

第39回 マンション管理セミナー

主催：一般社団法人杉並マンション管理士会

後援：杉並区

後援：公益財団法人マンション管理センター

講師：株式会社グッド保険サービス

専務取締役 伊藤昌弘

平成30年2月24日（土） 14:00～

（於：杉並区立産業商工会館 BF 第1、2集会室）

1. 損害保険各社の築年数別保険料状況
（2017.8 マンション管理新聞より） 2～3

2. 各社補償内容の比較 4～5

3. マンション総合保険の高騰する保険料に対する自己防衛策
 - ① 検証事例（現契約内容） 6

 - ② 築年数数による節減・付保割合導入の節減効果検証 7

 - ③ 評価修正による節減効果検証減効果 8

 - ④ 施設賠償（別契約）導入による節減効果検証 9

 - ※ 共用部分評価額下限修正と付保割合による節減比較 10

 - ⑤ 個人賠償（特約）とは？ 11

4. 地震保険
 - ・地震保険の損害判定 12

 - ・熊本地震・東日本大震災のマンション損害状況 13～14

保険料 据え置き1社・減額も

築年数別マンション保険料 モデルケース

単位：円、日中建設が算出

築年数	東京海上グループ		MS&ADインシュアランスグループ		損保ジャパングループ
	東京海上東洋火災	日興火災	東京海上東洋火災	あいおいニッセイ同和損害	損保ジャパン日本興亜
	マンション総合保険	マンションオーナー保険	GK T&Eの標準マンション総合保険	マンション総合保険	マンション総合保険
00年	633,000	621,000~657,100	1,285,470	998,910	932,520
05年	1,270,000	621,000~1,105,700	1,900,000	1,553,430	1,170,370(97,530)
10年	1,773,200(1,941,900)	1,054,370~1,512,000	1,940,250	1,730,410	1,022,000(1,370,070)
15年	2,220,000(2,007,000)	1,032,340~1,000,000	2,520,700	2,025,900	2,405,000(1,904,440)
20年	3,273,470(2,948,700)	1,172,140~3,045,150	2,400,000	3,004,700	2,920,100(2,402,000)
25年	4,030,340(4,002,370)	1,112,140~4,077,700	4,000,000	4,025,000	3,000,000
30年	4,810,000(4,336,370)	1,101,400~5,005,000	4,500,710	4,940,000	3,000,000
35年	4,910,000(4,330,370)	1,101,400~5,005,000	5,500,910	4,940,000	3,000,000

（東京海上東洋、損保ジャパンは本頁の中央欄が標準事例適用。行政サービス利用サービス。2017年1月1日現在）

Report

無事故割引

複数社が導入

損害保険 大手各社の動向をチェック

東京海上東洋火災が、無事故割引の導入を発表した。これは、損保ジャパン日本興亜、あいおいニッセイ同和損害、MS&ADインシュアランスグループの4社も導入している。この割引は、過去1年間に事故がなかった場合に、保険料を割引する仕組みだ。東京海上東洋火災は、この割引を導入することで、顧客の負担を軽減し、競争力を高めることを目指している。また、損保ジャパン日本興亜も、この割引を導入している。これは、顧客の負担を軽減し、競争力を高めることを目指している。また、あいおいニッセイ同和損害も、この割引を導入している。これは、顧客の負担を軽減し、競争力を高めることを目指している。また、MS&ADインシュアランスグループも、この割引を導入している。これは、顧客の負担を軽減し、競争力を高めることを目指している。

東京海上東洋火災は、この割引を導入することで、顧客の負担を軽減し、競争力を高めることを目指している。また、損保ジャパン日本興亜も、この割引を導入している。これは、顧客の負担を軽減し、競争力を高めることを目指している。また、あいおいニッセイ同和損害も、この割引を導入している。これは、顧客の負担を軽減し、競争力を高めることを目指している。また、MS&ADインシュアランスグループも、この割引を導入している。これは、顧客の負担を軽減し、競争力を高めることを目指している。

住まいの快癒応援団 みかん隊




http://www.mikantai.jp





0120-742-450

東京海上日動に加えて 損保ジャパン日本興亜も

東京海上日動火災が、無事故割引の導入を発表した。これは、損保ジャパン日本興亜、あいおいニッセイ同和損害、MS&ADインシュアランスグループの4社も導入している。この割引は、過去1年間に事故がなかった場合に、保険料を割引する仕組みだ。東京海上日動火災は、この割引を導入することで、顧客の負担を軽減し、競争力を高めることを目指している。また、損保ジャパン日本興亜も、この割引を導入している。これは、顧客の負担を軽減し、競争力を高めることを目指している。また、あいおいニッセイ同和損害も、この割引を導入している。これは、顧客の負担を軽減し、競争力を高めることを目指している。また、MS&ADインシュアランスグループも、この割引を導入している。これは、顧客の負担を軽減し、競争力を高めることを目指している。

