

制度情報

マンション管理組合の保険について！

物保険・賠償責任保険・地震保険の検討

ほとんどのマンション管理組合は保険に加入しているはずですが、東日本大震災以降はマンションの地震保険にも関心が集まっているようです。管理組合で検討すべき地震保険を含めた保険について一考してみます。

1. マンション管理組合が入る保険の概要

(1) 保険の種類

マンション管理組合はマンションの共用部分を管理しています。そのため、共用部分の管理に必要な保険に入っておくことが必要で、建物、設備の共用部分の損害を補償する「物保険」(下表 -1と -2)と、管理組合が法律上の賠償責任（例えば、共用部分の給排水管からの水漏れにより専有部分に損害をおよぼした。外壁が剥がれ落ち通行人に怪我をさせた等）を補償する「施設賠償責任保険」(下表)に入っておくとよいでしょう。専有部分については区分所有者でかける必要があります。

共用部分に関する保険は、損保会社でいくつかの種類が出されていますので、各商品を比較されて加入を決めましょう。

	共用部分	専用部分
被保険者	管理組合	区分所有者
物保険	①-1 火災保険 ・建物・附属設備・附属施設 ①-2 地震保険	③-1 火災保険 ・建物・家財 ③-2 地震保険
賠償責任保険	②施設賠償責任保険	④個人賠償責任保険

(2) 保険のメリット

一般的に次のようなメリットがあります。

- 1) 保険商品に依りますが、補償対象が幅広く設定でき、例えば、水漏れが発生した場合、その原因調査に要する費用が補償されます。
- 2) 積立保険の場合、修繕積立金の運用を兼ねることができ、一定期間後に満期返戻金が受け取れます。
- 3) 満期前に予定外の補修等が必要となった場合は、補償はそのままにして一定額の貸付けが受けられる契約者貸付制度があります。
- 4) 特約を追加し、機械設備やガラス、水漏れなども補償の対象にしたり、賠償責任保険が単独契約より割安にできます。

<主な特約> 設備損害担保特約 ガラス損害特約 水漏れ損害担保特約 施設賠償責任担保特約 個人賠償責任包括特約

2. 地震保険について

地震による損害は、上記の火災保険や施設賠償責任保険では補償されず、補償を受けようとする、地震等の災害専用の保険に入らなければなりません。

(1) 地震保険の目的

地震保険は、「地震保険に関する法律」に基づき政府と損害保険会社とが共同で運営するもので、その第1条にあるように「保険会社等が負う地震保険責任を政府が再保険することにより、地震保険の普及を図り、もつて地震等による被災者の生活の安定に寄与すること」を目的とする公共性が高い保険です。

(2) 地震保険の特徴

上記の通り、国と損害保険会社の共同運営によるものなので、どの損保会社の地震保険も全く同じです。

地震・噴火・津波を原因とする火災・損壊・埋没または流失による損害を補償します。

保険の対象は居住用の建物と家財です。（一定の貴金属や有価証券などは補償範囲外）

地震保険は火災保険に付帯する形式の契約となります。地震保険単独では契約できません。

保険金額は、建物・家財ごとに火災保険の保険金額の30%～50%に相当する額の範囲内で決まります。この限度額はマンション専有部分の場合、各区分所有者ごとに建物5,000万円、家財1,000万円までです。共用部分の地震保険の建物限度額は、5,000万円を超えて契約することが可能です。

保険料は、所在地（都道府県ごとに1等地から4等地）と建物の構造（木造・非木造の2区分）により異なります。石川県は2等地になります。また、建物の耐震性能に応じた割引制度があり、さらに昭和56年6月1日以降に新築された建物は10%の割引（建築年割引）になります。（一定書類が必要）

