

# コムワンだより

No.76 / H30.6.12

マンションにおいて、火災や水災、盗難など万一の事態に備え、マンションの資産・財産価値の長期安定と良好な共同生活環境を維持できるよう、「保険」が役立ちます。

共用部分の保険は、基本補償、地震、特約の3つに分かれており、そのうち、特約項目や地震保険は必要に応じて付加することをお勧めします。また、一般的に管理組合が一括して共用部分の保険に加入します。



※ 保険会社により名称が異なります。

## マンションの事故と保険

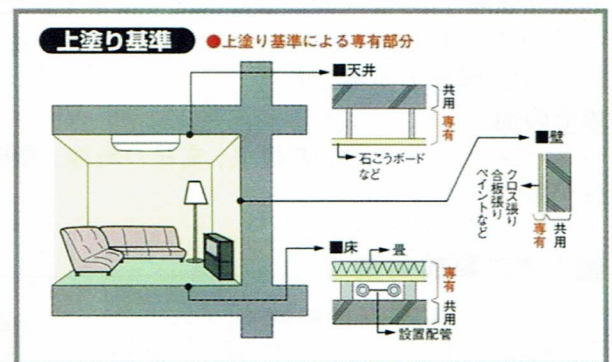
マンション保険の基本的な考え方を踏まえ、さらに保険の補償範囲を見てみます(専有部分の物損事故を除く)(表1.)。

<p><b>A. 保険の基本補償:</b> マンション共用部分が損害を受けた場合に適用する。</p> <p><b>B. 共用部分の賠償責任保険:</b> 共用部分の施設に起因する事故で他人を死傷させたり、他人の物に損害を与えたりする場合に適用する。</p> <p><b>D. 専有部分の賠償責任保険:</b> 入居者が居住用戸室の所有・使用・管理に起因する偶然な事故によって他人を死傷させたり、他人の物を損壊させたりする場合に適用する。</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">事故の種類 事故の場所</th> <th style="width: 30%;">物の損害事故</th> <th style="width: 50%;">賠償を負う事故</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">共用部分</td> <td style="text-align: center;">A. 共用部分に被った損害</td> <td style="text-align: center;">B. 共用部分に起因する賠償事故</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">専有部分</td> <td style="text-align: center;">C. 専有部分に被った損害</td> <td style="text-align: center;">D. 居住者が起こした賠償事故 戸室の管理に起因する賠償事故</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;"> <div style="font-size: 2em;">↪</div>  <b>対応する保険</b> (表1.)                 </td> <td style="text-align: center;">                     A. マンション共用部の保険 (火災保険による基本補償、地震保険、水災特約等)                 </td> <td style="text-align: center;">B. 共用部分の賠償責任保険</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">C. 専有部分の火災保険等</td> <td style="text-align: center;">D. 専有部分の賠償責任保険 (管理組合で一括して加入可能)</td> </tr> </tbody> </table>	事故の種類 事故の場所	物の損害事故	賠償を負う事故	共用部分	A. 共用部分に被った損害	B. 共用部分に起因する賠償事故	専有部分	C. 専有部分に被った損害	D. 居住者が起こした賠償事故 戸室の管理に起因する賠償事故	<div style="font-size: 2em;">↪</div> <b>対応する保険</b> (表1.)	A. マンション共用部の保険 (火災保険による基本補償、地震保険、水災特約等)	B. 共用部分の賠償責任保険		C. 専有部分の火災保険等	D. 専有部分の賠償責任保険 (管理組合で一括して加入可能)
事故の種類 事故の場所	物の損害事故	賠償を負う事故														
共用部分	A. 共用部分に被った損害	B. 共用部分に起因する賠償事故														
専有部分	C. 専有部分に被った損害	D. 居住者が起こした賠償事故 戸室の管理に起因する賠償事故														
<div style="font-size: 2em;">↪</div> <b>対応する保険</b> (表1.)	A. マンション共用部の保険 (火災保険による基本補償、地震保険、水災特約等)	B. 共用部分の賠償責任保険														
	C. 専有部分の火災保険等	D. 専有部分の賠償責任保険 (管理組合で一括して加入可能)														

## 共用部と専有部分との区別

壁や天井、床等場所について、管理組合の保険が適用するか、専有部分の保険が適用するか判断が難しい場合があります。マンションの管理規約にて「専有部分の範囲」がどこなのかを確認しましょう。

国土交通省が作成した『マンション標準管理規約(単棟型)』では、右の図のような「上塗り基準」が採用されています。その他、「壁芯基準」が採用されている場合もあります。



(図1.)