前回調査との保険料の差

保険料	前年度調査保険料	前年度調査	多い少ない(ヒヤッとした理由)	前年度調査(円)と比べて
00年	5,500	21,000	無回答	△15,500
05年	41,000	21,000		△20,000
10年	49,970(21,700)	21,000		△28,970
15年	52,000(21,000)	21,000~25,200		△31,000
20年	100,000(21,100)	21,000		△79,000
25年	200,000(21,100)	21,000	69,000	-
30年	200,000(21,200)	19,000~25,200	72,200	-
35年	200,000(21,200)	19,000~25,200	72,200	-

※調査対象は、前年度調査と同様の調査対象者です。また、前年度調査と比べて保険料が異なる理由を、調査対象者に尋ねたところ、

「水災補償」推す声も
被害を懸念

「水災補償」の重要性が、調査対象者の間で認識されつつある。調査対象者の約半数が「水災補償」の重要性を高く評価している。また、調査対象者の約半数が「水災補償」の重要性を高く評価している。また、調査対象者の約半数が「水災補償」の重要性を高く評価している。

調査対象者の約半数が「水災補償」の重要性を高く評価している。また、調査対象者の約半数が「水災補償」の重要性を高く評価している。また、調査対象者の約半数が「水災補償」の重要性を高く評価している。

調査対象者の約半数が「水災補償」の重要性を高く評価している。また、調査対象者の約半数が「水災補償」の重要性を高く評価している。また、調査対象者の約半数が「水災補償」の重要性を高く評価している。

ガラスの修理・交換の専門家サービス

ガラスレスキュー24

ガラス・サッシ・フィルムと幅広く対応
お急ぎです！
お急ぎです！
お急ぎです！

24時間受付
出張費無料

0120-086-070

株式会社ハウズポート

フロント担当者様に安心と信頼をご提供！
柔軟に変化に対応でき、信頼と実績を誇る **プロ** にお任せください！

マンション保険は、今 歴史的な転換期 を迎えています！

現在のマンション保険は、内容の引き分け内容、保証内容や引き分け保険料が保険会社や年数によって大きく異なります。
各社特長や特徴、ご要望にあわせてきめ細やかなご対応が可能です。

- ① 面倒な保険金請求の手続きも 事故対応専任スタッフが対応
- ② 豊富な商品ラインナップ から最適なプランをご提案
- ③ マンション保険専門スタッフが対応
- ④ 1000超 の管理組合様とのお取引に基づく 豊富な経験と実績

クレディセゾングループの保険代理店
株式会社 **セゾン保険サービス**

0120-934-086
〒170-0013 東京都豊島区東池袋4-21-1 アクルタワー4楼

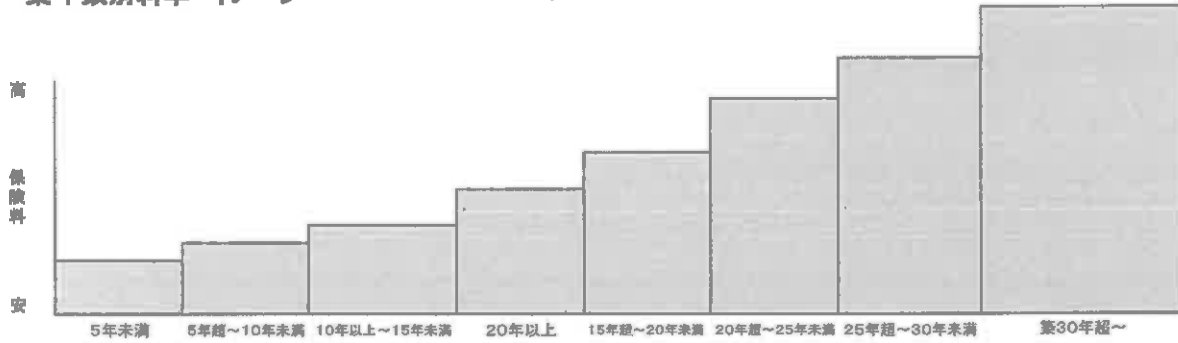
0120-600-758
〒532-0011 大阪府城川区西中島5-14-22 リクルート新大阪ビル

各社の築年数別の料率体系実施状況 概要

	直近改定	次回改定	
あいおいニッセイ同和損害保険	平成28年7月1日	未定	6/30迄現行
三井住友海上火災保険	平成27年10月1日	平成30年5月1日	決定
損害保険ジャパン日本興亜	平成29年1月1日	平成30年10月1日	予定
東京海上日動火災保険	平成29年4月1日	未定	6/30迄現行
日新火災海上	平成29年1月1日	平成30年1月1日	12/31迄現行

