によって共用部分が損害を受けた場合、地震保険に加入していなければ、補償の対象とはならない。

専有部分については区分所有者が、共用部分については管理組合が契約する。また、地震保険は単独では加入出来ず、必ず個人用火災総合保険や管理組合向けのマンション総合保険とセットで加入しなければならない。但し、保険期間の途中から中途付帯も可能。尚、個人契約の場合、保険金額は火災保険金額の30%~50%の範囲内で決定し、建物は5000万円、家財は1000万円が引受限度となる。

尚、共用部分の保険金額は、区分所有者ごとの共有持分割合により算出した金額を合算した額となる。

保険金の支払いは、主要構造部の損害、焼失・流失した床面積の程度により、全損、大半損、小半損、一部損の4つに分けられ、その区分で保険金額の100%、60%、30%、5%が支払われる。

地震保険は、火災保険等とは異なり、損害による修理費用（復旧費用）を支払う保険ではなく、損害の程度に応じて一定額を支払うという事が、大前提となっている。

ひとたび地震が発生すると、大規模災害となり、保険金を迅速かつ公平に支払う為、一定の基準に基づき損害を区分し、その損害の程度に応じた保険金を支払うというものである。

## 5. 保険契約上の用語

### (1) 保険金額

保険の対象に対して設定する契約金額。

その決め方は、再調達価額×付保割合（約定割合）＝保険金額

再調達価額とは損害が生じた地、及び時において、保険の対象と同一の質・用途・規模・型・能力のものを再取得するのに要する額で、いわゆる新価。一般的に、「上塗基準」を採用しているマンションでは、共用部分の評価額はマンション全体の60%とされている。

付保割合（付保率）とは、再調達価額に対し何割まで保険をかけるか、という割合。

### (2) 保険料

契約者が契約に基づいて保険会社へ支払う金銭であり、保険の対価。

保険金額×料率＝保険料（1年分）

通常の火災保険の料率は地区と構造で決まるが、マンション総合保険の料率は、それプラス、築年数・保険金額(面積)・戸室数・過去の事故歴・付保割合・自己負担額等により、各社ごとに決定される。また、付保する特約や契約年数によっても異なる。

尚、地震保険の保険料は各社一律で、料率は地区と構造で決定され、面積や免震性能による割引制度がある。

### (3) 支払保険金

保険契約で補償される事故により損害が生じた場合に、保険会社が支払う金銭。

その支払い方法は、損害額－自己負担額＝支払われる損害保険金額（支払保険金額）となる。

保険金額を限度に、実際に掛った修理費用や再築・再取得費用を基に算出した損害額から、自己負担額を控除した額が支払われる。尚、1回の事故で損害保険金と自己負担額の合計が、保険金額の100%に相当する額にならない限り、保険金は何度でも支払われる。但し、損害保険金と自己負担額の合計が保険金額の100%に相当する額となれば契約は終了する。

## 6. 事故の発生から保険金受領まで

損害が発生した場合、管理組合としてどのように対応すべきか。

事故の発生から保険金受領までの流れは以下のとおりとなる。

(1) 損害の軽減防止

損害が発生した場合、第1に消火活動や応急措置等の被害を最小限に抑える措置をとる事が重要である。当然ながら、火災の様に他に損害を拡大させる恐れがある場合は、消防署へ通報する。

契約者には、事故が発生した場合、損害の発生及び拡大の防止に努めなければならないという「損害軽減防止義務（保険法第13条）」が規定されている。

(2) 保険会社（代理店）への事故報告

正確な状況確認と速やかな保険会社（代理店）への事故報告を行う。契約者は損害が発生したことを知ったときは、遅滞なく保険会社へ通知する義務（保険法第14条）を負っている。正当な理由がなく事故報告が遅れると、保険金支払いに支障をきたす場合がある。その為、多少状況確認が不明でも事故報告だけは速やかに行い、保険会社の指示を仰ぐ事が重要である。理由なく事故報告が遅延すると保険金が減額される場合もある。