## 漏水事故

マンションの場合、築年数が経過すると共に漏水事故の発生が多くなる可能性があります。漏水事故の発生原因の主体によって対応する保険の種類も異なります。また、漏水原因の調査に要する費用は【水濡れ原因調査費用保険金】で支払われる場合もあります。

原因箇所:	① 共用部分	② ③ ④ ⑤ 専有部分	① 共用の水濡れ保険 ② 共用部分の賠償責任保険 ③ 専有部分の賠償責任保険 ④ 専有部分の賠償責任保険 ⑤ 専有の水濡れ保険
被害箇所:	共用部分	他の専有部分	

※ マンション内の漏水事故が全て保険の対象になるとは限りません。

※ 補償内容については保険会社により異なります。



# コムワンだよりからのお役立ち情報

これからはゲリラ豪雨や台風等が多くなる季節になります。強風・豪雨で窓ガラスにヒビが入ったり、大雨で駐車場が冠水したりするような被害に遭う可能性もあります。被害を最小限に抑えるために早めに防災対策を立てましょう。

## 共用部分の注意事項



### [ 排水ポンプの動作確認 ]

機械式駐車場やマンションの地下ピット内に雨水や湧水を排水するために設置されているのが「排水ポンプ」です。排水ポンプが枯葉や砂などの余計なゴミで詰まったり、故障で動かなくなったりすると、機械式駐車場のピットが冠水するおそれがあります。



### [ 屋上周りの排水口の清掃 ]

屋上の排水口に枯葉等ゴミが詰まると、台風・豪雨の際、屋上に雨水がたまって建物内部に侵入し、漏水事故が発生するおそれがあります。

出典：<http://blog.livedoor.jp/>

出典：<http://setsubinoblog.seesaa.net/>

## [その他注意事項]

マンションの共用部分に被害や異常がある場合は早めにご相談ください。

### ●地下ピット・屋上

台風・豪雨後、屋上の排水口に枯葉堆積などによって詰まって、次回以降の豪雨で水が溢れ出す等のトラブル発生懸念があります。また、地下ピットに雨水が溜まると、湿気が多くなり、1階住戸のカビの原因になることもあります。

### ●窓ガラス

台風や飛来物によって窓ガラスが割れたり、ガラスの外側に傷やヒビが入ったりするケースはあります。割れたガラスによってケガをしてしまうような二次災害が起こるおそれがあります。

### ●外壁

外壁は強風による飛来物が当たることで損傷することもあります。また、大きなダメージがない場合でも、新しいひび割れが発生するおそれがありますので、場合によって水の浸入を防ぐために補修が必要です。

### ●その他

ベランダのパーテーションの損壊、電線の断線、看板の脱落や倒木なども発生する可能性があります。



## 個人での事前対策



出典：[www.soukai.com](http://www.soukai.com)

### サッシ周り・給気口

サッシ周りや雨が直接当たる壁にある給気口から雨が吹き込むことがあります。台風や大雨が予想される時は、必ず窓を閉めて鍵をかけておきます。必要な場合、タオルを設置することもお勧めします。



### 駐車場の浸水

地下駐車場や機械式駐車場は台風・ゲリラ豪雨による浸水の危険があります。集中豪雨の場合には、事前に車を安全な場所へ移動します。



出典：[en.bloguru.com](http://en.bloguru.com)

### ベランダの排水口

ベランダの側溝にゴミが溜まっていたり排水口が詰まっていたりすると、水がうまく流れません。大雨の際にベランダに水が溜まり、室内へ浸水や階下へ漏水が発生するリスクもあります。日頃から側溝や排水口周りのゴミをこまめに取り除くことが重要です。