築年数別料率 イメージ

(三井住友社・あいおいニッセイ同和社は築1年毎の料率)



◆築年数に応じた各社の対応

あいおいニッセイ同和損害保険	築25年以上個人賠償・水濡れ原因調査費用免責5万円以上
東京海上日動火災保険	築20年以上新規、賠償特約・水濡れ事故ヒアリングあり
三井住友海上火災保険	築年数に応じた免責差違無し
損害保険ジャパン日本興亜	築25年超 個別リスクで設定
日新火災	築年数に応じた免責差違無し

マンション総合保険 各社補償内容の比較

	損保ジャパン日本興亜社	東海日動社	あいおいニッセイ同和	三井住友	日新火災
付保割合	100%～30% 10%単位	評価額設定の上、保険金額任意設定	評価額設定の上、保険金額任意設定	評価額設定不要、保険金額任意設定	評価額設定の上、保険金額10万単位
引受規制	築年数25年超リスクヒアリング	築年数20年超賠償特約・水濡れヒアリング	築年数によるリスクヒアリングなし		
主契約 免責	免責 0円～900万	0円・5万・10万・20万	0円・1万・3万・5万・10万・20万・30万	0円・1万・3万・5万・10万・20万・30万	0円・5万・10万・20万
地震火災費用	選択可	補償なし	補償なし	選択可	補償なし
失火見舞い費用	選択可	自動付帯	選択可	選択可	選択可
臨時費用保険金	損害保険金×10%、30%	損害保険金×10%	損害保険金×10%	損害保険金×10%、20%	自動付帯 損害保険金×10%
水濡れ原因調査費用	年間 100万円	年間 100万円	年間 50万円、100万円、300万円	1事故 100万円	年間 100万円
施設賠償特約	免責 0円～900万	0円・5万・10万・20万	0円・1万・3万・5万・10万・20万・30万	0円・1万・3万・5万・10万・20万・30万	0円・5万・10万・20万
個人賠償特約	示談交渉サービス付帯	※示談交渉サービス無し	示談交渉サービス付帯	示談交渉サービス付帯	示談交渉サービス付帯
	居住用戸室に限る	居住用戸室に限る	居住用戸室に限る	事業用戸室も可	居住用戸室に限る
その他	植栽単独損害 可	植栽単独損害 可	植栽単独損害不可(要建物損害)	植栽単独損害不可(要建物損害)	植栽単独損害不可(要建物損害)
	雨水の浸入賠償損害不可	雨水の浸入賠償損害不可	雨水の浸入賠償損害不可	雨水の浸入賠償損害 可	雨水の浸入賠償損害不可

各社の築年数カウント方法

竣工年月 平成19年2月の場合

	損害保険ジャパン日本興亜	三井住友海上	あいおいニッセイ同和	東京海上日動	日新火災
築9年		保険始期 平成29年1月		保険始期平成28年1月～12月	
築10年		保険始期 平成29年2月		保険始期平成29年1月～12月	
築14年		保険始期 平成34年1月		保険始期平成33年1月～12月	
築15年		保険始期 平成34年2月		保険始期平成34年1月～12月	

※ 「東海日動社」「日新火災社」は保険開始年より竣工年を引く

5

①事例 現契約内容

補償内容	A社
共用部分評価額	324,000千円
約定付保割合	100%
保険金額	324,000千円
施設賠償特約	3億円(免責0円)
個人賠償包括	3,000万円(免責0円)
5年一括保険料	¥1,098,950
1年当り保険料	¥219,790

建物の情報	
所在地	東京都 台東区
建築年	昭和63年10月
建物構造	鉄筋コンクリート造
建物延面積	2,070.17㎡
階数/戸数	37戸
エレベーター	1基
満期	2018年10月12日

損害保険金	火災、落雷	○(免責1万円)
	破裂・爆発	○(免責1万円)
	物体の落下・飛来・衝突	○(免責1万円)
	騒擾・労働争議	○(免責1万円)
	風災・雪災・雷災	○(免責1万円)
	盗難による盗取、き損、汚損	○(免責1万円)
	水濡れ損害	○(免責1万円)
	破損・汚損損害	○(免責1万円)
	水災保険金	×
	設備損害	×
費用保険金	水濡れ原因調査費用	○年間100万円
	臨時費用(事故時賠償費用)	○
	失火見舞い費用	○自動付帯
	災害緊急(修理付帯)	○

1. 現契約の建物の評価検証

324,000千円(建物共用部分保険金額) ÷ 60%(上塗り基準) = 540,000千円(建物全体金額)

