

大地震が来たら公費解体と腹をくくる？

2016-08-23

高経年マンションの未来を考えるに当たって、建替えは簡単ではなく、できるだけ再生して長持ちさせようという話までは、かなり理解してもらえようになった気がします。…では、その後、築70年、築80年まで維持したとしてその後はどうするか…

マンションの最期をどう考えるか…そこまでは、なかなか考えが及ばなくて当たり前です。

しかし、いつかは建物を取り壊さなければならず、その費用は区分所有者が負担しなければならないのです。

定期借地権付きのマンションでは、60年後には土地を返却することを前提に、当初より解体費用を積み立てるのが一般的です。

しかし、一般の土地の所有権を有しているマンションで解体費用まで考えているケースは非常に少ないです。

数少ない事例は、立地的に、建替えは難しいが、更地にして解体費用を上回る価格で売却できる見通しがあるマンションで、早いうちから長期の修繕計画を持ち、相応の修繕積立金を持っているところに限られると思われれます。

マンションを再生させるための費用を捻出しながら解体費用まで積み立てるとするのは、簡単に合意形成できることではありません。

旧耐震基準で耐震性が不足している診断を受けたあるマンションの理事長さんと話していたら……………

高齢世帯が多くて、最低でも戸当たり500万円はかかる耐震改修工事の合意形成ができる見込みがない。しかも、耐震改修しても、人の命は守れても、建物が壊れない訳じゃないという。

しかし、阪神淡路、東日本、熊本の大地震で、耐震性が不足していてマンションは壊れても、人の命が失われたという事例はないじゃないか。もう、うちは何と言われようがこのまま行くよ。

首都圏直下地震が来たらどうするって言うけど、大地震で建物が大きく壊れたら、その時は、公費で解体してもらえ。

地震保険にも入っているからお金も入る。
解体して土地を売却するのも特別多数決議でできる。

まとまったお金をみんなで分けて新しい出発ができる。

今後30年のうちに大地震がくる確率80%と言うから、30年後ぐらいに大地震が来て、建物が適度に壊れて公費で解体となれば、解体費用の心配もしなくていい。

耐震改修にお金をかけて最後の解体費用まで自分たちで工面しろと言われるよりよほど将来の見通しができる。

大地震で大きく壊れたら、その時は公費解体して清算してやりなおそう…って管理組合でも話しているよ。

市場価値を維持できないとかいうけど、500万円かけて耐震改修しても、500万円市場価値が上がるとは思えないし、多くの組合員は、自分が生きている間は売らないから関係ないんだよ。……………

と、腹をくくって話をされました。

耐震性が不足している状態のまま、築80年を目指して再生に向かっていくのは難しいから、将来計画のためには、耐震性の確保を避けて通れない…とセミナーで話をする私に対して現状の本音の話をしてくれたのだと思います。

この理事長の話をとんでもないと否定できますか？

大地震が来てマンションが壊れれば、公費で解体してもらえて、清算してやり直せる…と言わせてしまうぐらい未来に大きな不安を感じている高経年マンションがある…

その現実を分かっているけど、今の法制度の元では、せいぜい、耐震改修の助成金を活用して耐震改修をして再生に舵を切りましょうと言わざるを得ないことを苦しく思いました。

耐震改修の費用が捻出できなくて困っているマンションに将来の解体費用を今から積み立てましょう…なんて言えないです。

マンションの地震保険のこと、本当に知っていますか？

2017-05-22

総会シーズンですね。予算の中で保険料のアップが気になったマンションも多いことと思います。

そんな中、今年1月の地震保険料の値上がり前に、地震保険に加入したというマンションもありますが、検討はしたけれど、結局、自分のマンションに必要かどうか判断できずに見送ったというマンションも多いのです。

加入しないのにもそれなりの理屈がありますが、気になるのは、判断に必要な正しい情報を幅広く入手しただろうかということです。

マンションが倒壊するなんてことありえないから、結局無駄だよ。ひび割れ位じゃ保険金おりないんだから。

うちのマンションが大損壊するような地震が来たら、首都圏中やられているということ、保険金なんてまともに払われないよ。

壁の破損がひどいのに、梁や柱の破損じゃないとダメだと言われ、1割しか保険金が下りなかった。

設備の損傷は対象にならないから、保険掛けても無駄。その分積み立てた方がいい。私が耳にした言葉です。

一方、東日本大震災、熊本地震の被災地からは、地震保険に加入していたかどうか、復興を大きく左右したから、ぜひ、地震保険を検討して。と繰り返しメッセージを受けます。

このように、誰のどのような地震保険に対する評価を聞くかで、地震保険に対する印象が変わってくるのが気になっていました。

私たちは、様々な評価を聞く機会がありますが、ごく普通の管理組合の役員さんが、ひとつのセミナー、ひとつの交流会で聞いたことが、そのまま地震保険に対する評価となってしまうのは、たいへん危険な気がするからです。

