

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

③評価額修正による節減効果検証 324,000千円→235,000千円

評価修正:東京都標準@270千円かける2070.17㎡(延床面積)×70%(評価下限)≒391,000千円(建物全体評価額)

391,000千円(建物全体評価額)×60%(共用部分割合)≒235,000千円(共用部分修正評価額)

現在ご契約保険会社

補償内容	A社	B社	C社	D社	E社	
					診断30/100点の場合	診断50/100点の場合
共有部分評価額	235,000千円	235,000千円	235,000千円	235,000千円	235,000千円	235,000千円
約定付保割合	100%	100%	100%		100%	100%
建物(共用部分)保険金額	235,000千円	235,000千円	235,000千円		235,000千円	235,000千円
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)
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5万円)	3,000万円(免責0円)	3,000万円(免責0円)	3,000万円(免責0円)
5年一括契約保険料	¥2,061,010	¥1,376,630	¥2,136,340	¥3,077,920	¥1,760,600	¥1,433,560
1年あたり保険料	¥412,202	¥275,326	¥427,268	¥615,584	¥352,120	¥286,712

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)	
震動による施設、仕具、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	×	×	×	×	×	×	
設備損害	×	×	×	×	×	×	
共用保険金	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6万円)	○1事故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)141,000千円)

5年一括契約保険料	¥1,864,310	¥1,211,850	¥2,042,340	¥2,895,340	¥1,618,190	¥1,295,380
1年あたり保険料	¥372,862	¥242,370	¥408,468	¥578,068	¥323,638	¥259,076

付保割合30% (保険金額)70,500千円)

5年一括契約保険料	¥1,808,440	¥1,146,570	¥1,988,840	¥2,609,300	¥1,533,590	¥1,212,190
1年あたり保険料	¥361,688	¥229,314	¥397,768	¥521,860	¥306,718	¥242,438

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

④施設賠償保険(別契約)導入による節減効果検証

③の付保60%で検証

現在ご契約保険会社

補償内容		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
		A社	B社	C社	D社	E社	
共有部分評価額		235,000千円	235,000千円	235,000千円		235,000千円	235,000千円
約定付保割合		60%	60%	60%	141,000千円	60%	60%
建物(共用部分)保険金額		141,000千円	141,000千円	141,000千円		141,000千円	141,000千円
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)
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5万円)	3,000万円(免責0円)	3,000万円(免責0円)	3,000万円(免責0円)
5年一括契約保険料(施設賠償除く)		¥1,429,110	¥974,840	施設賠償別契約不可	¥2,227,130	施設賠償別契約不可	施設賠償別契約不可
施設賠償保険(別契約)5年一括		¥174,920	¥174,920		¥174,920		
5年一括保険料合計		¥1,604,030	¥1,149,760	¥2,042,340	¥2,402,050	¥1,662,000	¥1,295,380
1年あたり保険料		¥320,806	¥229,952	¥408,468	¥480,410	¥332,400	¥259,076
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)
	騒音・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・雪災、	○(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、き損、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	×	×	×	×	×	×
設備損害	×	×	×	×	×	×	
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5万円)	○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

※ 別契約 施設賠償保険は C社

保険料節減手法

事例

横浜市 全60戸、延床面積8,000㎡ 昇降機 6基 竣工年月 平成5年10月(築24年)
 (主契約)破損・汚損担保、水災・設備損害不担保 (費用保険)調査費用担保、臨時費用・失火見舞い費用不担保

再調達単価下限へ修正(評価額減額) > 付保割合縮小

		神奈川県 標準再調達単価	下限再調達単価(-30%)	
A	1㎡単価(千円)	@220	@154	
B	延床面積	8,000㎡	8,000㎡	
C	建物全体評価(千円)	1,760,000	1,232,000	C=A×B
D	共用部分割合	58%	58%	
E	共用部分評価額	1,020,800	714,560	E=C×D