540,000千円(建物全体金額) ÷ 2,070.17㎡(延床面積) = @260千円(㎡単価)

③ 評価額修正 東京都標準@270千円×2,070.17㎡(延べ床面積)×70%(評価下限) = 391,000千円(建物全体金額)

391,000千円(建物全体金額)×60%(共用部分割合) = 235,000千円(共用部分評価額)

事例:東京都台東区 竣工:昭和63年10月 延床面積:2,070.17㎡ エレベーター:1基

総戸数:37戸 現契約満期日:平成30年10月12日 現契約T社 5年一括 1,098,980円

②築年数による節減・付保割合(60%-30%)導入の効果検証

現在ご契約保険会社

診断30/100点の場合 診断50/100点の場合

	現在ご契約保険会社				診断30/100点の場合		診断50/100点の場合	
	補償内容	A社	B社	C社	D社	E社		
共有部分評価額	324,000千円	324,000千円	324,000千円	324,000千円	324,000千円	324,000千円	324,000千円	
約定付保割合	100%	100%	100%			100%	100%	
建物(共用部分)保険金額	324,000千円	324,000千円	324,000千円	324,000千円		324,000千円	324,000千円	
施設賠償特約	3億円(免責0円)	3億円(免責0円)	3億円(免責0円)	3億円(免責0円)	3億円(免責0円)	3億円(免責0円)	3億円(免責0円)	
個人賠償包括	3,000万円(免責0円)	3,000万円(免責0円)	3,000万円(免責6万円)	3,000万円(免責0円)	3,000万円(免責0円)	3,000万円(免責0円)	3,000万円(免責0円)	
H30.9.30迄築30年未満	5年一括契約保険料	¥2,352,200	¥1,578,270	¥2,281,910	¥3,279,730	¥1,966,190	¥1,633,810	
	1年あたり保険料	¥470,440	¥315,654	¥456,382	¥655,946	¥393,238	¥326,762	

満期時 H30.10.12 築30年超	5年一括契約保険料	¥2,352,200	¥1,995,870	¥2,298,460	¥3,542,950	¥1,966,190	¥1,633,810
	1年あたり保険料	¥470,440	¥399,174	¥459,692	¥708,590	¥393,238	¥326,762

基本補償	火災	○(免責1万円)	○(免責0円)	○(免責0円)	○(免責1万円)	○(免責0円)	○(免責0円)
	破裂・爆発	○(免責1万円)	○(免責0円)	○(免責0円)	○(免責1万円)	○(免責0円)	○(免責0円)
物体の落下・飛来・衝突	○(免責1万円)	○(免責0円)	○(免責0円)	○(免責1万円)	○(免責0円)	○(免責0円)	
騒擾・労働争議	○(免責1万円)	○(免責0円)	○(免責0円)	○(免責1万円)	○(免責0円)	○(免責0円)	
風災・雹災・雷災	○(免責1万円)	○(免責0円)	○(免責0円)	○(免責1万円)	○(免責0円)	○(免責0円)	
盗難による盗取・窃取・汚損	○(免責1万円)	○(免責0円)	○(免責0円)	○(免責1万円)	○(免責0円)	○(免責0円)	
水濡れ損害	○(免責1万円)	○(免責0円)	○(免責0円)	○(免責1万円)	○(免責0円)	○(免責0円)	
破損・汚損損害	○(免責1万円)	○(免責1万円)	○(免責1万円)	○(免責1万円)	○(免責1万円)	○(免責1万円)	
水災保険金	x	x	x	x	x	x	
設備損害	x	x	x	x	x	x	
費用保険金	水濡れ原因調査費用	○年間100万円	○年間100万円	○年間100万円(免責5万)	○1事故100万円	○年間100万円	○年間100万円
	臨時費用	○	○	○	○	○	
	失火見舞い費用	○	○	○	○	○	
	災害緊急(修理付帯)	○	○	○	○	○	

無事故割引適用

無事故割引適用

付保割合60% (保険金額)194,400千円)

H30.9.30迄築30年未満	5年一括契約保険料	¥2,080,970	¥1,383,160	¥2,152,300	¥2,934,930	¥1,769,850	¥1,443,300
	1年あたり保険料	¥416,194	¥276,632	¥430,460	¥586,986	¥353,970	¥288,660

付保割合30% (保険金額)97,200千円)

H30.9.30迄築30年未満	5年一括契約保険料	¥2,003,930	¥1,293,150	¥2,071,660	¥2,640,430	¥1,653,210	¥1,328,600
	1年あたり保険料	¥400,786	¥258,630	¥414,332	¥528,086	¥330,642	¥265,720