

# 今月のトピックス (2024年8月)

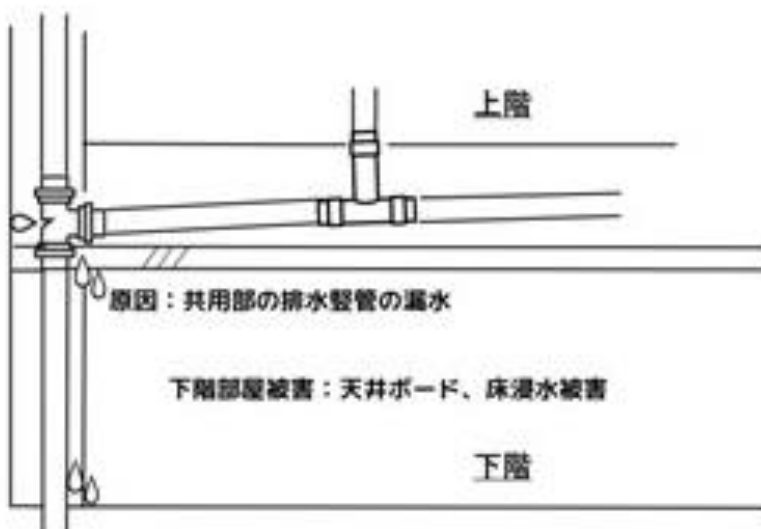
2024. 8. 4 瀬谷区交流会

管理組合が加入する共用部火災保険及び区分所有者が加入する住宅用火災保険について考察し、特に漏水事故に使える火災保険に関して役立つ情報を紹介する

## ◆マンションの火災保険の範囲 (マンション管理組合目線)

	共用部火災保険 (管理組合)	住宅用火災保険 (区分所有者)
火災	・火災、落雷、破裂、爆発⇒共用部、専用部とも火災に限らない。保険契約を確認のこと	
自然災害	・風災、雷災、ひょう災	
水災(オプション)	・水災 (大雨や川の氾濫委氾濫による床上浸水 例：機械室のポンプが水没した場合)	
その他	・建物外部からの物体の衝突	
リスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>漏水事故による水漏れ (共用部被害)</li> <li>集団行動、労働争議による暴力行為</li> <li>破壊行為、盗難、破損、電氣的・機械的事故</li> </ul>	
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物管理賠償責任保険⇒共有部のタイルが破損・落下して通行人に怪我をさせた場合</li> <li>水濡れ原因調査⇒原因が共有部か専有部かを調査する場合共用部火災保険で補償。ただし、配管や建物の経年劣化だった場合は補償対象外となり修理と原状復帰の費用も対象外</li> </ul>	—
	<ul style="list-style-type: none"> <li>個人賠償責任総合補償特約 (他人へ与えた被害の補償)。右記とかぶるのでどちらかに入る 例：配管漏水事故や建物屋上漏水等、あらゆる漏水事故を与えた部屋への補償。ただし、配管や建物の経年劣化だった場合は補償対象外となり修理と原状復帰の費用も専有部</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>個人賠償責任総合補償特約 (他人へ与えた被害の補償)。左記とかぶるのでどちらかに入る 例：配管漏水事故や建物屋上漏水等、あらゆる漏水事故を与えた部屋への補償。ただし、配管や建物の経年劣化だった場合は補償対象外となり修理と原状復帰の費用も専有部</li> </ul>

## 事例 共用部排水配管が漏水、下階の天井、床が濡れて被害



### 上階共用部

漏水原因調査で床や壁に穴をあける原因調査には、共用部の水濡れ原因調査つかえる

共用部配管漏水が原因の場合、経年劣化で補償対象外、配管修理代と床、内装復旧は共用部 (管理組合) の負担で修理する必要がある。

ー共用部、専有部火災保険の個人賠償保障特約はつかえない。

### 下階天井修理代を補償してくれる保険

-下階の専有部住宅用火災保険：漏水による水濡れ

-上階、又は共用部の個人賠償責任総合補償特約

漏水事故はいつどこで発生しても大問題で費用負担も大きい。経年劣化による配管そのものの修理代は保険の対象にならない。専有部の配管も含めて、管理組合で一斉交換することを考えるのがマンション長寿化のために必要。今後は、築 50 年でも選ばれるマンションになるための条件として専有部配管の交換が終わっていることも問われる

