

私のマンションに 保険は必要？

多摩ニュータウン ビスタセーレ向陽台団地管理組合 理事長

坂田 英督

えいすけ

多摩ニュータウン ビスタセーレ向陽台団地の概要



1993年4月入居
旧公団分譲 7棟160戸

多摩ニュータウンの東端
の丘に位置
京王相模原線と南武線
まで約1km



多摩ニュータウン ビスタセーレ向陽台団地の概要

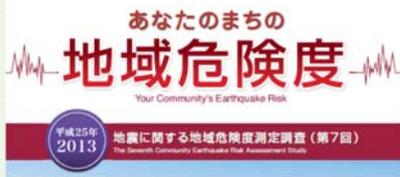


- ・7棟160戸 全てエレベータ付、住戸内段差なし
- ・6階建5棟、5階建2棟、平均住戸面積93.77㎡/戸（登記ベース）
- ・駐車場100%（2段機械式57基114台、平面46台）
- ・修繕積立金（平成25年度決算）
 - ①駐車場 約1.6億円（更新時期は近い・・・0.8億円程度必要）
 - ②団地共用 約1.5億円
 - ③棟別合計 約2.9億円 ①～③計約6億円（375万円/戸）
- マンションすまいの債の受取利息約650万円
- ・今後、外断熱改修、駐車場更新で約4億円程度支出の見込み
給排水管更新（恐らく築40年頃）で約1.5億円程度必要

多摩ニュータウン ビスタセーレ向陽台団地の概要

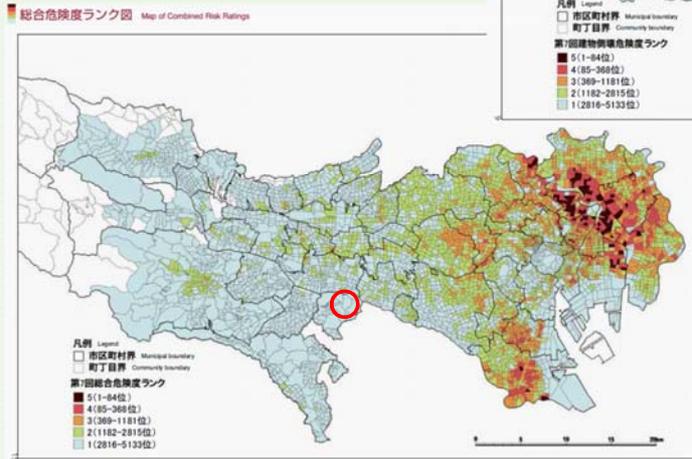


号棟	構造	形状	地盤
1	WR(壁式ラーメン)	長方形	切り土
2	WR(壁式ラーメン)	長方形	切り土
3	R(ラーメン)	L型	盛土(杭約10M)
4	W(壁構造)	長方形	切り土
5	W(壁構造)	長方形	切り土
6	W(壁構造)	長方形	切り土
7	W(壁構造)	長方形	切り土

