



マンション保険バスターズとは

マンション保険
バスターズ

ファイナンシャルプランナー会社
(株)エデュケーション
・クルー

保険代理店
(株)Oniya

マンションコミュニティ研究会

知ってるようで知らない

マンションの保険の話

~厳しくなる加入条件、手遅れにならないうちに考えよう~

2014年7月



管理組合にとって
必要十分な補償内容とは・・・



北九州
支店

福岡
本社

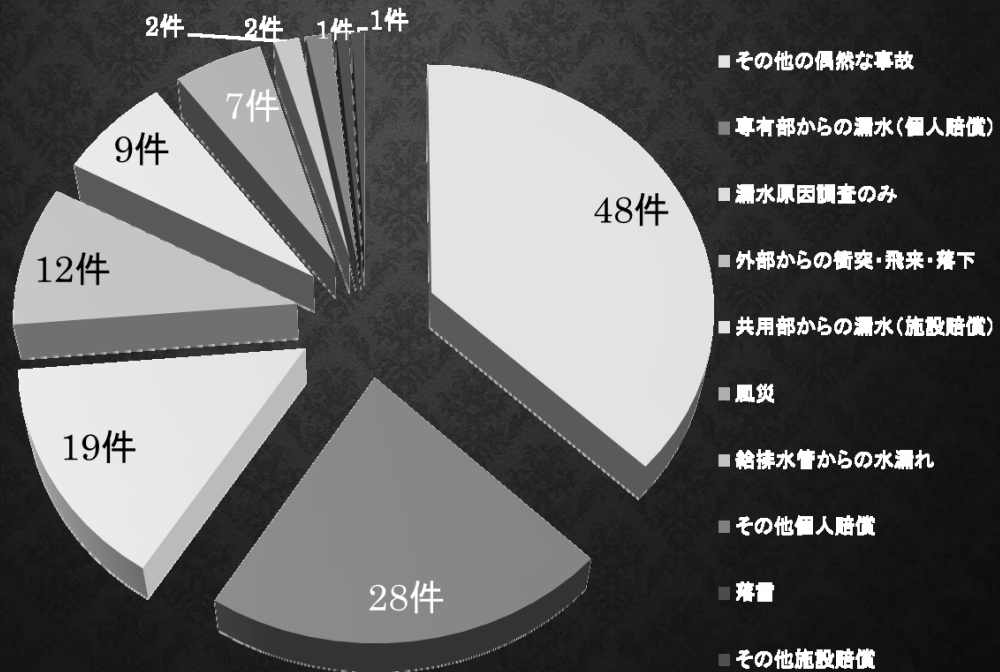
東京
支店





