

高額化・複雑化するマンション保険にどう対応するか?

講演者 (株)セゾン保険サービス 岩崎 正裕 氏

最初に本日の講演者は、勤めている会社が保険受託会社とマンションの管理組合とを橋渡しする役目を行っている会社に勤務しているとの自己紹介があった。本題に入り、以下のような説明があった。

1. マンション保険の割引制度について

マンション総合火災保険(マンション保険と略す)の高額化・複雑化の主な原因としては、世の中のマンション自体が高経年化して来たこと、それに伴い水漏れ事故が多発していること。さらにこれらの事実を鑑みた二年毎の保険料の改定などによって、保険料の上昇と補償内容の見直しがされて来た結果である。しかしながら、保険五社(損害保険ジャパン、東京海上、三井住友海上、あいおいニッセイ同和、日新火災)は保険料の割引制度も同時に設けており、事故率(事故件数/個室数)の出現頻度によって保険料の割引制度を導入している。ここで言う事故件数とは、成績判定期間(過去1-2年の一定期間)内に保険会社から支払われた回数が何度あるかを意味する。保険金が支払われていない場合、例えば個人が加入している個人賠償責任補償で処理してマンション保険を利用しない場合や、水漏れ事故があっても保険請求しなくて処理した場合は、事故件数とはカウントされない。割引率は各会社によって異なるが公表されているものは最大で25%から57%までとマチマチである。現在は保険が支払われた回数で割引率が決められているが、今後は成績判定期間内に支払われた保険金の総額も加味される可能性がある。日新火災ではマンション適正化診断の得点によって割引率が異なるがその数値は公表されていない。また、事故件数の多いマンションの場合は引受付加や引受制限が適用されることもある。各保険会社によって内容は異なるが、引受制限が掛ると免責高額設定(例えば10万円以内は免責等)、賠償責任不担保、水漏れ原因費用特約不担保等の条件が必須となる。

2. 保険金の高額化に対してどのように対応するか?

マンション保険の高額化にどのように対応するかを考える場合、①保険の補償内容、②個人賠償責任包括特約について吟味することが必要である。マンション保険は支払われる事故の種類を大別すると i) 基本補償(火災保険)、ii) 地震保険、iii) 施設賠償責任、iv) 個人賠償責任包括、v) 火災保険特約に分類できる。別紙③に示したように黄色で記した項目については、マンションによっては不要と思われる項目もあるので除外すれば保険料は安くなる。例えば10項目目の”水災保険”は保険金が支払われない主な場合に、床上浸水するぐらいの被害を受けないと保険金は支払われないとある。市や区が提供しているハザードマップで、自分達の住むマンションの地域が黄色や緑の区域であればこの項目の保険に入る必要性は薄いであろう。

また、12項目目の”施設倍書責任”は簡単に言えばエレベーターや機械式駐車場の故障

発生時の保険項目であり、管理組合として別にエレベーター会社等とメンテナンス契約を結んでいるならば、二重の保険契約となるから除外できる項目である。また 15 項目や 16 項目に関しても本当に必要か否かを確かめる必要があろう。オレンジ色で示した”個人賠償責任包括”は免責事項を新たに設けたり、除外する場合注意が必要なのでまとめて次節で説明する。

3. マンション保険の個人賠償責任包括について

別紙③の 12 項目目”個人賠償責任包括”は i) 水漏れに関連した損害補償、ii) ベランダから物を落として通行人や車に被害を及ぼした時、iii) 乗っている自転車が誤って人と衝突して負傷させてしまった時、iv) 訴訟・示談等で要した費用が発生した時で補償する等カバーする領域が広い。また、この最大補償額は通常 1 億円である。そこで保険料を低減させる方法として、マンション保険がカバーする領域をマンション敷地内で生じる事故のみと限定することも一案である。マンション内で生じる事故の大半は水漏れ事故であるから、保証限度額も減額して 1 千万円とするのも一つの解決手段である。マンション保険は管理組合が支払う保険であるから、個人が外出してトラブルに遭遇する事故に関しては、個人で加入する個人賠償責任保険で対処してもらうという意味合いである。