尚、ここで注意すべきは、「現場の保存」という事である。早く現場を片付けたいという事は理解できるが、場合によっては保険会社の判断で、現場調査を行う場合がある為、現場を片付ける場合は、保険会社の了解を得てから行う必要がある。通常の場合、事故報告の時点で調査するかどうか、結論が出るケースが多い。

(3) 損害個所の記録

損害を受けた個所の写真やメディア（動画）撮影を行い記録する。損傷個所を中心に、出来るだけ多くの写真やビデオ・動画撮影を行い、保険会社へ送付できる状態となったら、保険会社へ送付する。

(4) 公的機関等への届出

保険金請求には罹災証明書等の事故証明が必要となる為、管理組合として管轄公的機関への届け出が必要となる。

火災：消防署、水災：各市区町村、盗難：警察署、落雷等：補修業者の報告書等。

\*通常（2）～（4）は同時に行う事となる。

(5) 工事見積書の取り付け及び保険会社へ送付

修理業者への見積りを依頼し、工事見積書を取り付ける。取り付けた工事見積書と写真（未送付であれば）を保険会社へ送付する。

(6) 保険会社との協定

提出した工事見積金額を基に、保険会社にて算出された支払見込金額を双方で確認し協定する。この協定を経て保険金請求となる。

(7) 保険金請求書の受領・作成

保険会社との協定を経た後、保険会社より保険金請求書が送付される。ケースによっては、工事見積書の保険会社への送付後に送付される場合や、損害が軽微な場合や、支払う事が確実な場合では事故報告の時点で送付される事もある。

(8) 保険金請求

保険金請求書を作成し、保険会社へ送付する。保険金請求書への押印は、通常理事長印で行う。

尚、保険金請求権は支払事由が生じた日の翌日から3年で時効（保険法95条）となる為、事故報告と同様に失念しないよう注意が必要である。

尚、事故報告を失念し、既に修理済みの場合でも、損害を受けた事を立証できる場合は、3年以内であれば請求出来る可能性はある。

(9) 保険金受領

保険会社から管理組合口座への振込により、保険金を受領する。保険金は、保険会社の必要な調査が終わり、請求が完了した日を含め、原則30日以内に支払われることが保険法で定められている。

実務上、管理会社が保険代理店を兼務している事が多く、以上のような流れの中での対応は、(2)～(5)までは管理会社へ依頼し、(6)～(9)は管理組合自らが行う場合が多い。しかし、自主管理（全部及び一部）の管理組合においては、ほとんどの対応を管理組合が自ら行う事となる。

#### IV. 管理組合における保険とは

以上のような保険の基本的な知識を基に、管理組合として保険というものを、どのように考え、検討し、対応していけば良いのか、が重要となる。

1. 保険に対してどういう認識を持つべきか

(1) 分譲マンションの3つの側面

管理組合として、共用部分の保険を考える前提として、分譲マンションの3つの側面を認識する必要がある。



1 番目は、当然の事ながら「組合員全員の大事な共有資産」であるという事。  
2 番目は、将来にわたっての「終の棲家」であるという事。「平成30年度マンション総合調査」によれば、区分所有者の約6割が永住するつもりであり、また、区分所有者の年齢が高くなればなるだけ永住意識が高くなっている。つまり、マンションは「終の棲家」になってきているという事を表している。  
3 番目にマンションは主要な居住形態として広く普及し、都市や地域社会を構成する重要な要素であり、一般社会においては住宅政策上必要不可欠なものであるという社会的機能を有しているという事。

特に保険という物を考えるにあたっては、分譲マンションがこの3つの性格を併せ持っているという事を、認識しなければならない。その上で、災害が発生しても、復旧費用に困らない管理体制を確立し、資産価値を維持し、早期の復旧に向けた組合員の合意形成を図る為に、保険を活用するという認識を持つ事が重要である。

また、昨今の台風や豪雨災害による被害の増加を受けて、「東京都におけるマンションの管理の適正化に関する指針」（令和元年10月公布）の「第4章マンションの社会的機能を向上する取組」の中でも、防災マニュアルの作成等と共に防災対策の具体的な指針の1つとして、火災・地震・風水害等に備えた保険への加入促進が位置づけられている。