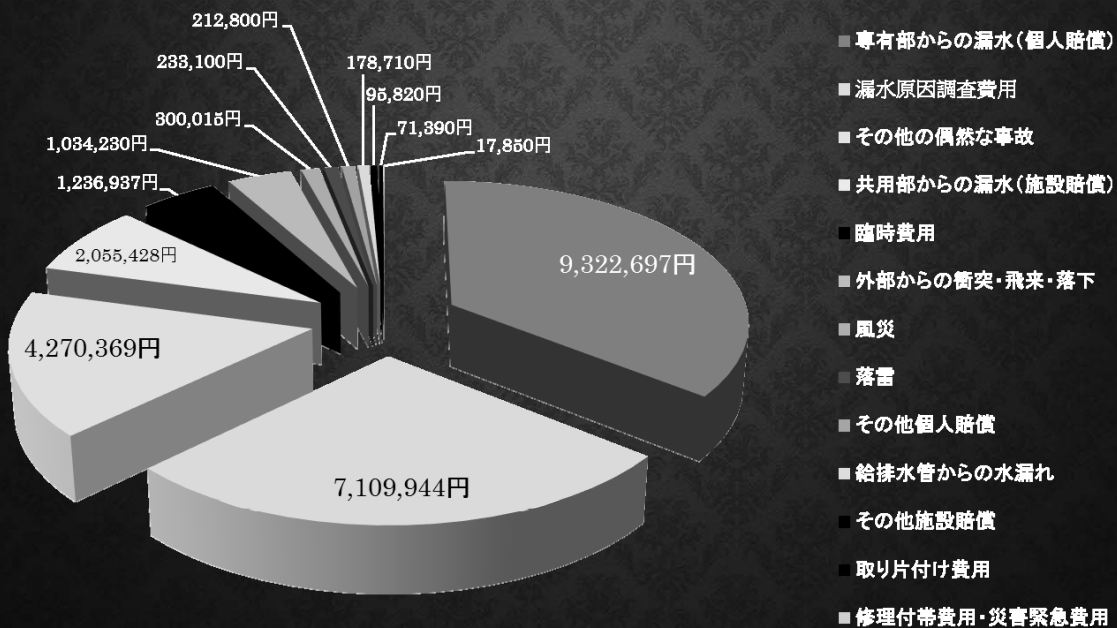
マンション保険 弊社扱い請求統計

2013年 利用補償項目 件数順



マンション保険 弊社扱い請求統計

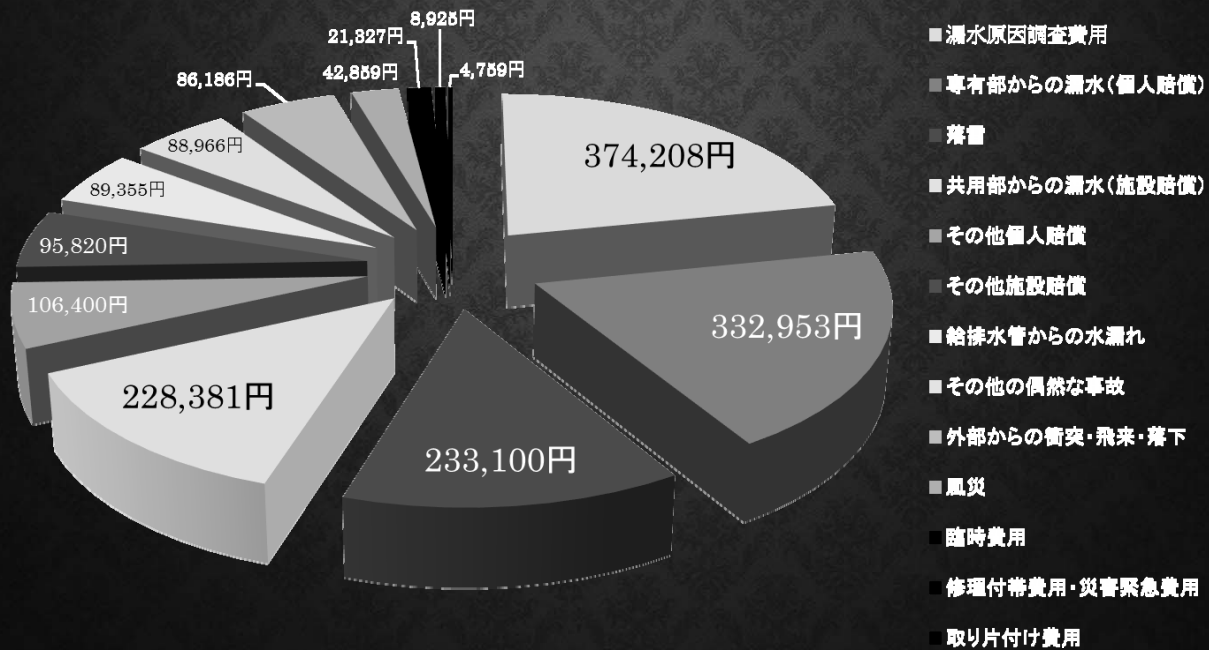
2013年 利用補償項目 金額順





マンション保険 弊社扱い請求統計

2013年 利用補償項目 1事故当り金額順



必要十分な補償内容とは・・・

水濡れ原因
調査費用特約

破損・汚損特約
(ガラス限定でないこと)