で、判断に必要な情報を幅広く聞きたいという要望に応え、マンションコミュニティ研究会の5月25日（木）の勉強会で、地震保険を取り上げます。

ご縁があり、これ以上ないという適任の講師の先生にお話頂けることになりました。

まだ、少し席がありますので、聞きたいと思われる方は、下記で確認の上、お申し込み下さい。↓

詳細/申込「第53回勉強会 地震保険について徹底的に知ろう」
講師について「講師の竹井氏の損保協会の専用ページ」

最後にちょっと地震保険に関するクイズです。

○か×で考えてください。

1. 地震保険は法律に基づいた保険である。
2. 耐震診断をして必要な耐震改修を行うと、地震保険料は割引になる。
3. 新耐震基準と旧耐震基準のマンションでは保険料率が違う。
4. まったく損傷ない階があっても、損傷がひどい階の判定が全体の判定になる。
5. 東日本大震災の時に仙台で地震保険加入のマンションで、保険金が支払われたのは9割以上である。
6. 地震保険に加入しているマンションは4割強である。

前提条件や、どの調査によるか明記しないとわからないと言われそうですね、笑
あまり難しく考えないでくださいね。ちょっとしたウォーミングアップのつもりです。
答えは、明日のブログで。

昨日の地震保険のクイズいかがでしたか？

1. 地震保険は法律に基づいた保険である。

これは、○ですね。地震保険は、新潟地震を契機に、1966年（昭和41年）6月、法律に基づいて創設されたものです。

そこが他の保険と大きく違います。これは楽勝ですよ。

「地震保険に関する法律」第一条（目的）には、この法律は、保険会社等が負う地震保険責任を政府が再保険することにより、地震保険の普及を図り、もつて地震等による被災者の生活の安定に寄与することを目的とする。とあります。

他の災害に比べ、地震による災害は、確率は低くても、一旦発生すると巨額の損害が生じるもので、もともと保険制度にはなじみにくいものでした。

民間の保険会社の保険金支払いキャパシティーには限界があるため、保険金の額に限度を設け、保険会社のキャパシティー不足分を国が肩代わり（再保険）する形で保険会社と国が共同運営しているのが地震保険です。

したがって、保険の定義、保険の目的、てん補する損害と金額などは法律で定められています。

2. 耐震診断をして必要な耐震改修を行うと、地震保険料は割引になる。

これはどうですか？「必要な」が曖昧といわれそうですが…これも一応○です。

今年1月の改正により、保険料は値上がりしましたが、地方公共団体等による耐震診断または耐震改修の結果、改正建築基準法における耐震基準を満たす場合は1割保険料を割引くことになりました。

3. 新耐震基準と旧耐震基準のマンションでは保険料率が違う。

これは、どうですか。これも一応○です。正確にいうと、割引があるということですが…。

1981年（昭和56年）6月1日以降に新築された建物、すなわち新耐震基準に基づいて建てられた建物は、保険料が1割割引かれます。

4. まったく損傷ない階があっても、損傷がひどい階の判定が全体の判定になる。

これも、○です。

判定は、最上階を除く階で、一番損傷が激しかった階の損傷で行われます。

したがって、場合によっては、ほとんど損傷がない階があっても、「全損」というような判定になることもあります。で、建物の共用部分の地震保険の判定が「全損」となると、専有部分の地震保険の判定も、個別に行わずに、すべて「全損」と判定されます。

5. 東日本大震災の時に仙台で地震保険を掛けているマンションで、保険金が支払われたのは9割以上である。

これも一応○のつもりです。

全部を調査した資料があるわけではないので、正確には分かりませんが、問題としては、いい問題じゃないですが…と言い訳した上で、「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」が実施した「仙台圏での被災状況・復旧状況に関するアンケート調査」によると、92.3%のマンションが地震保険金を受け取っています。