共用部分評価額(千円)	1,020,800			714,560		
付保割合	100%	60%	30%	100%	60%	30%
保険金額(千円)	1,020,800	612,480	306,240	714,560	428,730	214,360
保険料(1年間)	¥1,008,340	¥904,730	¥840,330	¥881,160	¥808,630	¥763,540

10

〇〇〇〇 居住者の皆様へ

謹啓 時下ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

貴管理組合にてご加入の共用部分火災保険につきましては今年(平成〇〇年〇月〇日)より5年間、弊社にてご用命承ることになりました。
ご入居者の皆様におかれましては日常生活における様々な事故・アクシデントが起きた際は遠慮なくご相談下さいませ。

さて、今回の管理組合で加入いただきました共用部分火災保険には、入居者全員の個人賠償保険が特約で包括補償されております。(補償額 一戸当たり:1億円)
日常生活における様々なアクシデントを補償する内容となっておりますのでご確認ください。

(対象となる主な事故例)

- ◆ 戸室内で水漏れを起こし、階下のお宅の壁、家具を汚してしまった。
- ◆ ベランダに置いてある植木鉢を誤って落としてしまい、通行人を負傷させた。
- ◆ 買い物中に誤って商品を破損させてしまった。
- ◆ お子様が悪く他人の家のガラスを割ってしまった。
- ◆ 自転車に乗っていて通行人にぶつかり負傷させた。

※ 本特約における被保険者(対象者)は次の方々となります

- ① ご本人(世帯主)
- ② ご本人の配偶者
- ③ ご本人または配偶者と生計を共にする同居の親族
- ④ ご本人または配偶者と生計を共にする別居の未婚の子

また、「個人賠償責任保険」については、個人で単独の保険、あるいは火災保険や傷害保険の特約として加入されている方も多いと思います。「個人賠償責任保険」に重複して加入している場合には、個人で加入した「個人賠償責任保険」を解約することで保険料を減額できる可能性があります。
保険によって補償内容が異なる場合があり、すべての事象がカバーされているとは限りませんので、ご確認をいただきご判断ください。

(個人賠償を補償する各種保険)

- ・ 各種火災保険の個人賠償特約
- ・ 各種傷害保険の個人賠償特約
- ・ 自動車保険付帯 日常生活賠償特約 等

ご質問等ございましたら、お気軽に右記取扱い代理店迄お問い合わせ下さい。

(ご提案代理店)

株式会社グッド保険サービス
東京都渋谷区代々木1-57-2
フリーダイヤル 0120-77-8160
担当:伊藤

地震保険の損害判定

◆ 地震保険における損害判定となる主要構造部

ラーメン構造	柱(柱はり接合部を含む)・はり
壁式構造	外部耐力壁・外部壁はり
壁式プレキャスト	外部耐力壁・外部壁はり外部壁ばり・プレキャスト水平接合部、プレキャスト鉛直接合部
中高層壁式ラーメン構造	長辺方向は、柱(柱はり接合部を含む)・はり、短辺方向は、外部耐力壁・外部壁ばり

◆ 地震罹災時の物件立ち合いにおける損害判定

- ① 全物件立会い調査
- ② 全フロアの損害実態を調査し、一番被害の大きいフロアの損害状況にて損害判定
(タワー型マンションの地震損害は低層階から中層階にかけて損害が大きい、一番被害の大きいフロアで損害判定)
- ③ 一番被害の大きいフロアの柱、はりの損害状況(亀裂4区分)で損害を判定→ラーメン構造の場合
- ④ 損害判定決定後、判定不服の場合は再度立ち合い要求可
- ※ 行政の損害判定(全損・半損・一部損)は地震保険とは関係なく、地震保険固有の損害判定

