

＝マンション保険料の算定が変わる＝

管理組合の対応が問われる

今回、マンション保険に関してドッキリするような情報が入ったことから、会員の皆様と共有したく書かせていただきました。

東京海上日動火災保険と三井住友海上火災保険が2021年に設備の破損や水漏れなどが多発するマンションの保険料を4～5割高くする。これは、保険金の支払い頻度を保険料に反映させる制度を導入するため、頻度の少ないマンションは保険料を2割安くして、修繕積立金の不足などで管理状況が悪ければ、保険料が上昇し、管理組合の管理費値上げにつながる可能性があります。マンション保険は分譲マンションの管理組合が加入し、共用部での損害を補償するもので、ベランダや外壁などの設備破損から水漏れ、火災を含めて幅広く修理費などを支払う仕組みですが、同保険は10万棟規模とされる分譲マンションの大半が加入している状況です。

損害保険ジャパン日本興亜、あいおいニッセイ同和損害保険を含む大手4社が19年10月に一斉にマンション向け保険を値上げすることは、皆さまは既にご存知のことと思います。これに続き東京海上日動と三井住友海上は21年から、保険金の支払い状況で保険料を調整する制度を本格導入するものですが、保険金支払いがないマンションの保険料を安くする保険会社はありましたが、設備の破損などが多発するマンションで高くする制度は初めてです。新たな制度は、保険料を過去2年間の保険金支払い状況をもとに算定する仕組みです。例えば、100室のマンションで10件の支払いがあった場合、保険料を25%上乘せ、15件を超えた場合は50%引き上げる。逆に2件以下の場合は保険料を2割以上引き下げます。引き上げは全国で数千棟が対象となるようで、マンション保険料は1部屋あたりに換算すると、上がる場合と下がる場合で年4,000～6,000円程度の差がつく見通しです。最終的に入居者の管理費に反映され、負担増になってしまいます。

背景には築10年を超えるマンションが増えていることがあり、国土交通省によると、07年の供給戸数は18年の約2倍にあたる22万戸にのぼっており、大規模修繕などをしないマンションは給排水管の故障による漏水や外壁にひび割れが入る破損などのリスクが高まります。損保大手では5年で水ぬれに伴う保険金の支払いは3割、破損は5割増えたとみられます。マンション保険の損益は大幅な赤字になっていて、事故は修繕をしない一部のマンションに集中しているため、大手2社は今回の制度で保険料の公平さを保つ必要があると判断したものです。

ただ、損保各社はマンションの大規模修繕を促す仕組みも導入することとしており、東京海上日動は給排水管の更新工事を実施したマンション限定の保険料割引制度を導入します。また、三井住友海上は修繕計画を作成・実行などをした物件に対して一部の保険料を割引く制度です。破損は郵便物受けや家具など丁寧に使えば防げる事例も多く、両社は管理会社と組んで住民の意識向上を促す考えです。国交省の推計では、築30年以上のマンションは今後10年で18年末の約2倍の366万戸に増える見通しです。修繕を計画どおりにできないマンションが増えれば、今後さらなる保険料の上昇につながる可能性があります。

(理事 佐藤慎二)

次回セミナー予報 11月15日(金)

石川法律事務所の石川弁護士を予定しています!

共同購入について

- **LED照明器具** つきまして単なる管球交換だけではなく、全体的な照明計画を再検討し、その費用対効果をシュミレーションすることが重要です。お知らせ下さい。
- **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等** による消防法対応が求められていますが対応はお済みでしょうか? ご相談下さい。
- **消火器共同購入価格決定!** (※1) 家庭用・蓄圧式(※2・※3)

粉末 ABC 3型 → ¥3,700円
4型 → ¥3,900円
粉末 ABC 6型 → ¥4,300円
10型 → ¥4,500円
粉末 ABC 20型 → ¥9,800円 大幅値下げ!

お支払い方法: 現金引き替え払い、10本以上無料配達(ただし各管理事務室まで)

- ※1) 耐用年数10年、
- ※2) 蓄圧式は圧縮空気や窒素を使用しており自在に途中で止めることができ、かつ一般的に低価格。取扱本数限定500本/年。
- ※3) 税・配送料・旧消火器の引取込み。28年度より消防の指導により納入車両と回収車両を分けなければならず、後日回収もあり得ますが、今まで通り引取費用を含んだ金額とします。但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。

消火器等の申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合		
申込み	<input type="checkbox"/> 消火器 <input type="checkbox"/> LED <input type="checkbox"/> 灯油タンク	消火器 本数	ABC 型 本 ABC 型 本
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員(団体) <input type="checkbox"/> 正会員(個人) <input type="checkbox"/> 一般会員		
担当者お名前			
連絡先TEL・Fax			

※ 札幌市「自動消火装置設置助成事業」には対応したものではありません

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所: 札幌市中央区北1条西15丁目1番地3(大通ハイム707号)
電話: 011-624-6964 Fax: 011-624-6947

E-mail: h-mansion-net@silk.plala.or.jp

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/>