補償対象となるのは、建物に全壊、半壊、一部損と認定される損害が生じた場合です。これらに認定されない場合、保険金は支払われません。

< 損壊認定のポイント >

- ・ 建築基準法で決められている構造上重要な部分で、壁・柱・床・梁・屋根・階段（ただし、最下階の床・間仕切り壁・間柱・つけ柱・小階段などは含まない。）の損害の程度で決定されます。
- ・ 災害発生直後の、現場での認定作業と詳細な損害認定基準によって決定されます。
- ・ 建物の対象部分の損害額が保険価額の50%以上で「全壊」、20～50%で「半壊」、3～20%で「一部損」となります。

行政情報

マンション再生環境整備事業の採択結果について

マンション再生に関する総合的な相談体制を目指して

国土交通省は、総合的なマンション再生に関する相談体制等を構築するため「マンション再生環境整備事業」の提案を募集していましたが、33団体35件の応募から学識経験者からなる評価委員会での議論をふまえ、以下のとおり採択を決定しました。

なお、各団体に補助金が支給されますが、それに基づき各団体の事業が完了した段階で、それぞれの成果が報告される予定です。

採択団体名	事業概要
特定非営利活動法人 マンション再生なび	・ 全国のマンションを対象としたマンション再生に係る出前相談 ・ 首都圏のマンションを対象としたマンション再生に係る合意形成の支援 ・ マンション再生の検討に係る専門家の育成（OJT）
一般社団法人 団地再生支援協会	・ 団地型マンションを対象としたマンション再生のための相談窓口開設、出前相談実施、合意形成に向けた専門家派遣、長期修繕計画とそれに続くグレードアップ改修、建替えに関する情報提供及び人材育成
一般社団法人 マンション再生協会	・ 専門家団体ネットワークによるマンション再生に係る相談体制の強化 ・ 経年マンションが、マンション再生において直面する課題整理などについて対応可能な専門家の育成
特定非営利活動法人 集合住宅維持管理機構	・ マンション再生をテーマとして専門家を派遣する相談会の開催 ・ 長期修繕計画及び修繕積立金ガイドラインに関する管理組合向けセミナー ・ マンション再生の検討について、コーディネート可能な人材の育成

特定非営利活動法人 東北マンション管理組合連合会	・東日本大震災により罹災した管理組合を主対象としたマンション再生に関する電話相談、専門家派遣の実施
一般社団法人 日本マンション管理士会連合会	・マンション管理士によるマンション再生に係る派遣相談の実施 ・長期修繕計画、修繕積立金に関する説明会の開催 ・マンション再生に係る専門家の育成

「マンション再生環境整備事業」については、次のホームページをご覧ください。
http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000068.html

マンション関連 最新ニュース

マンションに関する最新ニュースダイジェスト

～この1ヶ月間のマンションに関する主なニュースをまとめました。～

★2011年9月27日★ 多摩ニュータウン：諏訪2丁目住宅、解体工事始まる

多摩市諏訪2丁目の諏訪2丁目住宅の解体工事が始まりました。同住宅は多摩ニュータウン開発のさきがけとして、1971年に入居が始まり40年が経過。昨年3月に全面建て替えが決定され、大規模集合住宅の建て替えモデル事業として注目されています。

リンク先

<http://www.tamapre.jp/news/2011/09/27/suwa2-kaitai.html>

★2011年9月22日★ 関東圏の液状化533件 東日本大震災のマンション被害状況

高層住宅管理業協会はこのほど、関東1都6県の調査結果を追加し東日本大震災におけるマンションの被害状況を発表しました。液状化による被害が計533件発生しており、付属建物や機械式駐車場が使用不能、受水槽や地下埋設物といったライフラインが損壊した例が多数発生しました。