思ったより多くありませんか？

問1で書いたように、地震保険は、国が「地震等による被災者の生活の安定に寄与すること」を目的に創設した保険ですので、迅速に保険金を支払うことが重要で、査定は極力簡便に行う必要があります。

厳しく査定するというより、できるだけ出してあげようという目でみてる…そんな印象がある（あくまで個人の見解です）保険です。

6. 地震保険に加入しているマンションは4割強である。

これは、×のつもりです。

すべてを網羅した結果があるわけではありませんが、損保大手4社の平成27年の集計では、マンションの共用部分の保険の付帯率はまだ38.1%です。

不思議なことに、被災した仙台や熊本の地震保険付帯率は、この数字よりずっと高かったんです。

さて、みなさんいかがでしたか？25日の勉強会のウォーミングアップでした。

くわしく知りたい方は、直接専門家のお話をお聞きください。（定員まであと少しです）
→「第53回勉強会」

甚大な地震災害では、保険金はほとんどが国の補填によって支払われるのです。

そう思うと、地震保険は、国による住宅である私有財産救済の唯一の入り口なのかな…そんな一面も感じています。

地震保険支払い限度額の 98.4%は国が持つ？

2017-06-01

先週、地震保険についてクイズ形式でお話しましたが、「マンションの地震保険のこと、本当に知っていますか？」「地震保険は、国による私有財産救済の入り口？」

その後行われた地震保険の勉強会で、また、いくつか大事なことを知りましたので、忘れないうちにシェアしたいと思います。

地震保険は「地震保険に関する法律」に基づく保険であるという大きな特徴がありますが、この法律は、約 50 年前、新潟地震を契機に、田中角栄元首相が強く必要性を訴えて創設されたものだといえます。

この法律の第一条（目的）には、この法律は、保険会社等が負う地震保険責任を政府が再保険することにより、地震保険の普及を図り、もつて地震等による被災者の生活の安定に寄与することを目的とする。とあり、保険金の額に限度を設け、保険会社のキャパシティー不足分を国が肩代わり（再保険）する形で保険会社と国が共同運営しているということは、先週も書きましたが、その内容を補足すると、まず、第一条の「地震等」の「等」の中に何を含まかです。

地震だけでなく、噴火、津波を含みます。

勉強会では、竹井先生から噴火の危険性についても言及が…。大噴火のエネルギーは地震を大きく上回り、被害も甚大であることが過去の記録でも明らかになっています。

また、津波は、地震だけでなく噴火によっても発生するというので、それも対象に含まれます。

ちなみに、地震によって発生した火災による被害は、火災保険の対象外で、地震保険で担保されます。

それと、第一条で、「普及を図る」ことが目的の一つとされているため、損保業界は地震保険の加入率を上げる使命を持たされているということです。

このことは、私も認識していませんでした。ですから、地震保険加入は強制ではないけれど、火災保険の契約時には、原則加入の形で、加入しない場合のみ、「加入しない」にチェックを入れるようになっています。

これは、保険会社が営業的に加入させたいためではなく、法律に普及が目的と定められている地震保険の持つ特性によるものなのですね。

で、東日本大震災、熊本地震を経て、現在、損保会社と国の責任負担の割合がどうなっているかという、総支払い限度額 11 兆 3,000 億円のうち、損保業界の責任負担額が 1,822 億円であるのに対し、国の責任負担額は 11 兆 1,178 億円にまでになっているのです。

98.4%を国が持っているというのですから国の保険に近いものになっています。

ちなみに、11 兆 3,000 億円というのは一地震当たりの額で、関東大震災クラスの地震が今起こっても支払える額と言うことで、国が試算しています。

この国の負担率の数字には、さすがにびっくりしました。東日本大震災前とは大きく違っています。

大地震が続き損保業界にお金がないという事情もありますが、一番大きいのは、地震保険加入率が上がっているということです。その分、国が責任負担金を積み増すのです。

地震保険加入が増えれば増えるほど国の負担額が増えますが、そもそも、それが法律の目的なので、今後も、国の負担額は増え続けていくでしょう。

で、もう一つ、地震保険の性質で、再確認しておきたいことがあります。

この保険は、損害を補てんするという性質のものではなく、法律の条文にある通り、被災者の緊急の生活再建のために支払われるものだという事です。

ですから、何に使うかは一切問わないし、復旧工事に必要な額より多く支払われる場合もあります。

ですから、東日本大震災時には、保険金で、宝石や高級車を買うケースも見られたとのこと。（津波被害で住宅再建のめどが立たない方々も多かったですから）それも自由と言うことになります。