## 2. 管理組合として検討すべきポイントとは

このような認識を持った上で、管理組合として保険というものを検討するときのポイントとは何か。居住しているマンションの現状や実態、置かれている環境を、管理組合として知り、以下の項目を検討する事が重要である。

必要な補償は、各マンションの現状や環境によって異なるが、マンションの構造・築年数といったハード面のみならず、組合員の特性（家族構成・年齢等）といったソフト面からの検討や、マンションのロケーションや自治体の発行するハザードマップによる被害想定等を確認した上で、必要な補償を漏らすことなく、本当に必要な補償を備えた保険に加入する事が重要である。

昨今の台風・豪雨災害等の増加により、災害大国の日本では火災のみならず、地震や風災、水災、雪災等の自然災害によって引き起こされる自然災害への備えが不可欠となってきている。その為、管理組合として災害に対する防災対策をしっかりと行うと共に、保険というものを検討する事が大切である。

### (1) 築年数・構造

高経年マンションか、築年数が30年超かどうか。

通常、築年数が高くなれば、設備の破損が増加してくる。当然の事ながら、給排

水管からの漏水事故の可能性も高くなる。特に、水漏れ事故は築年数が30年を超えると発生率が高くなる。その様なリスクに対応する為に、  
⇒破損・汚損損害等補償特約（機械設備含む）、水濡れ損害補償特約・水濡れ原因調査費用補償特約、施設所有（管理者）賠償責任保険特約等の検討が必要となる。

## （2）組合員の特性（家族構成・年齢）

組合員は高齢か？組合員の家族構成は？賃貸化率が高いか？  
居住者が高齢化したり、子供のいる世帯が増えたり、賃貸化率が高くなると、日常生活における、組合員同士や組合員と管理組合とのトラブルが増える可能性がある。その様なリスクに対応する為に、  
⇒個人賠償責任包括契約に関する特約、施設所有（管理者）賠償責任保険特約等の検討が必要となる。

## （3）ロケーションの確認

- ① 近くに河川が隣接しているか。低位地帯、または周辺部より標高が高いが、水はけが悪い地帯にあるか。このような場所は、台風や大雨等によって発生する洪水や氾濫による水害を受ける可能性がある。

洪水には、台風や大雨等によって川の水が堤防から冠水したり、堤防が決壊したりする事によって家屋や田畑が浸水する「外水氾濫」と、市街地などに降った雨が、排水路や下水管の処理能力を超えた際や、川の水位が上昇し市街地などの水を川に排出することができなくて市街地などに水が溢れてしまう「内水氾濫」がある。

特に、「内水氾濫」はどこで発生するかを特定することは難しい。西日本を襲った2018年7月豪雨では、浸水戸数約2.8万戸の内、約1.5万戸が内水氾濫による被害であった。また、2019年10月の台風19号では、多摩川の水が逆流したことで「内水氾濫」が発生し、近隣のタワーマンションに大きな被害をもたらすという事態が生じた。その様なリスクに対応する為に、  
⇒水災補償特約等の検討が必要となる。

- ② 敷地内に道路に面した斜面があるか。

マンションの敷地の一部である斜面が崩落した場合、組合員（区分所有者）や管理組合に損害賠償責任が生じる可能性がある。その様なリスクに対応する為に  
⇒施設所有（管理者）賠償責任保険特約、個人賠償責任包括契約に関する特約等の検討が必要となる。

## （4）ハザードマップの活用

ロケーションの確認を有効的に行う方法として、ハザードマップの活用があ

る。

ハザードマップには洪水や土砂災害をはじめとした風水害に重点を置き、浸水想定地域、土砂災害警戒区域、地震により断水した際の給水ステーションや避難所の場所等が記載されており、ロケーションの確認には有効である。

①国土交通省「ハザードマップポータルサイト (<http://disaportal.gsi.go.jp/>)」

大雨が降った時、「浸水の恐れがある場所」「土砂災害の危険がある場所」等の情報や、強い地震が起きた時の「活断層の位置」「がけ崩れの恐れがある場所」等、また、災害時の避難や事前の防災対策に役立つ情報が公開されている。

