『笑顔の広がるマンションに!』

7/26(日) マンションの保険について

万が一のために保険で備えましょう

〈講師〉
一般社団法人
日本損害保険協会近畿支部
佐藤 博之
（さとう ひろゆき）

■マンション保険の基本

①保険の対象と保険を契約する人

		分譲マンション	賃貸マンション
建物	共用部分	マンション管理組合	家主
設備	専有部分	各入居者	
家財			各入居者

※保険契約前に共用部分と専有部分を管理規約で必ず確認してほしい。

②専有部分と共用部分の一般的な補償

	専有部分	共用部分
火災・落雷・破裂爆発等	補償対象	補償対象
賠償責任（特約）	・日常生活に起因する事故を補償	・日常生活に起因する事故 ・施設の管理に起因する事故 ・管理組合役員の過失 などの管理・運営に起因する事故も補償とすることが可能

賠償責任（特約）は任意付帯です。

※商品内容は保険会社によって異なることもあるので、詳しくは損害保険会社または代理店に確認してほしい。

■地震保険

地震・噴火・津波による被害に備えて、政府と損害保険会社が共同で運営する公共性が高い保険

（特徴）保険料は建物の所在地（都道府県）と構造で異なり、割引制度もある。
補償内容や保険料で保険会社による差異がない。
建物・家財それぞれの火災保険にセットで契約し、損害の程度に応じて保険金が支払われる。

（単独契約不可）

	保険の対象	保険金の使途
管理組合	共用部分	地震後の修繕費用として
入居者	専有部分の建物と家財	地震後の生活再建資金として

<マンション共用部の地震の備え、できていますか?>
保険に入っていない場合、居住者間の合意形成ができず修復が進まないことも起こり得る。

■火災保険料の仕組み

<火災保険料は上昇トレンド>

●主な要因

1.自然災害の多発・大型化
2.修理費の上昇
3.水災リスクの細分化
損害保険料率算出機構が算出する火災保険参考純率において、地域間の水災リスクの違いによる保険料の公平化を図るために地域のリスクに応じた市区町村別の5区分に細分化された。
4.建物の老朽化

■マンションの管理と保険料の関係

管理の質を高めて事故を起こりにくくすると、契約更新時の条件改善につながる。また、事故状況や管理状況による割引制度があるので、保険料が安くなる可能性がある。

※保険料、割引制度は保険会社によって異なるため、詳しくは損害保険会社または代理店に確認してほしい。

<管理組合ができること>
・給排水管の点検と更新
・長期修繕計画の作成と計画的な修繕の実施

■防災・減災メニュー

自然災害も、被害を最小限に抑えることは可能
①日々の備蓄、避難経路の確認、耐震化を図るなどの事前の準備
②いざというときの備えとして、損害保険

●国土交通省ハザードマップポータルサイト

危険個所や避難場所を確認

●そんぽマイ・タイムライン

ハザードマップを確認しながら、避難計画が作成できる

<ご注意>
災害便乗商法による消費者トラブルが急増しています。
「保険請求ができる」と言われたら、まずは加入している損害保険会社、損害保険代理店に相談してください。

管理組合 交流サロン「まんかんサロン」開催報告

●令和8年7月26日(日)14:40～16:00　●大阪市立住まい情報センター 3階ホール　●参加者16名

参加者は4つのグループに分かれ、当機構の専門家の進行に従って意見交換を行なったり、専門家（建築士、弁護士）にアドバイスを求めたりしながら、課題解決に向けて積極的に情報交換を行いました。

発表内容

テーマ	話し合われた内容
大規模修繕工事	工事の発注方法と談合の防止 設備改修 耐震改修と建替え　など
理事会運営	理事長が外部居住者の理事会運営 理事の固定化の弊害 居住者名簿を作成する際の注意点　など
管理規約等	自治会との関係　など

【参加者の感想】
- ●少人数での運営だったので、しっかりと話ができてよかった。
- ●課題と感じていたテーマについて、様々な意見が聞けたので良かった。
- ●他の管理組合の方から意見が聞ける貴重な機会だから続けて参加したい。
- ●専門家のアドバイスが参考になった。

まとめ

●大阪弁護士会　亀井 直也氏

個人情報の収集や管理などマンション管理にとって必要なことが、時代の変化とともに困難になっていることが増えているように感じた。専門家の活用が必要な時代ではないだろうか。

●公益社団法人大阪府建築士会　橋本 賴幸氏

偏った情報に流されすぎているように感じた。特定の人の意見だけでなく、様々な機会を通してセカンドオピニオンや別の選択肢を探る努力も必要。
そのようにすれば、関心の高い管理組合として管理会社や工事会社と緊張感を持った良好な関係ができるのではないだろうか。