管理組合が保険金を受け取る場合、その用途は、管理組合の合意で決まりますので、ほとんどが、マンションの再建の資金になるでしょうが、再建しないで公費解体を決めた管理組合にも支払われますので、その場合は、保険金を区分所有者に分けることになります。

東日本大震災では、分配する保険金があることが、解体への合意形成に大きな役割を果たしたと聞きました。

まとまったお金があれば、別の形での生活再建のめどが立ちますから。

で、もう一つ、住宅であるマンションだから、地震保険という国がお金を出しても救済する仕組みがあるわけで、同じ区分所有建物でも、事務所や店舗用の不動産に、地震保険は掛けられません。

また、大震災時の救済措置は住民に対して行われますので、多数の人の共有資産であり、所有者と住民が一致していないケースも多いマンションが、その建物の再建のために使えるまとまった資金を手にするのは簡単ではありません。

地震保険の保険金と言う形で、実質的な国の支援を資産管理団体である管理組合が直接受け取れる…それは再建の合意形成に当たって決して軽いことではない…と改めて思いました。

それが、被災マンションの再建をサポートした方々が、地震保険に加入しているかどうかが大きく影響すると、言われることにつながるのでしょう。

とは言え、保険料は決して安くありません。実際の保険料がどのくらいかどんなマンションに必要なかは明日の記事で。

お金のないマンションほど地震保険は必要？

2017-06-02

地震保険の保険料は決して安くはありません。しかも、大地震がこなければ無駄だと思われがちです。

勉強会では、あえて、こういうマンションはぜひ加入した方がいいと思うのはどんなマンションですかというストレートな質問がありました。

とても答えにくい質問ですが、竹井氏は、「修繕積立金が不足しているマンション」と答えてくれました。

勉強会参加者の自己紹介では、前は地震保険に加入していたが、保険金がもらえないケースが多いといわれ、管理費節減のためやめてしまった。

そもそも地震保険を管理会社が提案したことがない。(管理費会計に余裕がないと提案しにくいので) というような声がありました。

危機管理の視点ではなく、お金に余裕があるかどうかで、加入するかどうかが決められている現状があるということです。

耐震性に自信がありお金に余裕がある管理組合は、いざという時は自分たちの修繕積立金で再建できると考え、地震保険に入らないという選択をすることは、十分あり得ます。

しかし、実際は、資金に余裕がないから、地震保険の保険料を出せない、もったいないという理由で、加入していないというケースが多く、危機管理上で考えると逆だということなのです。

こういったマンションは、いざというときに再建がたいへん難しくなります。

高経年のマンションで、必要な改修工事をしていけば、修繕積立金に余裕があるところはほとんどないでしょう。

しかも、旧耐震基準で、耐震改修をしていないマンションは割引きもないので、地震保険の保険料も一番高いのですが、だからこそ、必要度が高いと言えます。

以前に「大地震が来たら公費解体と腹をくくる？」で書いたように、大震災で大きく破損したら、公費解体して管理組合を解散すると覚悟しているというのであれば、それも選択だと思いますが…。

そうはいつでも、お金がなければ保険も掛けられない…というのも現実でしょう。

では、地震保険の保険料はどのくらいか…戸当たり月額でみれば、それは、決して負担できない額ではないのです。保険料は様々な条件によって変わってきますので、一律に示せるものではないのは承知で、勉強会では、ある具体的な事例を示して頂きました。

東京都（もっとも保険料が高い地域）、鉄筋コンクリート造50戸。地震保険の保険金額は1億円（戸当たり200万円）。保険料は10%割引があるとして、年間保険料は203,000円（戸当たり4,060円）。月にすると戸当たり340円ほどです。どうでしょうか。

万が一のときの安心料として払うのに、決して大き過ぎる額ではない…と思いませんか。そのへんのことを、丁寧に組合員に示した上で、どの選択をするかを定める必要があるのではないかと思うのです。