H28.12.31迄 損害区分			H29.1.1以降損害区分	
損害の程度	お支払いする保険金		損害の程度	お支払いする保険金
全損	地震保険金額の100%	⇒	全損	地震保険金額の100%
半損	地震保険金額の50%		大半損	地震保険金額の60%
一部損	地震保険金額の5%		小半損	地震保険金額の30%
			一部損	地震保険金額の5%

地震保険支払い保険金	神戸大震災	740億円
	東日本大震災	1兆2,000億円
	熊本地震	2,400億円(H28.6.10現在)

熊本地震 マンション共用部分 地震保険認定情報(H28.6.10現在)

	全損	半損	一部損
14階未満	10	80	432
15階以上	0	5	18
合計	10	85	450

※ 熊本タワー (38階) 一部損

東日本大震災 マンション共用部分 地震保険認定情報

マンション共用部分認定情報(都道府県別) 全社

所在地	全損	半損	一部損	合計
合計	11	224	2,842	3,077
北海道				
青森県			2	2
岩手県			43	43
宮城県	8	187	1,198	1,393
秋田県			4	4
山形県			11	11
福島県	3	26	127	156
茨城県		1	204	205
栃木県		1	47	48
群馬県			35	35
埼玉県			129	129
千葉県		4	303	307
東京都		3	520	523
神奈川県		2	169	171
新潟県			6	6
富山県				
石川県				
福井県				
山梨県			9	9
長野県			16	16
岐阜県				
静岡県			19	19

マンション共用部分認定情報(千葉県浦安市、東京都23区) 全社

所在地	所在地	全損	半損	一部損	合計
合計	合計		3	497	500
千葉県	浦安市			43	43
東京都	千代田区			16	16
	中央区			17	17
	港区			22	22
	新宿区			21	21
	文京区			17	17
	台東区		1	26	27
	墨田区		1	29	30
	江東区		1	30	31
	品川区			21	21
	目黒区			16	16
	大田区			11	11
	世田谷区			36	36
	渋谷区			35	35
	中野区			15	15
	杉並区			33	33
	豊島区			18	18
北区			9	9	
荒川区			11	11	
板橋区			18	18	
練馬区			18	18	
足立区			15	15	

一部損

※ 熊本タワー (38階)

東日本大震災の地震保険の支払総額1兆2,000億円 保険金額の支払い額は宮城県が5,545億円 (45%) 近年の地震発生確率による周知で保険加入の効果あり!

情報提供：㈱グッド保険サービス

日本損害保険協会によると2012年2月1日現在、東日本大震災にかかわる地震保険の支払総額は約1兆2,000億円となった。その中で宮城県の支払金額は約5,545億円(45%)と突出している(グラフ①)。

仙台市では「宮城県沖地震」を仮定し、政府の地震調査研究推進本部が計測した発生確率を毎年大きく周知していた。またこの宮城県沖地震発生確率によると、「10年以内」に発生する確率が2001年時点では26%だったものが毎年上昇。2005年で「50%程度」となり、2008年以降「70%程度」、「20年以内」では2005年以降「90%程度」という数値になっていた。

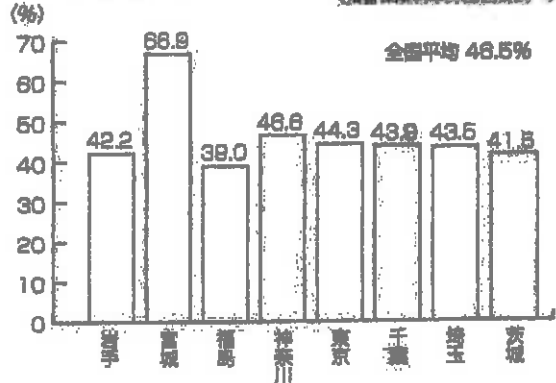
グラフ②「2009年度の地震保険付帯率」をみると、震災前に地震保険に加入していた割合でも宮城県が68.9%と飛び出していることがわかる。全国平均より20ポイントも高い。