②八王子市防災ガイドマップ第2版（令和2年9月）

東京都・国土交通省の浸水予想区域図等を基に、八王子市内の浸水予想や土砂災害警戒区域、風水害や地震等の災害時の注意点等が記載されている。



(5) 各種設備装置の配置の確認

通常、マンションの建物自体は、新耐震基準（昭和56年）等により、地震や風災害には強いものの、ゲリラ豪雨などの水災には弱いとされている。高台にあるマンションでも浸水と無関係ではない為、ハザードマップでの確認や、マンション内の水に弱い部分や設備、特に電気室の位置、機械式駐車場、半地下エントランス等を確認し、洪水等の水災に備える必要がある。その様なリスクに対応する為に、

⇒水災補償特約等の検討が必要となる。

## (6) 耐震・免震構造の確認と地震保険の検討

耐震・免震構造のマンションでも、地震の規模によっては多かれ少なかれ損壊は生じる。

マンションの共用部分が損害を受けた場合、通常は修繕積立金で修繕費用を賄うが、大規模修繕終了後間もない時期であった場合、修繕積立金が不足している可能性がある。その場合、組合員からの一時金の徴収という新たな負担が生じてくる。早期の復旧には、費用負担等に対する組合員の合意形成が必要であるが、それに時間を要し、迅速な修繕に着手できず、資産価値の下落に繋がる可能性も出てくる。

地震保険に加入していれば、保険金を修繕費用に充当でき、組合員への費用負担も軽減され、合意形成をスムーズに進める事も可能となる。特に修繕積立金に余裕が無い管理組合ほど、必要性は高いといえる。

東日本大震災の際には、「仙台圏での被災状況・復旧工事に関するアンケート調査」によれば、震災当時地震保険に加入していたマンションの内、92.3%のマンションが地震保険金を受け取り、応急復旧、本格復旧の費用に充てられた。その結果として、組合員の合意形成が迅速に行われ、復旧工事が円滑に進んだ事例が多かった事が、確認されている。

築年数や新耐震基準、地震保険の内容を検討すると共に、保険料の負担が大きくなるケースもあり、費用対効果も検討した上で、地震保険の必要性と付保を判断する必要がある。

## (7) 過去の修繕・事故履歴の確認

過去の修繕・事故履歴から、マンションの建物、設備等の弱い部分を把握する事が重要である。

また、マンションは上下に住戸が接するという固有の構造上、水漏れ事故の可能性が高くなる。その様なリスクに対応する為に、

⇒破損・汚損損害等補償特約（機械設備含む）、水濡れ損害補償特約・水濡れ原因調査費用補償特約、施設所有・管理者賠償責任保険、個人賠償責任包括契約に関する特約等の検討が必要となる。

## (8) 早めの老朽化対策の実施

近年、築30年を超える老朽化マンションが増加している中で、マンションの保険は、老朽化に伴う「水漏れ事故」の増加や度重なる台風や豪雨災害に伴う「水災事故」の増加により、保険料の値上げが繰り返されている。

その為、管理組合によっては(1)～(7)の検討を行うと共に、早めの老朽化対策を施し、事故そのものを減らす事により、後述のマンションの管理体制による

割引や、事故率による割引を受け、保険料の軽減を図ろうとするケースが増えている。

尚、給排水管の更新工事実施状況や長期修繕計画に基づく工事実施状況を診断し、評価を受けると、平均20～30%の保険料引き下げを行う保険会社もある。

### 3. 契約内容の見直しのポイント

以上のような観点から保険を検討した上で、現在付保されている契約の補償内容をチェックしていく必要がある。

共用部分に関わるすべての事故が保険金支払いの対象となるわけではなく、雨漏りや設備等の経年劣化等は対象とならない。また、共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料は規約で管理費から支出する（標準管理規約27条）と定められており、管理費の適正な費消、削減の為に、契約内容のチェックや見直しを行う事は、管理組合の重要な業務である。また、保険料の無駄を排除する為、費用対効果を考慮した補償内容となっているか、どうかもチェックする必要がある。契約内容の見直しの際のポイントは次のようになる。