で、もし、被害が少なく、保険金の支払い額が少なかったとしても、それは、被害が小さかったことを喜ぶべきことなのです。十分再建ができますから。

地震保険は、万が一の時に、資金的に自力再建が難しそうなマンションほど、必要な保険と言えるのではないのでしょうか。

こんなマンションは地震保険を掛けた方がいい？

2017-06-05

昨日は、管理組合にお金が不足しているマンションほど、地震保険が必要では…という話をしました。

で、もっと突っ込んでどんな形態のマンションで必要度が高いか…と聞かれることがよくあります。

非常に難しい話ですが、私のまったく個人的な見解と断った上で、

旧耐震基準で耐震改修をしていなくて、ピロティがあつたり建物の高さが不ぞろいのもの、イクスパンションなしのL字型、ロの字型のものは、損傷が大きくなる傾向がありますので、保険料が高くても地震保険に入った方がいいとお話します。

また、高経年で1棟の規模が大きい高層マンションは、再建に掛かる費用も大きくなり、被害が大きい階と、ほとんど被害がない階に分かれ、合意形成が難しくなりがちなので、やはり地震保険に加入した方がいい…と。

また、団地に関しては、別の難しい問題があります。

階段室型4、5階建て、1棟20戸程度の建物がたくさん建っている団地では旧耐震基準時代のものでも、壁構造のため耐震性が高いと一般には言われますので、加入しないという選択もあると思います。

ラーメン構造の高層タイプが複数棟ある団地では、建物の向きや高さの違いで、被害が大きい棟と小さい棟ではかなり差が出る可能性があります。

区分所有法の原則通り、修繕積立金を棟ごとに区分していて、ある棟の被害が大きかった場合、その棟の資金で復旧するというルールが明確にされている場合は、地震保険に関しても棟ごとに決める必要があるでしょう。

修繕積立金が各棟に分かれていないで、どの棟が大きな被害を受けても、全体の修繕積立金で復旧すると決めている団地もあります。

お互い様なんだから、それに対して文句なんて出ないよ…と。

理事の方々はそう思っているけど、いざとなると、反対意見が出て合意形成が難しくなることが、やはり懸念されます。

そう決めているという場合は、総会ごとに、その方針を確認するぐらい徹底してみんなの共通認識にしてほしいと思います。

で、円滑な合意形成のためにも、地震保険に加入していた方がいい…気がしてしまいます。

少し個人的な考え方を話し過ぎたかもしれません。

階数や建物の向きによって被害の大きさに差が生じた場合を想定した上で、自分たちのマンションの事情をよく考慮して、多くの区分所有者の共通認識のもとで、方針を決めて頂ければと願います。

被災したことによる苦勞に、お金を巡る対立まで抱えてしまった被災マンションの住民の方の苦惱を知る者の老婆心だと思ってください。

平成 29 年 1 月の地震保険改訂で何が変わったか

2017-06-06

では、今年 1 月の地震保険改訂で何が変わったか…これも確認しておきたいと思います。

1 年前に、予定の段階で記事を書きましたが、→「来年から地震保険が変わります！」

参照

大体はその通りで、3 段階で 19% 保険料が引き上げられることが決まっています。

その第 1 段階が 2017 年 1 月で、平均で 15.5% 引き上げられました。

といっても、地域によってずいぶん差があります。

追加したいのは、新耐震基準のもの、住宅性能表示制度の耐震等級等をとっているもの、免震構造、耐震改修済等のものに対する保険料割引きが、具体的に示されたことです。

改定内容を詳しく知りたい方は日本損害保険教会の HP で確認してください。

また、被害判定基準が、

全 損：100%

半 損： 50%

一部損： 5%

から、「半損」が「大半損」「小半損」に分かれて

全 損：100%

大半損： 60%

小半損： 30%

一部損： 5%

となりました。

半損と一部損の間の大きな開きを解消するためと言いながら、結果的に、以前は半損として 50% 出たものが、改正後だと 30% に引き下げられるものが多くなり、保険金支払いの総額を抑える改正だとの批判もありますが、改正後に契約したものから、新たな基準が採用されます。

「全損」なんて、建物が倒壊するぐらいの被害が出ないと判定されないと思われがちですが、実際には、ぱっと見た目にはそんなに大きく損傷していないようでも、ある階で、柱又は梁の損傷が大きいと判断され、「全損」とされている場合もけっこうあります。

