80 70

60

50 40

2012年度

損害の程度

全指

大半指

--部捐

2024年 10月5日

土曜日

《18面》

# 共用部、地震保険で再建早く

ョンでは専有部は居住する個人 保険とセットで入る。分譲マンシ

地震保険は単体で入れず、火災

共用部

被災したマンション 「NPO法人熊本県マンション」

被災リスクは常にある。

損害保険会社4社の実績を集計し のが一般的。日本損害保険協会が が、共用部は管理組合が契約する

の一方、共用部は50%前後だった。 険の保険金額の30~50%の範囲 り)といった主要構造部が折れる 度に応じて支払われる。マンショ 保険を付ける割合(付帯率)は、 たところ、火災保険加入者が地震 などは、主要構造部の損害ではな 保険金額の全額が得られる。一方 などで「全損」と認定された場合、 ンでは、建物を支える柱や梁(は 2022年度は専有部が75%前後 「一部損」だと保険金額の5%分 土要構造部の損害が大きくなく、 設定できる保険金額は、火災保 地震保険の保険金は、損害の程

調べたところ、共用部に火災保险 る確率は今後30年以内に70-南海トラフ沿いで巨大地震が起き びかける臨時情報が発表された。 保険料の支払いに伴う管理費の増 険に入った方が良いと考えたが 都直下地震などの被害を懸念して 造なので必要ないと却下された」 理事に提案したが、建物は耐震構 が発生し、巨大地震への注意を呼 加を嫌がられたという。 こう話すのは東京都中央区の分譲 8月に日向灘を震源とする地震

世帯ごとに収入状況など事情が異 機構から資金を借りる場合が多 地震保険の保険金や国・自治体の 事の資金は大規模修繕工事に向け 民が合意する必要がある。復旧工 地震による損害を修繕する場 管理組合が再建策を練り、 住民がそれぞれ数百万円など

用を工面し、 しがなく、約3年で再建した。 一方、築約20年の60戸規模のB

ションは多かった」と指摘する。 より費用を確保し、再建したマン 大震災では、地震保険の保険金に マンション、管理組合で加入

地震で建物に損害を受けたと

屋輝之氏)。16年の熊本地震で被 70戸規模のAマンションは、主要 じて修復工事が必要になるマンシ 熊本市内にある築約30年だった (さくら事務所の

が苦しくなった人もいたようだ。

万円程度。住宅ローンが残り牛 却後の分配金は一戸あたり が決定。建物は取り壊された。売

は約2億円。修繕積立金1億円よ 害があった。当時の基準で「半損 構造部の柱にひびが入るなどの場 修復工事の見積もい

建が困難になる可能性もある。

震保険を付けると共用部の損害認 的素早く支給される。資金の有冊 る。堀氏は ため、発注が遅れると工事開始ま 摘する。被災時は依頼が集中する で再建スピードが変わる」と話す にもメリットがある。共用部に地 地震保険を専有部に付ける住民 「地震保険の保険金け

対応できる業者は多くない」と指 模修繕工事と施工方法が異なり、 震による被害の修理は通常の大規 埋組合連合会の堀邦夫会長は NPO法人熊本県マンション管

だった。耐震性能が高い建物は保 000円、大阪市は同7 氏)。東京都の事例では、年間の 年分の保険料は限られる」 受け取れる一方、 保険金額約8億円のケースでは同 市の築5年の100戸規模、 円(5年契約・一括払い)。 の場合には、保険料は1 ションで、地震保険金額約10億円 東京都の築5年・100戸 異なり、 1戸あたりの地震保険料は2万3 イナンシャルプランナー 「最悪の事態で億単位の保険金が 費用負担は大幅増に見えるが 。損害保険会社の試算では 東京都や静岡県などが最

# の認定に応じ保険金が払われる

専有部の被害が軽微でも、共用質値別の損害認定が優先されるが、

資金が必要となった。だが費用を たことが判明し復旧工事に多額の

台意形成は進まなかった。なんと

い調査にこぎ音

## 1戸当たりの年間保険料は数千円のケースも(試算例)

マンション共用部の地震保険付帯率は専有部に比べて低い

(注)日本損害保険協会のデータを基に作成(損害保険会社4社調べ)

地震保険は損害の程度によって得られる保険金が決まる

18

支払われる保険金

保険金額(もしくは 時価)の100%

60%

30%

5%

19

20

専有部

16

焼失・流失した 部分の床面積

面積の70%以上

50~70%未満

20~50%未満

床上浸水など

損害の状況

主要構造部の

指害額

50%以上

40~50%未満

20~40%未満

3~20%未満

発生した損害

◆ 築5年・100戸のマンションで、保険料は5年契約の一括払い

補償の対象外: エレベーターや給排水設備など付属物のみに

◆ 地震保険の保険金額は火災保険金額の50%に設定、保険料は10%割引きを適用

所在地	(火災保険金額)	火災保険料	地震保険料	1戸あたりの 1年分の地震保険料
東京都	約20億円	540万円	1100万円	2万3000円
大阪市	約16億円	550万円	380万円	7600円

(注)火災保険は水災補償など主要オプションが付いたプラン、免責金額は1万円、過去2年間の保険事故件数は4件

### 耐震条件を満たすなどで地震保険料を抑えられる

割弓	割引率	
	免震建築物、耐震等級3	50%
建物の構造	耐震等級2	30
	耐震等級1	10
1981年6月以降の建築	10	
耐震診断や耐震改修で基	10	

(注)いずれか1つを適用

# 火災保険料、定期修繕で抑制

り大幅に低くする管理組合もある。評価額20 れる損害保険会社も増えている。 料が割り引かれるといった料金設定を取り しにくい樹脂製に交換したマンションは保险 保険料を抑えようと、保険金額を評価額と 給排水管を腐食

発すると、保険料は高額になることもある。 給排水管が壊れて水漏れが生じ保険事故が増 の管理状態を良く保つことが重要だ。

険事故件数と築年数で大きく変わる。 築古R マンション共用部の火災保険料は一般に、 災保険料を全国平均で1割程度値上げ 地震保険の加入に必要な火災保険の保険質

許諾番号 30100904 日本経済新聞社が記事利用を許諾しています。