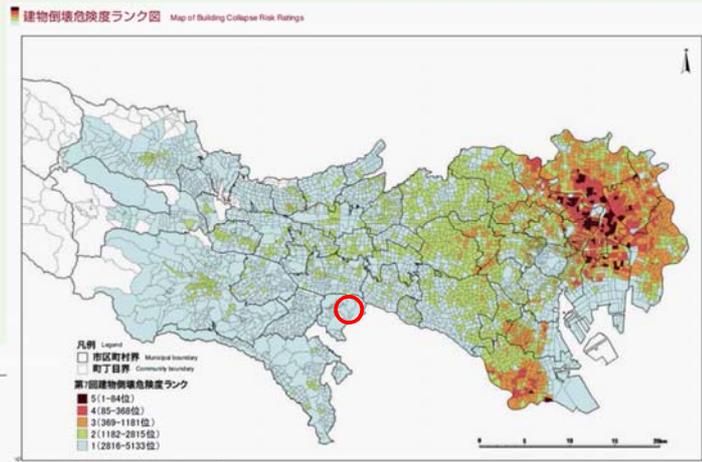


平成25年 東京都

総合危険度ランク

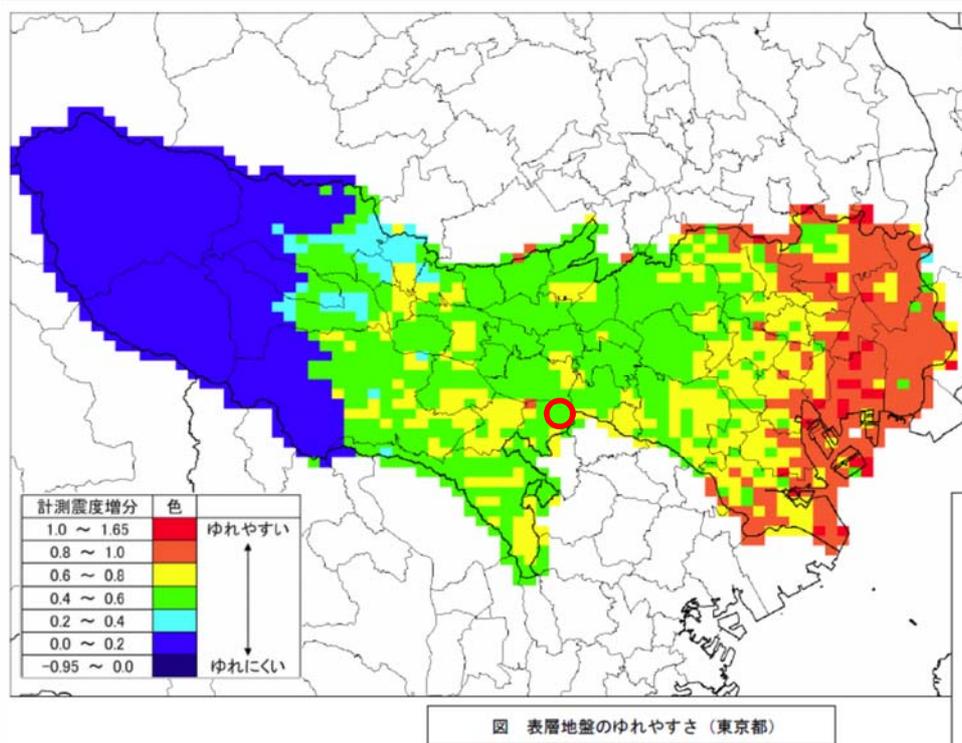


建物倒壊危険度ランク



地盤の揺れやすさ全国マップ

平成17年10月19日 内閣府



• 立川断層について

地震の規模 M7.4

今後30年以内の確率 0.5~2%

50年以内の確率 0.8~4%

100年以内の確率 2~7%

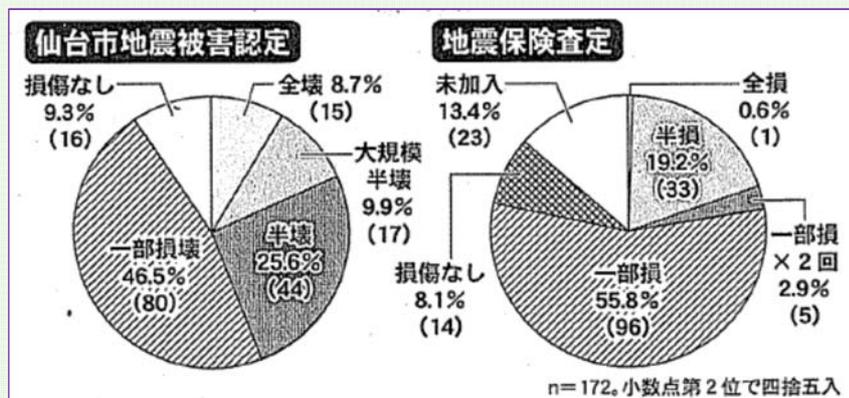
平成15年8月7日 地震調査研究推進本部 地震調査委員会



地震保険支払件数の割合 2011年6月末時点(東日本大震災関連)

- ・全損 5.9%
- ・半損 26.6%
- ・一部損 67.5%

(2011年10月19日 日本経済新聞より)



マンション管理新聞 平成24(2012)年7月5日号より
 東北マンション管理組合連合会
 2011.10~2012.02 仙台市内等172組合調査結果

マンションの保険と、当団地での必要性

種 類	可能性	起きたときの対応策等
火災	可能性は小さいと想定	積立金で対応
地震	起きる。問題は震度	被害なし～一部損を想定し 積立金で対応
その他※	可能性は小さいと想定	積立金で対応
施設賠償責任保険	水漏れは可能性あり その他は可能性小さい	積立金で対応
個人賠償責任保険	可能性あり	各自加入を徹底

※ 火災・落雷・爆発・破裂・風・雹・雪・ガラス・水災・盗難などによる共用部分の被害

マンションの保険と、当団地での必要性

種 類	リスク見積り		b. 被害想定額	a×b 保険に支払って もよい額
	a. 団地全体 年間我流想定	団地全体 20年間発生件数		
火災	1/100	0件	2000万円	20万円
地震	1/30	0件	30億円	1億円
その他※	10/100	0件	100万円	10万円
施設賠償責任保険	10/100	0件	100万円	10万円
個人賠償責任保険	10/100	0件	100万円	10万円