リンク先

<http://www.kanrikyo.or.jp/news/data/hisaihoukoku20110921.pdf>

★2011年9月22日★ 巨大金属板、マンション屋上から吹き飛ばす 東京、けが人はなし

台風15号による強風で、東京都葛飾区で21日夜、長さ約30メートルの巨大な金属板が建物の屋上から吹き飛ばされました。幸いけが人はなかったとのこと。

リンク先

<http://sankei.jp.msn.com/affairs/news/110922/dst11092211440023-n1.htm>

★2011年9月16日★ 国交省「管理機能不全」マンションの実態把握へ、来春報告

国土交通省住宅局マンション政策室は、管理組合が実質的に機能していないマンションの全国的な実態調査に乗り出します。

リンク先

<http://www.asahi.com/housing/jutaku-s/JSN201109160006.html>

★2011年9月8日★ 国土交通省記者発表：投資用マンションの悪質勧誘電話の対応

すでに当月報ヒューマンネット第13号「マンション関連最新ニュース」でもお知らせしましたが、国土交通省が正式に記者発表しました。

なお、政府インターネットテレビで具体的な事例が映像で紹介されています。

リンク先

記者発表 http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000028.html
政府インターネットテレビ <http://nettv.gov-online.go.jp/prg/prg5251.html>

書評

「作家の手紙」

おすすめ度：★★★★☆

著者：奥田英朗、角田光代、小池真理子他 発行：角川書店

定価：1,575円（税込） 文庫本 460円（税込） 2007年2月28日発行

拝啓 管理組合理事（長）様

秋晴れの爽やかな毎日ですが、なんと我が家ではもう窓ガラスが結露し始めました。貴殿におかれましてはますますご盛栄のこととお喜び申し上げます。

さて、今回は『作家の手紙』を紹介いたします。著名な作家達（なんと36名も）が書いた手紙を集めたものですが、純愛小説の中から切り取ってきたような切ない手紙から借金の断りの手紙まで、多種多様なものが収められています。

想像するにあなたは、その役職が故にいろいろな文章を書いているのではないかと存じます。ちょっとした案内文や管理費滞納者に対する督促文、あるいはゴミ捨てのルール違反者に対する注意文というものもあるでしょう。こういった類の手紙はありきたりの紋切型で充分、と言われればそれまでなのですが、もう少しあなたらしさといえますか、真意が伝わってくればいいなとお考えになっているに違いありません。

作家達の手紙の中から、その管理組合理事（長）という役職柄実用的と思われる場面設定のものをいくつか紹介します。マンション管理人が住民に騒音を注意する手紙、隣の人にピアノの音がうるさいと言われたときのお詫びの手紙、隣家の庭から張り出した小枝の苦情をいう手紙などが該当するでしょうか。しかし、場面設定が実用的なだけで、文面そのものが実用的なわけではありません。さすがに著名な作家は普通には書きません（だから著名な作家になったのです）から、注意が必要です。手紙を文面通り参考にすると、場合によっては相手を怒らせてしまうかもしれません。ユーモアを少し削ったりひねりを戻したりしながら、その手紙の持つ温かさやエッセンスを上手く引用したいものです。

ついでに非実用的な場面設定のものもいくつか紹介します。人間でないことがばれて出て行く女の置き手紙、相手の妻が読むことを想定して、同窓会で再会した初恋の男性からの誘いを断る手紙、性転換手術を受けたいあなたへなど、他にもいくつかありますがどれも楽しく読ませます。

最後に、この本の幹にあたる部分の手紙（ごく身近な人に宛てた、ごく日常的な手紙）をいくつか紹介します。松久淳氏の「卒園する息子へ」は、小さな子どもの親なら共感せずにはいられません。佐藤正午氏の「友人に離婚を知らせる手紙」、私は離婚する予定は（今のところ）ありませんが、まっ先に離婚を知らせられる友人がいるということは大切なことだと思います。小林紀晴氏の「亡き父への手紙」の父と同じように、私（あなた）は自らに区切りをつけてから逝くことができるのか、考えさせられます。

これからはじまる秋の夜長、身近な人に少し長めの手紙でも書いてみようか。あなたをそんなやさしい気持ちにさせてくれるでしょう。



敬具