

素敵に

中央区分譲マンション管理情報誌 第43号

# マンションライフ

特集

# 火災保険 見直しのコツ

盗難

落雷

火災

火災以外の  
災害事故も保険の対象に  
なるのかしら？

万が一の災害事故に  
備えて、もう一度  
火災保険を見直しましょう！



平成27年度—第3回

## 中央区分譲マンション管理セミナー



# 管理組合と区分所有者間の 紛争・裁判例

～団体内部で発生する各種トラブルに対し、  
管理組合はどう対応すべきか？～

- 管理費等滞納問題
- 各種迷惑行為 (管理規約違反行為・共同利益背反行為) 問題
- 管理組合の対応について

[日 時] 平成28年 **1月31日(日)** 午後1時30分～3時30分  
セミナー終了後に中央区分譲マンション管理組合交流会員との座談会を行います。

[会 場] 中央区役所8階大会議室

[講 師] 弁護士・マンション管理士 平松 英樹

[対 象] 区内の分譲マンションにお住まいの区分所有者  
および管理組合の役員

[定 員] 100名(先着順)

[費 用] 無 料

[申込期間] 1月15日(金)から1月29日(金)午後5時まで

[申込方法] 電話またはファクス

(①マンション名②所在地③氏名④電話番号を記入)

電話は平日の午前8時30分から午後5時まで

ファクスは1月29日の午後5時までにお申し込みください。

[申込(問合せ)先]

