

続・火災保険の問題 — 身近なこと⑫

改めて記すまでもなく、マンションは自分の家ですが入居者全員の家でもあります。そして専有部分を除いた所謂「共用部分」は建物全体資産のおよそ6割を占めると言われています。では万が一に備えて管理組合としては「共用部分」に火災保険をいくら付保したら良いのでしょうか？ 仮に建物全体で10億の値打ちがあるマンションがあるとしますと、共用部分の評価額は約6億となります。

しかし私は火災保険を6億円付保する必要はないと考えます。何故なら今までにマンション火災で全焼（全損）はおろか、半焼（半損）以上の損害を受けた例はありません。過去に大きな被害の出たビル火災としては、・大阪市「千日デパートビル火災」（S47年）・熊本市「大洋デパート火災」（S48年）・東京都千代田区「ホテル・ニュージャパン火災」（S57年）・東京都新宿区「歌舞伎町ビル火災」（H13年）があります。死者はそれぞれ118人・104人・34人・44人でした。日本のマンション火災が大事に至らないのは、各戸が防火区画されているために類焼の危険が少なく、多大な被害を被った事例が無いのです。上記の例ですと、私は付保する保険金額は、評価額6億の2～3割で充分だと考えます。無駄な出費は極力抑えるべきです。

尚、近年は台風・集中豪雨による河川の氾濫を始めとする「自然災害の多発」による支払い保険金の急増で、今年の1月に値上げしたにも拘らず、火災保険料率が来年、更なる改定（値上げ）が検討されているようです。自由競争の時代ですので損保各社は独自の商品開発に励んでいます。

一例を挙げれば、N社ではマンション管理士に診断を依頼し、管理組合に対して改善点などのアドバイスを記載した「診断レポート」を提供しています。

（料金は無料・火災保険付保の条件なし）

診断結果によっては保険料の割引がありますので、比較的新しいマンションや管理状況が優れているマンション管理組合には好評のようです。

もちろん他社も負けていません。近々新商品の発売が予想されますので、是非現在火災保険を契約している損保代理店に相談されることをお勧めします。

【注意】※火災で類焼被害を受けても、火元の方へ損害賠償の請求は出来ません。（通称、失火の責任に関する法律）従って、自分の財産は自分で守らざるを得ないのです。火災保険は財産を守るための有力な手段の一つです。

又、火災保険には『特約』として「施設賠償責任」と「個人賠償責任」が付保されているケースが多いので、必ず保険証券をご確認願います。最近歩行中や自転車を運転中の事故が増えています。（スマホが原因？）従って損保側も新たな「引き受け規制・免責条項」を設けるようになりました。契約の前にお確かめ下さい。

《施設賠償責任（特約）で対象となる事故例》

- ・マンションの外壁（タイル等）の一部が剥がれ落ち、通行人に怪我をさせた。
- ・敷地内のブランコが壊れ、遊んでいた子供が怪我をした。
- ・屋上の雪庇が落下し、歩行者に大怪我をさせた。（最悪の場合、死亡の可能性もある）
- ・共用部分の水道管から水漏れがあり、居住者の室内の家財を汚損させた。

《個人賠償責任（特約）で対象となる事故例》

- ★対象者は、区分所有者本人・配偶者・生計を共にする親族・別居の未婚の子マンションの所有・使用・管理に起因する偶然な事故と日常生活に起因する偶然な事故により法律上の損害賠償責任を負った時に、保険の効力が発生する。
- ・強風のためベランダの植木鉢が落下し、他人の車のボンネットを破損させた。
 - ・ベランダに取り付けたパラボラアンテナの螺子が外れアンテナが落下し通行人が怪我。
 - ・デパートで買い物中に、幼児が商品に手を触れた際、商品を床に落としてしまった。
 - ・東京に住む子供（未婚）が自転車で走行中に歩行者と接触し、歩行者は腕を骨折した。
 - ・飼い犬（飼い猫）が他人に噛みつき怪我をさせた。
 - ・来客にコーヒーを出す際に、体がふらつき零してしまい、客の衣類を汚してしまった。
 - ・洗濯機や風呂場の水が溢れ、階下のお宅の天井や家具類に損害を与えてしまった。等

【対象外】・同居の親族に対する賠償責任。・職務の遂行に起因する事故（工作中的の事故）
・自動車、バイク、モーターボート等による事故については、各々の保険があるのでこの特約の対象にはなりません。
(理事) 佐藤高明

ホームページアドレスの変更のお知らせ

<http://www13.plala.or.jp/m-net/>

へ変更になりました。

第19回定期総会のお知らせ

第19回定期総会（18期決算報告、19期予算案）を5月29日（土）14時～ 札幌市資料館・2階会議室 で開催いたします。新型コロナ流行終焉やワクチン接種の具体的目途が立たない中で、昨年同様なるべく集合しない形式の総会を開催せざるを得ません。

議案書を5月13日発送予定ですので、出欠・議決権行使書・委任状などの返信を宜しくお願いいたします。又、昨年に続き、定款改訂を余儀なくされ3/4の出席総数が必要となりますので重ねてお願いいたします。

共同購入について

- **LED照明器具他** 器具取替、管球配送、
- **灯油共同購入** 価格交渉した割安灯油で、管理組合対象に購入できます。納入業者と直接契約。
- **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**

粉末 ABC 3型	→¥3,800円	4型	→¥4,200円
粉末 ABC 6型	→¥4,400円	10型	→¥4,600円
粉末 ABC 20型	→¥11,500円		

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。

※3）税・配送料・旧消火器の引取・処理料金を含みます。

但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。処理数が増えた場合は600円/本の費用が掛かります。なお、引き取り本数が少なくなっても減額にはなりません。

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	消火器	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> LED	本数	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> 灯油タンク				
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					

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://www13.plala.or.jp/m-net/>