※ 火災・落雷・爆発・破裂・風・雹・雪・ガラス・水災・盗難などによる共用部分の被害
 赤: 保険で全額は出ない。全壊するとは限らない
 緑: 適切な管理の下では発生件数は少ない

マンションの保険と、当団地での必要性

種類	リスク見積り		b. 被害想定額	a × b 保険に支払ってもよい額
	a. 団地全体 年間我流想定	団地全体 20年間発生件数		
火災	1/100	0件	2000万円	20万円
地震	1/30	0件	30億円	1億円
その他※	10/100	0件	100万円	10万円
施設賠償責任保険	10/100	0件	100万円	10万円
個人賠償責任保険	10/100	0件	100万円	10万円

勝手な想定としての保険金額は、年間50万円。

しかし、保険金額は130万円...「勝手な想定」が誤りかも知れない。保険会社の経費分が加算されるのは当然としても、管理不十分マンションのリスクと一緒に扱われるから高くなるのではないか。

【施設賠償責任保険】

- 施設賠償責任保険だけには加入するべきか
- しかし、具体的な例は思いつかなかった。タイル落下もないし、責任を問われるほど管理を怠ってはいない。機械式駐車場が心配だが、これも管理は怠りない

【個人賠償責任保険】

- 個人賠償責任保険には皆入っているのか？100%ではないだろうから、個人賠償もオプションとした保険に入ってもよいか？その際は火災保険の補償額を最低としてはどうか。個人賠償だけでも年間2千円(として) × 160戸 ≒ 32万円

【加入したら】

- 160戸で年間130万円。戸当たり年額8千円強なら安いものか？
- 加入したら何に安心できるのか？地震以外は何とかなる。一番心配なのは(ラーメン構造の住棟に関する)地震だが、そもそも地震保険は「お見舞い金」程度しか期待できない

【過去の加入履歴】

- 実は1年だけ加入してしまったことがある
- 平成23年度通常総会で可決。出席者の内、理事が全員賛成、理事以外が全員反対。採決するまでもなく委任状等で可決しているので、どうしようかということになった
- 以前、規約改正案に重大な落ち度があったとして「取り下げ」た事例もあったが、そのとき「取り下げ」は行わなかった
- 「執行せず、次期総会で承認を得れば？」という話になった
- ところが翌年の通常総会で「可決した以上執行するべきということになった」と、契約していたことが判明
- 「契約してしまったものは仕方が無いが、前年度の総会意見を踏まえて理事会としてどう判断したのか？」と質問
- 理事は、代理店である管理会社に説明を求めたため、「理事会の見解を聴きたい」と言う
- 理事は誰一人として説明ができなかった
- そこで、「来年度の総会では、理事会として判断して欲しい」と要望。「合理的な説明があれば、加入しても文句は言わない」と...

【思うこと】

- 要は「主体的に考えているか、いないのか」が問題であり、保険の問題ではないのかも知れない
- 自らが理事となって、保険について再考した
- 結論は、「やはり不要」だった
- 保険会社も、「地震保険だけ」加入できるとか、「施設賠償責任保険」だけ加入できるとか(できる保険会社もある)、工夫の余地はある筈

【保険に加入すべきマンション】

- 積立金の少ない組合
- 旧耐震又は地盤の悪い立地。新耐震でもピロティがあるなど
- 投資物件, リゾート物件
- タイル貼り(施設賠償責任保険は必須)
- 高密度市街地に立地

【都心のマンションで】

- 都心のマンションで監事に就任中
- 築約40年の旧々耐震マンションSRC10階建51戸
- かつて火災も、漏水もあった(給排水管は更新した)
- 1階一部ピロティ部分の柱には炭素繊維を巻いている
- 東日本大震災ではクラックが入る被害あり...一部損にもならない程度。近々大規模修繕で補修予定
- 現在、地震保険には入っていないが、入ることを強く勧めている

【今後の懸念事項】

- 台風による風水害...温暖化に伴い台風がかなり危険な状態に
- 2013. 7 フィリピン895hPa 最大風速65m/S(時速234km)
- 2013. 9 台風18号960hPa 35m/S ...嵐山 渡月橋の水害
- 2013.10 台風26号930hPa 45m/S ...建築基準法想定30~42m/S

ご静聴ありがとうございました