ここで管理組合がマンション保険から個人賠償責任包括の特約を除外してしまう考え方もあるが、この場合は注意を要する。居住者が区分所有者であり、この居住者が個人賠償責任保険に加入していれば、何ら問題はない。しかしながら、区分所有者であるが住戸には賃貸人が住んでおり、賃貸人がオーナーから住戸を借りるということから火災保険に加入している場合、注意が必要である。と言いうのも、洗濯機のホースが外れて下の階に水漏れ被害を与えてしまった場合には保険金が支払われる。しかしながら、同じ水漏れでも給排水管の老朽化に伴う水漏れには、保険金が支払われないという問題が発生する。何故ならば、給排水管の持ち主はオーナーであり、この持ち主が施設賠償保険に加入していなければ、水漏れによる被害の補償は出来ない。このようにマンション保険から個人賠償責任包括を削除した場合は、賃借人は個人賠償責任に加入し、オーナーはオーナーとして建物所有リスクをカバーする為に、施設賠償責任保険に加入しなければ専有部分での給排水管のトラブルから生じる補償が出来ない。マンション保険から個人賠償責任包括の特約を排除することは、賃貸マンションとして所有しているオーナーからは賛成が得られにくいので、補償内容の見直しで対処するほうが問題解決し易いように思われる。免責額を 5 万円程度に設定することも掛け金を安く抑える手段として検討することをお勧めする。

Q&A

- Q1 経年劣化で水漏れが生じた時に、被害のあった住戸に対する補償ができることは今回のセミナーで分かったが、この漏水をもたらした給排水管の更新工事の費用も保険はカバーしてくれるのか？

A1 被害に対する補償はするが、給水管の更新に関して保険はカバーしない。

Q2 保険会社の掛け金の安さ高さの傾向はあるのか？

A2 ある。 損保ジャパン> 東京海上火災 > 日新火災 の順で掛け金は高い。 しかし補償の内容が異なるので、その内容を吟味すると一概にこの順番で高くなるとは言えない。

Q3 水漏れの調査費用は何軒あっても 1 年間で 100 万円までと聞いたが、実際その通りなのでしょうか？

A3 実際にはそのように運用している会社もあり、1 事故当たり 100 万円までという会社もある。 また、また調査費用に上限を設けていない会社もある。 この場合保険料は高めに設定されていることになる。

Q4 居住者が加入している保険とマンション保険とでは、水漏れ事故が発生した場合どちらの保険を使うのが正当か？

Q4 この場合理想的には二つの保険を掛けている総額に比例して利用してするのが正当である。 しかしながら、保険会社同士の意思疎通が取れていないことや、処理の単純さを考えると、一般にはマンション保険のみが利用されているケースが大半である。

Q5 マンション共用部の火災保険ということで通常付保率は何パーセントまで下げることが出来るのでしょうか？

A5 マンションの火災保険の付保率は通常 60%とされているが、マンションは SRC 構造の建物であるから延焼して燃え広がることは余り考えられない。 30%ぐらいまで下げても問題はないと考えられる。

Q6 地震保険に対する考え方を教えて欲しい

A6 地震保険の付保率は低いので、大地震が発生して保険が全額下りたにしろ建て替え費用を賄えるかというところという金額ではない。 考え方であるが、被害にあった時のマンションの後片づけ費用と考えれば納得できるのではないのでしょうか？ また、被害があった時には応急処理等で出費がかさむことが予想されます。 この費用の工面と言う点からも地震保険は大切な項目と考えている。

Q7 火災保険会社の次回の改定はいつごろでしょうか？

A7 日新火災を除いて本年の 10 月に改訂が計画されている。 事故率が厳しく見られることによって、保険掛け金の値上がりが見られる。 できるならば、この 10 月前に契約の更新を終わらせることをお勧めする。 なお、日新火災は来年の 1 月に改訂の予定である。

以上