個人賠償
保険特約

施設賠償
保険特約

臨時費用
特約

免責金額が
少ないこと



水濡れ原因調査費用①



請求のポイント

【原因箇所の修復か原因調査の一端か】

703号室⇒603号室へ
原因はキッチン水栓の劣化

損害額 (請求額)	受取金額・内訳
¥536,025	総額 ¥490,875
	□個人賠償 ¥106,575
	□水濡れ原因調査費用 ¥429,450
	□703号室自己負担 ¥45,150

平成30年築
小郡市
606戸

水濡れ原因調査費用②



請求のポイント

【原因が劣化と断定できるか】



最上階で雨漏り
和室天井に被害
屋上亀裂3ヶ所

損害額 (請求額)	受取金額・内訳
¥1,312,500	総額 ¥1,425,953
	□風災 ¥344,925
	□水濡れ原因調査費用 ¥628,425
	□施設賠償 ¥349,125
	□臨時費用 ¥103,478

昭和54年築
福岡市
3055戸

破損・汚損特約①



請求のポイント

【外傷か劣化か、加害者不明】

エントランスドアの
締りが悪くなった
蝶番のゆがみ交換

損害額 (請求額)	受取金額・内訳
¥86,100	総額 ¥111,930
	□破損・汚損 ¥86,100
	□臨時費用 ¥25,830
	□個人賠償 ¥0

平成8年築
福岡市
48戸

破損・汚損特約②



請求のポイント

【外傷・外圧か劣化か、加害者不明】

送水管の格納BOXが
開かなくなった
扉のゆがみが原因
修理不可

損害額 (請求額)	受取金額・内訳
¥305,550	総額 ¥406,665
	□破損・汚損 ¥305,550
	□臨時費用 ¥91,665
	□取片付け費用 ¥9,450
	□個人賠償 ¥0

平成8年築
福岡市
48戸

個人賠償保険① 落下編



請求のポイント

【加害者の特定、免責金額】

1001号室ベランダより
布団ハサミが落下し
駐車場の車に
キズが入った

損害額 (請求額)	受取金額・内訳
¥70,000	総額 ¥70,000
	□個人賠償 ¥70,000

平成8年築
糟屋郡
26戸

個人賠償保険② 漏水編



北九州市
昭和63年築
100戸

請求のポイント

【被害家財の評価、加害者被害者関係】

602号室キッチン下配管の継ぎ手部分のゆるみより漏水し、階下502号室の天井・壁に損害を与えた。また、カーペットや財布など家財も水濡れ

損害額 (請求額)	受取金額・内訳
¥656,030	総額 ¥585,480
¥397,530	□個人賠償 ¥448,980
¥122,000	□水濡れ原因調査費用 ¥136,500
¥136,500	

施設賠償保険① 落下編



平成12年築
福津市
42戸

請求のポイント

【賠償保険が使えない場合・天災】

台風により
・ベランダ手摺破損
・隔壁板損傷
・駐車場天板が剥落
車両にキズ

損害額 (請求額)	受取金額・内訳
¥1,225,587 (車両修理費は不明)	総額 ¥1,333,400
	□建物本体の風災 ¥972,400
	□臨時費用 ¥291,720
	□取片付け費用 ¥69,300
	□施設賠償保険 ¥0

施設賠償保険② 漏水編



平成8年築
福津市
209戸

請求のポイント

【加害者は誰か? 原因箇所補修の減額】

306号室横の配管(共用部分)から漏水し206号室の天井照明器具等に損害

損害額 (請求額)	受取金額・内訳
¥668,247	総額 ¥467,980
	□水濡れ原因調査費用 ¥284,550
	□施設賠償保険 ¥183,430
	□原因箇所補修部分 ▲¥200,267

臨時費用特約



平成元年築
福津市
68戸

請求のポイント

【共用部分の範囲】

落雷によりエレベーター基板・集合インターフォン・防犯カメラ・電波障害用設備(近隣S棟宅を含む)が故障

損害額 (請求額)	受取金額・内訳
¥4,742,756	総額 ¥4,618,102
	□建物本体の落雷 ¥4,610,857
	□取片付け費用 ¥7,245
	(□臨時費用 ¥1,383,257)