#### (1) 定期的な見直しの実施

保険に接する機会が少ないという状況の中で、窓口となる管理会社任せではなく、少なくとも1回/年、または契約更新時や修繕工事終了後等の時期に、直接保険会社や保険代理店からの説明を受け、管理組合で補償内容の確認、見直しを行う事が重要である。特に契約更新時の見直しについては、管理組合での協議の時間の確保の為、少なくとも満期の2か月前位からスタートする必要がある。

#### (2) 重複契約（特約）の排除

##### ①個人賠償責任保険包括契約に関する特約の見直し

「水漏れ事故」等の際の、組合員同士や管理組合と組合員間のトラブル防止の観点から付保されているケースが多く見られる。しかし、本来は各組合員が対応し、各々が負担すべきものであり、管理組合としてどう対応すべきなのか、という問題が生じている。

昨今では、個人で契約している組合員との不公平の是正という事で加入しない組合も増えてきている。もし管理組合として付保するのであれば、組合員の自己負担額を設定する事で、セーフティーネットとしての機能を残しつつ、保険料の抑制を図ることが重要である。

保険料は保険会社により異なるが、平均的に1世帯・1年間・補償金額1～3億円で約2,000円～3,000円程度となる。尚、自己負担額を10万円設定する事で、保険料を約15%程度下げる事が出来るケースもある。

### (3) 割引の有無の確認

マンションのメンテナンス状況（給排水設備の更新）や、管理体制（計画的な修繕工事・実施状況）、事故率等により、割引（優良物件割引等）が適用され、保険料に反映される。

割引が適用されれば、長期的な保険料の削減にも繋がる為、老朽化対策として実施する予定の更新工事等を、可能な限り早め実施する事も割引の適用に有効である。

### (4) 付保割合の見直し

共用部分に対してどれだけの割合で契約するか。保険料負担に繋がるポイントである。

管理規約では保険料は管理費から支出する事となっている為、過去の事故例や共用部分の全損リスク等を考慮すると共に、管理組合の財政も考慮して、適切な割合を決めることが重要である。

付保割合を小さくし保険金額を下げれば、割高ではあるが保険料は安くなる。しかし、付保割合を低く設定すると、損害が発生しても保険金だけでカバー出来ず、自己負担が発生する事も想定され、本来の保険としての機能が期待できない場合もある。その為、付保割合の設定には注意が必要である。

適正割合は各マンションによって異なるが、ちなみに多くのマンションでは共用部分の評価額に対し、30～60%の付保割合で契約されている。

### (5) 自己負担額（免責金額）の設定

損害が発生した場合、損害額から自己負担額を控除した金額を基準に保険金が支払われる。その際、自己負担額を高く設定すると、損害発生時の保険金の受取は少なくなるが、保険料を抑える事が出来る。また、少額の損害の場合は保険を使用しない事で、保険料の割引の適用が見込めるという効果もある。

尚、付保割合と同様に、自己負担額を大きく設定し保険料を軽減しても、損害が発生した際には、損害を保険金だけでカバー出来ず、自己負担が発生し、本来の保険としての機能が期待できない場合もある。その為、自己負担額の設定には、過去の事故歴や共用部分の全損リスクを考慮する等、注意が必要である。

マンションの規模にもよるが、通常、共用部分の損害に対し、5～10万で設定されているケースが多い。

### (6) 保険期間の見直し

通常、管理組合は1年ごとに保険を更新しているが、3年、或いは5年等の複数年で契約すると、1年ごとの保険料が割り引かれる。また、保険料の支払方法も

全保険期間分を一括で支払えば、1年ごとに支払うよりトータルで保険料を軽減できる。従来は10年までの契約が可能であったが、現在では保険期間は1～5年までで設定する。