## ◆漏水被害に備える保険の知識（配管保全センター）

### (1) 漏水事故で使える代表的な保険

- ・加害者になってしまった場合に使える保険  
個人賠償責任保険⇒火災保険、自動車保険、クレジットカード等の特約保険
- ・加害者になってしまった場合に使える保険  
火災保険⇒マンション購入時に加入する水濡れ補償

### (2) 漏水箇所を調査する際に使える保険

漏水事故は、原則、加害者の費用負担

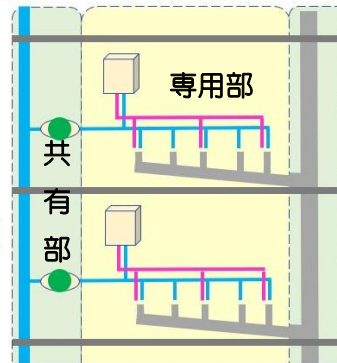
漏水の原因箇所	費用負担
共用部分	管理組合が費用負担
専有部分	当該区分所有者

原因を特定するための保険：

管理組合加入の「**水ぬれ原因調査費用特約**」

- ※1年間で利用できる回数や金額が  
保険会社によって異なる

マンション屋内の配管イメージ



### (3) 損害賠償保険を使う際の注意点

漏水箇所が特定されて上の階の配管からの漏水が原因の場合、被害を受けた階下の所有者は上の階の所有者の個人賠償責任保険ではなく管理組合が加入する「**個人賠償責任の包括特約**」を使うことができる

ただし、この補償だけでは家財を再度購入するための十分ではないので被害者が「**家財の水ぬれ補償**」に加入していれば、「時価」ではなく「新価」で支払ってくれる可能性もあるので確認しておいた方がよい

### (4) 個人の火災保険の契約期間の短縮

2022年10月から「**契約期間:最長 5 年**」、「**水漏れ事故の免責:5 万円**」となった

## ◆マンション保険の値上げ対策（配管保全センター）

### (1) 築古マンションは更新時、なぜ値上がりするのか⇒2024年10月ごろ値上げが予想される

- ・築年数が古いほど値上げ幅が大きい⇒築年数が20年を経過すると値上がりする傾向にある。築年数はいたしかたがないので、複数の損保から見積とるか、削減できる特約を解除することを検討する
- ・事故件数が多いほど、値上がりする⇒事故率により保険料が増減するので配管を適切に修繕し、漏水事故を減少させるように努めるとよい

事故率(一戸当たりの事故件数) = 一定期間の事故件数 / 一棟の全戸室数

(東京海上日動の例:0.14 件以上⇒割引なし 0~0.1⇒69%割引)

**主な値上がり対策としては下記三つがある**

(2) 「管理組合火災保険個人賠償責任保険包括特約」、「加害者加入の個人賠償責任保険」、「被害者が加入している火災保険水濡れ特約」の**三つの保険を使い分ける**⇒「包括特約」のみで負担すると使用に応じて「管理組合火災保険」が値上がりする。ただし、この三つの保険に按分するのは手間がかかる

(3) 管理組合火災保険の「**個人賠償責任保険包括特約**」を**解約する**。ただし、包括特約を解約すると解約時に区分所有者全員が個別の火災保険の水濡れ特約と個人賠償責任保険に加入している必要がありこれをチェックするのが困難を伴う。未加入者が分っても高齢者が多いと加入手続きが停滞しがちで管理組合でサポートするには大きな負担がかかる

(4) マンション管理士による無料診断を受け、マンションドクター保険に加入する。給水管・排水管の保全状況が良好であれば、他社と比較して保険料が安くなる

