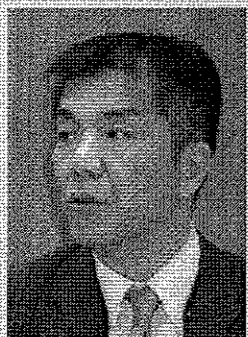


損害保険の上手な利用法②

一執筆者紹介

株式会社
グッド保険サービス
専務取締役
伊藤昌弘氏



共用部分火災保険契約の見直しポイント

管理費が高い！と管理会社への委託業務費用を見直す管理組合は少なくない。ところが、意外に見落としがちで、最も節約しやすいのが共用部分の損害保険料である。

見直しポイント①

【複数社から見積もりを取る】

現在加入している共用部分の火災保険契約内容と同一の補償内容で、複数の損害保険会社から見積もりを入手し、最も保険料の安い保険会社を選定することを考えたい。

損害保険は分譲当初から加入している設定のまま、見直しもせずに契約を継続しているマンションは少なくない。そうしたマンションに限って、保険適用される事故を管理費内で処理していたりする。要は「かけっぱなし」で、無駄な支出をしているのだ。

近年損保各社の管理組合専用の保険商品は設計（補償）内容に差異が生じていることから、設計の仕方でも保険料も異なる。まずは現行の保険契約に基づいて複数社から見積もりを取り、次いでマンションに適した保険商品の組み立てを行ってみてはどうかだろうか。

保険内容の知識や保険会社から見積もりを取ること自体に不安があるなら、各地域の管理組合ネットワークで専門家を紹介してもらうことができる。

見直しポイント②

【臨時費用保険金の不担保を検討】

従来の火災保険では自動的に組み込まれていた「臨時費用保険金」を不担保にすることで保険料の節約をする。

「臨時費用保険金」とは、損害保険金が支払われる場合、1事故100万円を限度に損害保険金の30%が保険金として支払われるもの。

個人のお宅で火災が起きた場合、ホテルに泊まらなければならないなどの臨時費用が発生するので臨時費用保険金をかけておく必要性は高いといえる。ただ管理組合が共用部分にかかる保険商品としては、優先順位の高いものではない。共用部分の火災等によって管理組合にどんな臨時費用がかかるだろうか。管理組合は壊れたり焼けたりした共有財産が元通りになる保険に入っていればよく、何のために使うかわから

ない臨時費用を保険にあてる必要はない。それならば、そもそも支払っている保険料から臨時費用の項目を外したほうが無駄な出費がなくなるといえる。

臨時費用保険金は従来、住宅総合保険などにセットで組み込まれていたのだが、管理組合専用の保険商品では「不担保」として契約から外せるようになった。

過去の保険をそのまま継続していると、無駄な支払いをずっと払い続けているケースになることもあるのだ。

事例検証

A管理組合 引受保険会社B社
1986年竣工・200戸・延べ床面積20,000㎡
現行の年間保険料1,194,290円
臨時費用保険金不担保の年間保険料1,119,220円(6.3%減)

見直しポイント③

【水災保険金の不担保を検討】

水災保険金とは、床上浸水もしくは地盤面より45cmを超える浸水を被った場合または損害割合30%以上の場合に損害保険金が支払われる。

地盤面より45cmを超える浸水を被った場合に保険金が支払われるということは、高台に立地するマンションでは、ほとんど水災による保険金の支払いはないと考えたほうがよい。

臨時費用保険金と同様、水災保険金も従来の火災保険には組み込まれているが、管理組合専用の保険商品であれば不担保にすることができる。自分のマンションに必要な保険なのかどうかを考えて保険契約の見直しをお勧めする。

事例検証

A管理組合 引受保険会社B社
現行の年間保険料1,194,290円
水災保険金不担保の年間保険料969,080円(18.9%減)

見直しポイント④

【価格協定の導入を検討】

マンションは不燃構造ということから、建物全焼の懸念が少ないので保険金額の範囲内で損害保険金が満額支払われる（比例てん補が適用されない）価格協定を検討する。

価格協定100%は、建物（共用部分）の再調達価格に対し100%の割合で保険金額を保険会社と協定すること。同様に価格協定60%は、建物（共用部分）の再調達価格に対し60%の割合で保険金額を保険会社と協定する。一般的な管理組合の共用部分の火災保険は60%が多く採用されている。