#### (7) 複数の見積もり比較

複数の会社から見積もりを取り、補償内容、保険料水準、割引等を比較し、管理組合にとって最適な契約を選択する事が大事である。しかし、保険会社ごとで補償内容や保険料等が異なっている為、管理組合でしっかりと情報収集するか、利害関係のない第三者の専門家（プロの損害保険代理店、マンション管理士等）に比較を依頼する事も有効である。

内容が複雑な為、保険の見直しを行う時期は、更新時期の2～3か月前までに行う事が望ましい。

第三者の専門家を活用する事により、保険料の高い安いだけでなく、管理組合の実態に合った損をしない契約を選択する事が重要である。

#### <参考>

##### マンション管理適性化診断サービス

「日本マンション管理士会連合会」に所属する「診断マンション管理士」が、マンションの管理運営状況、修繕計画状況、法定点検・修繕工事、防犯対策、保険事故歴等を診断する。

その診断結果に応じて、保険会社にて管理状況が良好と判断した場合、共用部分の火災保険の割引が受けられる場合もある。

診断は「日本マンション管理士会連合会」のホームページから申込み。診断時間は約2～3時間で料金は無料。

管理状況全般に関する診断結果やアドバイスを記載した診断レポートが無料で提供され、今後の管理水準の維持・向上に役立てることが出来る。また、診断結果に基づいた保険の見積もりが提供される。

## <さいごに>

管理組合が加入するマンションの共用部分に対する保険は、2015年以降、2021年1月までに5回にわたり保険料の改定が行われ、さらに2022年度にも保険料の値上げが検討されている。

マンションの高経年化が進み、老朽物件が増え、給排水管などの破損による「水濡れ事故」が多発したり、度重なる大型台風や豪雨災害による共用部分の浸水被害が増加しりした事により、保険金支払いが膨らんできているからである。

高経年マンションを中心とした保険料の値上げや、引き受けの制限等が行われる一方で、高経年マンションであっても、適切な管理が行われているマンションには割安な保険料で契約が締結されているケースも増えつつある。

マンション共用部分の保険とは、どのような補償内容なのか、管理組合としてどのように検討し、活用すべきなのか、等を述べたが、一般的には、保険は分かりづらく、難しいと考えがちで、勧められるまま契約するケースが多くある。

しかし、事故には2つとして同じ事故は無く、また補償内容も、以前とは違い保険会社すべて同一では無い。

だからこそ、自らが居住しているマンションの実態や管理状況をしっかりと把握すると共に、現在加入している保険がどのような内容なのか、マンションの実態に合ったものなのか、管理組合の要望に合ったものなのか、しっかりとチェックしていく事が重要である。

管理組合が加入する共用部分の保険は、大事な財産であるマンションの資産価値の維持に直結する不可欠なものである。また、保険料は管理組合の財産である管理費から支出されるものである。保険の定期的な見直しを行う事で、管理組合として、賢い選択をしていただきたい。



<参考文献・資料>

- 区分所有法（国土交通省、平成23年6月改正）
- マンション標準管理規約（国土交通省、令和3年6月改正）
- マンション標準管理指針コメント（平成28年3月）
- 平成30年度マンション総合調査結果（国土交通省、平成31年4月）
- 火災保険・地震保険の概況 2020年度版（損害保険料率算出機構、令和3年4月）
- 東京都におけるマンション管理の適正化に関する指針（東京都、令和元年10月）
- 地震保険に関する法律（昭和41年5月制定）
- 仙台圏での被災状況・復興状況に関するアンケート調査（マンション管理支援センター  
せんだい・みやぎ、平成23年12月）
- マンションの災害対応に関する取組（国土交通省、平成24年9月）
- 八王子市防災ガイドブック第2版（八王子市、令和2年9月）
- これからのマンション管理ガイド（日下部 理絵、2014年1月）
- マンション管理センター通信（公益財団法人マンション管理センター、令和3年3月）
- マンション管理適正化診断サービス（一般社団法人日本マンション管理士会連合会）
- 国土交通省ホームページ
- 日本損害保険協会ホームページ
- 損害保険ジャパンホームページ
- 日新火災海上保険ホームページ