高額化・複雑化するマンション保険にどう対応するか?

株式会社セゾン保険サービス 令和4年5月25日 マンション営業部 岩﨑 正裕 マンション保険の高額化(別紙①、②)・複雑化の主な原因は?

・改定(約2年毎) → 保険料UP、補償内容の再考



・事故多発 → "保険金支払有無による割引"制度発生



・個人賠償責任包括特約 → 割高保険料、付保やめる?

各保険会社の割引制度について

保険会社	成績判定期間	適用条件
損害保険ジャパン	保険期間の初日の6か月前の応当日から、18か月前の 応当日の翌日までの <u>過去1年間</u> 。	成績計算期間を通じて事故率 (事故件数÷戸室数)が <u>O. 09件以下</u> 。
東京海上日動	保険始期日から6か月前の応当日より <u>過去2年間</u> 。	 ・築2年6か月以上かつ<u>戸室数20戸室以上の建物</u>。 ・成績計算期間を通じて事故率(事故件数÷戸室数)が O. 14件以下。
三井住友海上	保険始期日の6か月前の日が属する月の前月末から 遡って <mark>過去2年間</mark> 。	 ・共同住宅戸室数が20戸室以上かつ、 建築年月から保険始期年月までの期間が3年以上。 ・成績計算期間を通じて事故率(事故件数・戸室数)が O. 07件以下。
あいおいニッセイ同和	保険始期日の6か月前の日が属する月の前月末から 遡って <mark>過去2年間</mark> 。	 ・共同住宅戸室数が20戸室以上かつ、 建築年月から保険始期年月までの期間が3年以上。 ・成績計算期間を通じて事故率(事故件数・戸室数)が O. 07件以下。
日新火災	保険始期日から6か月前の応当日より <u>過去2年間</u> 。	・成績計算期間を通じて事故率(事故件数÷戸室数)が 0.07件以下。

- ・事故件数とは、成績計算期間中に支払われた保険金の受取件数をいいます。(保険金を受けっていない事故はノーカウント)
- ・成績計算期間中の事故カウントは、保険金受取日でカウントされます。(事故発生日でのカウントではありません)
- ・同一事故で複数回に分けて支払われた場合は1件としてカウントし、カウントの時点は初回受け取り日となります。
- ・東京海上日動、三井住友海上、あいおいニッセイ同和には戸室制限と築年数制限があります。

例)物件情報

•保険期間:平成30年8月31日~令和5年8月31日

•建築年月:昭和51年7月(築45年)

•総戸室数:90戸

•保険料:5,953,150円

成績判定期間事故件数5件の場合

事故件数5件÷総戸室数90戸=0.06件

事故件数が多い物件、損害率が悪い物件は引受不可・引受制限が掛かります。

各保険会社で異なりますが、引受制限が掛かると免責高額設定、賠償責任不担保、

水濡れ原因調査費用特約不担保、等の条件が必須になります。

保険期間: 平成30年8月31日~令和5年8月31日 保険金受取日令和4年3月20日の場合の事故カウント方法 【損害保険ジャパンの場合】

令和5年2月28日

更改契約の始期日 令和5年8月31日

成績判定期間(1年間)

事故のカウントは保険金の支払日

損害保険ジャパン 成績計算期間 令和4年3月1日~令和5年2月28日 1年間 6ヶ月間

(この期間に保険金を受け取った場合、保険料に影響はありません)

事故!

事故発生日 令和4年2月20日 保険金受取日 令和4年3月20日

保険金受取



損害保険ジャパン→事故カウント1件!

保険期間:平成30年8月31日~令和5年8月31日 保険金受取日令和3年3月20日の場合の事故カウント方法 更改契約の始期日 【日新火災・東京海上日動の場合】 令和5年2月28日 令和5年8月31日 成績判定期間(2年間) 6ヶ月間 日新火災 (この期間に保険金を受け取った 成績計算期間 令和3年3月1日~令和5年2月28日 2年間 場合、保険料に影響はありません) 東京海上日動 成績計算期間 令和3年3月1日~令和5年2月28日 保険金受取 日新火災→事故カウント1件! 事故発生日 保険金受取日 東京海上日動→事故カウント1件! 令和3年2月20日 令和3年3月20日

保険期間: 平成30年8月31日~令和5年8月31日 保険金受取日令和3年3月20日の場合の事故カウント方法 更改契約の始期日 令和5年1月31日 【あいおいニッセイ同和・三井住友海上の場合】 令和5年8月31日 成績判定期間(2年間) 約6ヶ月間 あいおいニッセイ同和 (この期間に保険金を受け取った 成績計算期間 令和3年2月1日~令和5年1月31日 2年間 場合、保険料に影響はありません) 三井住友海上 成績計算期間 令和3年2月1日~令和5年1月31日 2年間 保険金受取 あいおいニッセイ同和→事故カウント1件! 保険金受取日 事故発生日 三井住友海上→事故カウント1件! 令和3年1月20日 令和3年3月20日

保険期間: 平成30年8月31日~令和5年8月31日 保険金受取日令和5年3月20日の場合の事故カウント方法 更改契約の始期日 令和5年8月31日 令和5年2月28日 成績判定期間(1年間) 6ヶ月間 (この期間に保険金を受け取った場合、保 険料に影響はありません) 損害保険ジャパン 成績計算期間 令和4年3月1日~令和5年2月28日 1年間 保険金受取 事故発生日 保険金受取日 損害保険ジャパン→事故カウント<mark>0件</mark>! 令和5年2月20日 令和5年3月20日

保険期間: 平成30年8月31日~令和5年8月31日 保険金受取日令和5年3月20日の場合の事故カウント方法 更改契約の始期日 令和5年8月31日 令和5年2月28日 成績判定期間(2年間) 6ヶ月間 日新火災 (この期間に保険金を受け取った場合、 成績計算期間 令和3年3月1日~令和5年2月28日 2年間 保険料に影響はありません) 東京海上日動火災 成績計算期間 令和3年3月1日~令和5年2月28日 2年間 保険金受取 日新火災→事故カウント0件 事故発生日 保険金受取日 東京海上日動→事故カウント0件! 令和5年2月20日 令和5年3月20日

保険期間: 平成30年8月31日~令和5年8月31日 保険金受取日令和5年3月20日の場合の事故カウント方法 更改契約の始期日 令和5年8月31日 令和5年1月31日 成績判定期間(2年間) 6ヶ月間 あいおいニッセイ同和 成績計算期間 令和3年2月1日~令和5年1月31日 2年間 (この期間に保険金を受け取った場合、 保険料に影響はありません) 三井住友海上 成績計算期間 令和3年2月1日~令和5年1月31日 2年間 保険金受取 あいおい→事故カウント<mark>0件</mark>! 事故発生日 保険金受取日 三井住友海上→事故カウント0件! 令和5年1月20日 令和5年3月20日

《割引制度》

- 成績判定期間は各保険会社期間が異なる
- 全物件が割引が適用されるわけではない
- 成績判定期間にカウントされるのは事故日ではなく保険金受取日

《補償内容》

・新しい考え方 → 本当に(どこまで)必要か?(別紙③)



・個人賠償責任包括特約 → 外して"居住者任せ"で大丈夫か?(別紙④)



・今後新しい流れ? → 管理業協会・管理士連合会・日新火災他