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

一般財団法人中央区都市整備公社

電話 3561-5191 FAX 3561-5192

# 火災保険

# 見直しのコツ

特集

マンションにお住まいの皆様は、万が一お部屋（専有部分）で発生する事故に備えて、それぞれ火災保険に加入されていることでしょう。

一方で、外壁や廊下等の共用部分については、マンション管理組合の理事長が区分所有者を代理し、契約を締結するケースが一般的です。

そこで、マンション管理組合向け火災保険が、どのようなリスクに備える商品なのか確認してみましょう。

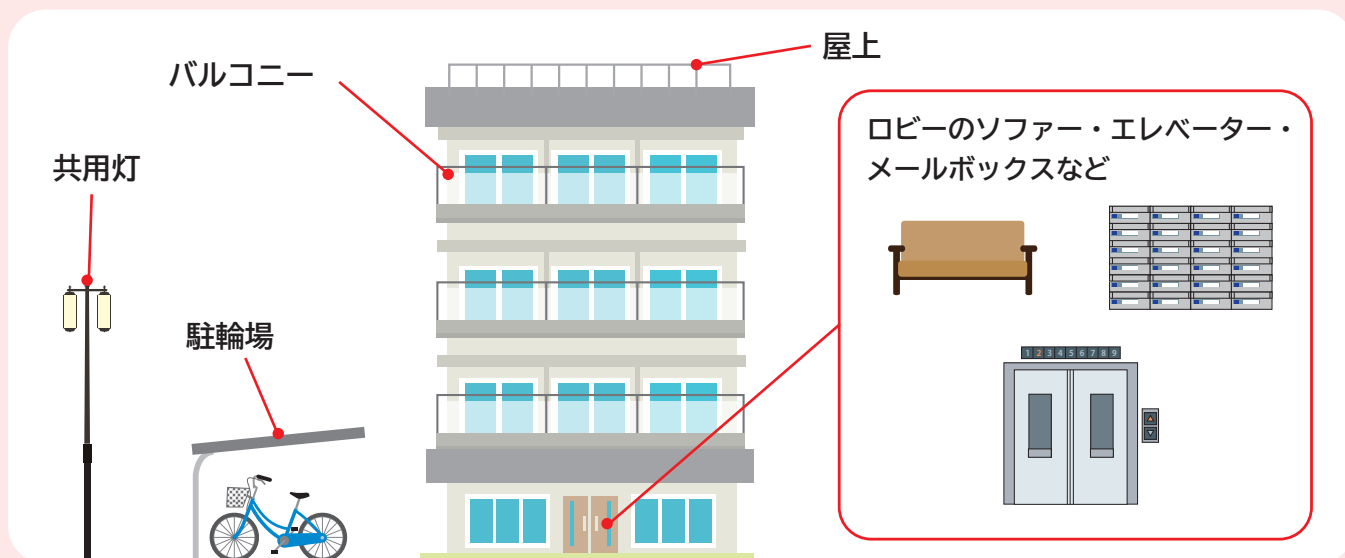
## 保険内容

マンション管理組合向け火災保険は、マンションの共用部分を対象に主契約を締結するとともに、マンションの構造や立地等に合わせ、必要な賠償責任保険等の特約を締結する商品が一般的です。

保険の対象は、マンション本体の共用部分だけでなく、建物の附属物(エレベーター等の各種設備、メールボックス等)、附属の建物(離れの集会所)等の共用部分も対象となります。

(※加入する保険によって対象が異なります。)

### ●保険の対象となる範囲(例)



# 特集

# 火災保険見直しのコツ

## 主契約

保険の内容	保険の対象となる事例
火災	部屋から出火し、共用部分の外壁タイルに損害を与えた。
落雷	落雷により共用部分のインターホンが壊れた。
破裂・爆発	ガス爆発により、エントランスのガラスが壊れた。
建物外部からの物体の落下・飛来・衝突	自動車が、外構フェンスにぶつかり壊された。
風災・ひょう災・雪災	強風によりバルコニーのパーテーションが外れた。
破損・汚損	何者かにより、外壁に落書きをされた。
盗難	駐輪場の自転車ラックが盗まれてしまった。

※加入する保険契約により内容や対象が異なります。  
火災だけでなく、風災などの自然災害や落書きなどの人的被害も補償されます。

火災保険でも、火災以外の自然災害や人的被害も保険の対象になるんですね！



## 特約

保険の内容		保険の対象となる事例
賠償責任保険 他人の身体や物に損害を与えた場合のための保険	施設賠償責任特約 共用部分の使用・管理が原因でおきた事故を補償	・共用部分の外壁タイルが落下し、通行人に怪我を負わせた。 ・共用部分の排水管（たて管）が漏水し、下階の部屋の家財や壁を汚した。
	個人賠償責任特約 専有部分（部屋）の使用・管理が原因でおきた事故を補償	部屋の給水管（専有部分）が漏水し、下階の天井を汚した。 ※本来、個人賠償は、個人（区分所有者・占有者）が契約するものですが、マンション管理組合向け火災保険では、マンション管理組合が契約します。

保険の内容	保険の対象となる事例
地震保険	・地震により生じた火災が延焼し、共用部分に被害が生じた。 ・津波により共用部分に被害が生じた。
設備損害	共用部分である分電盤がショートし、分電盤に被害が生じた。
水害	集中豪雨により床上まで浸水し、共用部分である集会所に被害が生じた。
漏水調査費用	漏水事故が発生したが、場所が、共用部分なのか専有部分なのか、判断できないため、専門業者による調査を実施した。
事故再発防止費用	共用部分である階段から転落し事故が発生したため、事故防止のため、手すりを設置する改良工事を実施した。
宅配ロッカー内動産	共用部分に設置の宅配ロッカーに預けられていた物が盗まれてしまった。

その他にも様々な特約があります。(保険会社により名称が異なります。)

## 見直すためのコツ

マンション管理組合向け火災保険は、マンションの竣工時に一旦管理会社が契約し、そのまま、満期後も同じ内容で更新しているケースが多いようです。

そこで、マンション管理組合が理事会等で、火災保険を適切に見直すためのコツをまとめてみました。

### 1 契約内容の確認

現在契約している火災保険の内容を確認しましょう。

マンションの立地や構造等により、各々のマンションが必要とする特約は異なってきます。火災保険の内容を確認すると、不要な特約や反対に追加したい特約があるかもしれません。