㈱グッド保険サービスの伊藤弘専務は「宮城の保険金支払件数、金額が大きいのは行政の周知によって地震保険に加入する人が多くあったと言えるでしょう」と話している。

ちなみに日本地震再保険協会で、過去の大きな地震による地震保険の支払金額トップ3は1995年の「阪神・淡路大震災」約783億円、2001年の「平成13年去予地震」169.4億円、2005年の「福岡県西方沖を震源とする地震」169.2億円。

「東日本大震災」の1兆2,000億円がいかに大きな金額かがわかる。

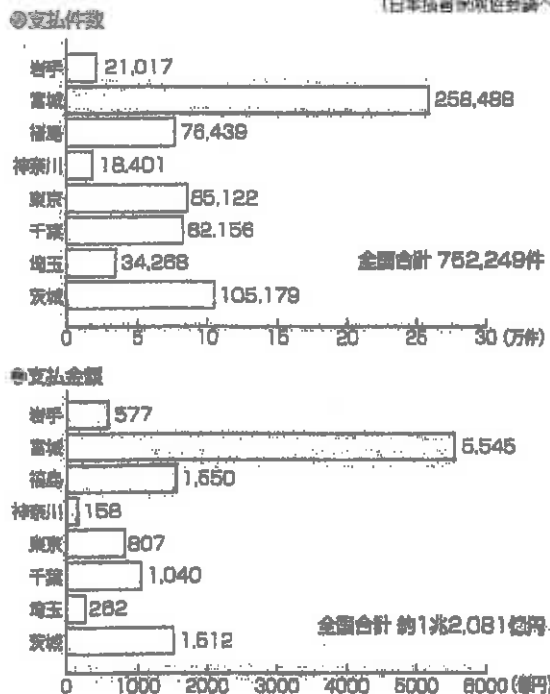
グラフ② 2009年度の地震保険付帯率 (損害保険料率算出機構調べ)



グラフ③ 2011年度6月地震保険新契約件数 都道府県別前年同月比ベスト10 (損害保険料率算出機構調べ)

順位	都道府県	対前年同月比 (%)	順位	都道府県	対前年同月比 (%)
1	福島	240.7%	7	山形	120.2%
2	宮城	195.3%	8	秋田	115.0%
3	岩手	153.2%	9	千葉	111.9%
4	茨城	138.0%	10	埼玉	111.0%
5	栃木	129.1%			
6	群馬	127.5%	全国平均		111.1%

グラフ① 東日本大震災における地震保険の支払件数と支払金額 (日本損害保険協会調べ)



重要なのは保険加入よりも 管理組合内部での意思確認

震災後6月の地震保険新契約件数(グラフ③)は前年同月比で、1位「福島240.7%」2位「宮城195.3%」3位「岩手153.2%」と東北の被災地が上位を独占した。

グッド保険サービスの伊藤専務は「大震災に関するさまざまなマスコミ報道により、地震保険に関する問い合わせが増えています」という。

地震による損害は地震保険でしか手当てができない。被災地住民が地震被害を実感した数字が新契約件数の増加に表れたと考えられる。

しかし「地震保険加入を、理事会や理事会の考えだけで他の区分所有者に説得することは簡単ではない」と伊藤専務。

地震保険は地震がいつ起こるかわからない業種に加え、保険料が高い、保険金の支払いに制限があるなど、管理組合が合意形成を行う上で越えなければならないハードルがいくつかあるからだ。

「まずは住民アンケートや総会での説明など、住民(区分所有者)間の意思確認をすることが重要でしょう」

検討もしない上に保険加入もしなければ実際に地震による損害を被ったとき、「なぜ地震保険に入っていないかったんだ」と過去の理事会の責任を声に出す人もいる。

一番必要なのは管理組合内部で「加入する意思」「加入しない意思」を確認し、検討内容を記録に残しておくことである。後の管理組合内部、住民同士のトラブルとならないために。