「全損」判定で、100% の保険金を受け取って、きちんと再建しているのです。

地震保険の50年の歴史を知りたい方は↓

<http://www.jishin-hoken.jp/history.html#/0>

過去の保険金支払い実績や地震保険加入件数を知りたい方は↓

<http://www.jishin-hoken.jp/history.html#/1>

さて、100%とは言っても、何の100%なのか…については明日のブログで。

付保割合はどのくらいがいいの？

2017-06-07

今日も、地震保険の勉強会のシェアの続きです。

勉強会では、地震保険の保険金額は火災保険の保険金額の30%～50%の範囲で設定できるというが、どの割合が適切なのか、また、その前に、火災保険（マンション総合保険というような名称）の付保割合をどのくらいにするのが適当なのか、損保協会の基準はないのかという趣旨の質問がありました。

マンションの火災保険の仕組みがわかっていると、質問の趣旨がわからないと思いますので、少し補足させていただきます。保険の仕組みが分かっている人には今さらでしょうが…。ただし、私は保険の専門家じゃないので、（言わなくて分かってますよね、笑）大ざっぱな話になりますので、正確でないところはお許してください。

まず、建物の評価額は、概ね、建築費単価×建物全体の延床面積で算定されます。

建物の評価額は、通常、経年によって下がるものですが、保険会社各社補正数値があり、「再調達価格」（同じ建物を今建てるとしたら、いくらかかるという額）が基本になります。

で、マンションには専有部分と共用部分があるので、まず、全体の評価額を、専有部分と共用部分に分けなければなりません。

「共用部分の割合」は、保険会社によって多少の違いがありますが、50%～70%の間で設定されます。

マンションの規模、構造、立地等も加味されますが、だいたい60%前後とって頂いていいと思います。

ですから単純に**建物の評価額（再調達価格）を10億円とし、共用部分の割合が60%とすると**、管理組合が共用部分の火災保険として掛ける場合の最高金額は、6億円ということになります。

ただし、6億円満額にしている管理組合は今はほとんどないと思います。

鉄筋コンクリート造のマンションで火災やガス爆発があったとして修復に満額必要とは考えにくいからです。

ですから、今は、**付保割合（評価額の何%の保険金額にするかという割合）を30%～60%ぐらいに設定しているケースがほとんどです。**

それによって保険料が軽減されますが、単純に、付保割合を30%にしたら、保険料が70%軽減されるというものではありません。

損害額が付保割合に応じて減らされることがないように「実損てん補」にするには、実損係数による補正があるからです。

付保割合60%で軽減率は33%、付保割合30%で軽減率は45%ぐらいです。

ここまでくると、質問の意味が分かります。

付保割合は、どのくらいが適切かを知りたいという趣旨です。

これは、補償してもらいたい金額と保険料との兼ね合いでそれぞれのマンションが決められるもので、基準の示しようがないですね。

竹井さんの回答もそのようなものでした。

過去の事件事例をみても、それから適正な付保割合を割り出せるものではないし、予期せぬ災害に備えるのですから、おたくのマンションは30%で大丈夫なんていうお墨付きを出せる人はどこにもいないはずですよ。

20年前ぐらいは、管理組合の無関心で、付保割合100%、80%なんていうマンションがざらでしたが、今は、横に長いマンション等では、火災による被害は限定的と考え、付保割合30%にしているというような話もよく聞きます。

さて、ここでやっと地震保険との関係が出てきます。

地震保険の保険金額は火災保険の保険金額の最高で50%とされています。火災保険の付保割合を30%として、先ほどの再調達価格10億円、共用部分6億円のケースで考えると、6億円×30%で、火災保険の保険金額は1億8000万円となります。

したがって、地震保険を最高の50%掛けたとしても、半額の9000万円が地震保険の保険金額になります。

30%だったら、5400万円です。

このように、火災保険の付保割合が低い場合は、地震保険を最高の50%としても、保障額はちょっと不安な金額になってしまいます。

ですから、地震保険のことを考えて、火災保険の付保割合を高めを設定しているマンションもあります。

質問者の方は、この火災保険の付保割合と地震保険の補償額の割合に関して何か分かりやすい基準があればと思われてたのでしょうか。

しかし、どのような被害があるかが読み切れない以上どこまで保険に補償を求め、いくら保険料を支払えるかは、管理組合の事情で決めるしかないと思います。

でも、よくわかります。質問者の方の何か説明しやすい基準がほしいと思われる気持ちは。たぶん、総会では、そういう質問が出るんでしょうね。

たいへんでしょうが、いろいろな状況を考慮して、最終的にこの保険内容に決めたという検討の過程をきちんと示して説明する必要があるでしょう。