建物の全焼がないのなら、100%をつける必要性の見直しをしたらよいのではないか。マンションの火災で60%以上の損害を想像することは難しい。このため価格協定が100%という契約内容であれば見直しをお勧めしたい。

事例検証

C管理組合 引受保険会社D社
現行の保険金額 4億5,217万円（価格協定100%）
→年間保険料324,450円
保険金額 3億6,180万円（価格協定80%）
→年間保険料315,550円（2.7%減）
保険金額 2億7,140万円（価格協定60%）
→年間保険料302,130円（6.9%減）

見直しポイント⑤

【長期一括払いを検討】

長期一括払いとは、契約期間分の保険料を契約時に一括して支払うことで長期一括割引が適用される契約方式のこと。5年一括契約では、5年間で支払う保険料が現在は4.3年分程度で済む。10年一括契約ではおよそ8.2年分支払えばよく、年間保険料は5年で約14%、10年で約18%の節約ができることになる。

◆例1

★5年契約で年間保険料10万円の場合
毎年継続手続きをした場合の5年間保険料総額
100,000円×5年間＝500,000円
★5年長期一括契約（契約時一括払い）にすると
年間保険料100,000円×4.3＝430,000円で
70,000円の節約

◆例2

★10年契約で年間保険料10万円の場合
毎年継続手続きをした場合の10年間保険料総額
100,000円×10年間＝1,000,000円
★10年長期一括契約（契約時一括払い）にすると
年間保険料100,000円×8.2＝820,000円で
180,000円の節約

【大幅な保険料節減を実現した事例】

Eマンション2005年8月竣工・70戸
引き受け保険会社 F社
臨時費用保険金担保・水災保険金担保・施設賠償特約3億

株式会社グッド保険サービスの概要

- 所在地：東京都中央区日本橋室町2-3-14 古河ビル5F ☎0120-77-8160
- URL：http://www.radiaholdings.com/hoken/ ●Eメール：itou.masahiro@radiaholdings.com
- 加入ネット：浜管ネット、川管ネット、よこ管ネット、湘管ネット
- 特色：管理組合が契約する共用部分の火災保険は、損害保険各社の保険料が異なるため、複数の取扱保険会社の比較表で最適な保険会社・商品の選定。また、各種特約の契約方法（補償の削除による保険料削減、リスクに合った補償の追加など）による保険料比較もご案内しています。
- ※浜管ネット、川管ネット、よこ管ネット、湘管ネットで「共用部分の火災保険 保険料削減」をテーマにセミナーを実施しました。
- 取扱保険会社：【損害保険】東京海上日動火災保険・損害保険ジャパン・三井住友海上火災保険・日本興亜損害保険・あいおい損害保険・ニッセイ同和損害保険・そんぽ24

円・個人賠償包括1戸3000万円
保険金額（価格協定100%）9億6,840万円
年間保険料 532,020円

- ① 現在の保険+臨時費用保険金の不担保＝
年間保険料493,790円
- ② ①+水災保険金の不担保＝
年間保険料 400,430円
- ③ ②+価格協定を60%にする＝
年間保険料 364,670円（保険金額5億8,104万円）
- ④ ③+5年長期一括契約＝
5年分保険料1,568,060円（1年当たり313,610円）
- ⑤ 現行の年間保険料532,020円-④313,610円＝
218,410円

★218,410円（約41%）節約となった！

見直しポイント⑥

【破損・汚損特約付帯のススメ】

保険代理店の立場から実際のマンションの事故で、保険が適用される事例で目立つのが破損・汚損事故。今までは管理費から支出していた破損・汚損の損害も「破損・汚損特約」を付帯すれば保険金が支払われる。従来の火災保険では補償されなかった事故にも保険金が支払われることもあるのだ。

ポイント①～⑥では保険料の節約ポイントを記述したが、ポイント⑥は現在の保険料にプラスとなる。しかし、保険料が高くなっても、マンションの事故でよくあるので付保しておいたほうがよい商品として「破損・汚損特約」をお勧めしたい。

破損・汚損事故例

- 何者かにエントランスのガラスを割られてしまった
- 共用廊下で清掃中に清掃器具を落としてしまい、廊下のコンクリートを損壊してしまった
- 建物の外壁を何者かにスプレーでいたずら書きをされた
- 管理組合のイベントの最中、玄関ホールのドアに机をぶつけてしまい、ガラスを破損してしまった