免責金額が少ないこと



平成元年築
北九州市
40戸

請求のポイント

【免責5万円設定なら988円!】

強風によりベランダの隔壁板が破損
免責金額0円で契約中

損害額 (請求額)	受取金額・内訳
¥50,760	総額 ¥65,178
	□風災 ¥48,060
	□取り片づけ費用 ¥2,700
	□臨時費用 ¥14,418

免責5万円の弊害



損害額
50,000円

損害額
52,500円

※個人賠償特約にも免責5万円があると・・・



損害額
93,000円



※保険金請求には
加害者特定が必須

※個人賠償特約にも免責5万円があると・・・



損害額
個人賠償 672,000円
水濡れ原因調査費用 111,300円
合計 783,300円
上階の個人負担▲50,000円



ある管理組合の契約が
もしも免責5万円設定だったら・・・



必要十分な補償内容とは・・・

水濡れ原因
調査費用特約

破損・汚損特約
(ガラス限定でないこと)

個人賠償
保険特約

施設賠償
保険特約

臨時費用
特約

免責金額が
少ないこと



厳しさを増す保険会社の引受姿勢



優良な契約を維持するためには・・・①

POINT!
次の更新時点でどのような契約ができるのか現時点でシミュレーションしてみる。



対策!
条件が悪くなることが判れば、中途解約して早期の切り替えも。

優良な契約を維持するためには・・・②



POINT!

保険証券に記載の建築年が確認済証の年月を使っていれば見直しを。



対策!

検査済証や登記簿謄本の年月を用い
れば築年数が若返る＝制限対象から
外れるかも。保険料も安くなる。

優良な契約を維持するためには・・・③



POINT!

その場だけの保険料比較で保険会社
を選んではいませんか？



対策!

先を見て、最悪でも無保険にならないよう長期保険加入計画を策定する。
保険料の多少の差よりも大事!

優良な契約を維持するためには・・・④



POINT!

保険金請求を減らす努力をしていますか？



対策!

配管の更正・更新工事や防水工事を
早め早めに行なうと引受可能性が高
まります。組合員に対する啓蒙も。

引受はOKでも、保険料は・・・

築年数別保険料率の導入

古い＝高い

再調達価額の考え方

試練・・・(昨年の料率改定)



築年数	9年	14年	19年	24年	29年	34年
～9月	2,913,700	2,913,700	2,913,700	2,913,700	2,913,700	2,984,080
10月～	2,582,520	2,834,300	3,431,780	4,378,740	4,541,170	4,611,550
増加額	▲331,180	79,400	518,080	1,465,040	1,627,470	1,627,470
増加率	▲11.4%	2.7%	17.8%	50.3%	55.9%	54.5%

三井住友海上、10,000㎡、100戸、水災・地震補償有
免責金額最少設定、5年契約一括払いの場合(単位:円)



最新の比較表では・・・



選ぶ時代から選ばれる時代へ

管理組合が
必要十分な補償を得るには
保険会社の動向を予見し
先手を打つことが不可欠



好条件で保険契約を維持するために

保険会社の動向に関する
情報を収集しましょう

- ・商品改定
- ・引受条件の制限



幅広く保険会社の動向を見れる
乗合保険代理店を味方につける！



マンション保険選び
⇒担当代理店選び

現在の担当代理店は・・・

- 現契約を無料診断してくれましたか？
- 理事会・総会に進んで説明に来てくれますか？
- 年間の保険請求履歴を作ってくれていますか？
- 総会の議案書を作ってくれますか？
- 掲示物・配布物を作ってくれますか？
- 100%組合の立場で請求サポートしてくれていますか？
- 他の保険会社の動向など、細かく提供し、組合に選択肢を与えてくれますか？



マンション保険バスターズ 東京支店
東京都中央区東日本橋3-9-12 Jビル2F

TEL 0120-540-931

横浜マンション管理組合ネットワーク賛助会員
かわさきマンション管理組合ネットワーク賛助会員