## ② 保険内容の見直し

### ○契約期間の見直し

単年度契約だけでなく、複数年の契約の保険もあり、保険料が節約できる場合もありますので、確認してみましょう。

### ○保険料等の比較検討

同じ補償内容でも、免責金額や保険料が損害保険会社により異なる場合があります。いくつかの損害保険会社の商品を比較検討してみてはいかがでしょうか。

## ③ 保険対象の確認(共用部分の確認)

保険の対象となる共用部分は、マンション管理規約に規定されているものが基本となります。保険の対象を明確にするため、マンション管理規約をもう一度確認してみましょう。

マンション管理組合向けの火災保険は、多くの損害保険会社から、各社独自の保険新商品が発売され、損害保険契約の選択肢が増えています。どの保険、どの保険会社が自分達のマンションに適しているのか、保険に詳しい保険代理店にアドバイスを求めることも、良い損害保険を選ぶ1つの方法ではないでしょうか。



### ワンポイントアドバイス!

#### 事故が発生したら!?

万一が事故が発生した時は、事故の発生日時や被害の状況などをできるだけ詳細に記録した上で、事故が契約している保険の対象となるかを含め、保険代理店（管理会社の場合が多い）にできるだけ早く連絡し、確認をとりましょう。



特集記事監修：一般社団法人 東京都マンション管理士会 都心区支部

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-3-8 神田Nビル5階 TEL 03-3453-3563

## 第37回分譲マンション管理組合交流会の活動報告

10月10日（土）に第37回交流会が開催されました。最初に、「電力自由化とマンション一括受電について」をテーマとする講演が行われました。その後、3班に分かれて行われた分科会では、マンション管理士も加わり講演と同様のテーマについて活発な意見交換が行われました。また、各班で話し合った内容を整理し、全体会において発表しました。（参加者30名）



## 中央区分譲マンション管理組合交流会への入会のご案内

平成27年度の交流会開催予定

第38回交流会 平成28年**3月12日**（土）  
第13期定期総会



**交流会とは？** 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

**参加資格は？** 団体会員：分譲マンション管理組合代表  
個人会員：分譲マンションの区分所有者

**活動は？** 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年3回行っています。また、分譲マンションの管理・運営に関する特定のテーマについての勉強会を随時開催しています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。

**会費は？** 無料

いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか？見学もできます。

【申込（問合せ）先】交流会事務局：中央区都市整備公社まちづくり支援第一課

**TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192**



## エンジョイ♪マンションライフ!

その35

平成25年度版の「マンション総合調査結果」(国土交通省)を見ると、東京圏でマンションに住みつづけたい人の割合が52.5%で、住み替えたい人の割合の17.6%を大きく上回っています。また、30年前のこの調査では、すみ続けたい人の割合が21.7%で、その割合は今日まで上昇し続けています。そこで、今後マンションで安心して住み続けていくためには、隣の方々と良好な関係を築いていくことが重要です。

そんなとき、近隣に迷惑をかける恐れがあるときの対応として、あるマンションの管理組合がみんなで話し合った上で、実施しているちょっとした取り組みを知りました。

それは、「明日、自宅で子供の誕生日会がある」「家族に赤ちゃんがいて、泣き声が心配だ」「来週から部屋の内装工事を行う」という時に、事前にメモしたカードを左右上下の居住者のポストに投函するというものです。引っ越したばかりのときや話したことがない人に会って話をするのが苦手な人に有効な取り組みではないでしょうか。



●●号室の●●さん、  
ご丁寧に部屋の工事の予定を  
お知らせしてくれたのね!

編集・発行

**一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課**

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <http://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)

### 公社利用のご案内

●受付時間:平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み:土・日曜日、休日、年末年始(12月29日～1月3日)