

Kハイツ管理組合・52戸・築25年 10年一括契約で年間46%OFF

Point

- 従来保険（住宅火災保険、住宅総合保険）とマンション専用保険を比較
- 損保会社各社のマンション専用保険を比較
- 1年契約と長期一括契約を比較

原契約の内容

- 契約①** 住宅総合保険
建物：6億円（個人賠償包括 1億円付帯）
- 契約②** 施設賠償保険（昇降機賠償含む）
対人/対物 1億円

（取材：編集：かながわマンションライフ編集長 北見ヨシキ、協力：㈲クリップス）

管理費が高い！といつて管理会社の委託業務費用を見直しする管理組合は少なくない。ところが、意外に見落としがちで、最も削減しやすいのが、管理費に含まれている共用部分の損害保険料である。ポイントは保険商品の比較と長期一括契約。ここでは、事例をもとに、どのように保険料を削減できるのかをみてみる。

STEP

- ① 従来の保険商品を検証
- ② 損保大手6社の最新のマンション保険で保険料を算出
- ③ 5年間、10年間一括契約による保険料を算出
- ④ 補償内容の拡大を検討
- ⑤ 破損・汚損損害保険特約などを新たに付保

① Kハイツ管理組合では、管理費削減検討委員会を設け、支出項目の見直しをしてみると、毎年自動更新で保険契約が継続していることがわかった。保険の内容は、現在ではマンション専用の総合保険があるにもかかわらず、住宅総合保険であった。この保険は基本的に住宅全般を対象としているので、必ずしもマンションの形態に合うものではない。施設賠償保険も基本契約とは別に契約していた。

② 保険代理店に依頼し、従来の契約と同様な補償内容で、大手6社のマンション専用保険の算出をおこなったところ、4社の保険料が年間10万円以上値下がるという結果になった。

③ 1年契約で10万円以上の値下がりから、さらに5年、10年の長期一括契約を算定。管理組合は一番安かったD社との10年一括契約を選択した。原契約との年間保険料の差は約21万6千円で、実に46%OFF。10年で216万円の負担減となった。

④ 46%OFFにもなった理由は、施設賠償保険を特約に付保できたことが大きい。従来商品との差を再確認し、保険料の減額分で補償内容の拡大を検討。

⑤ 今回の比較では、原契約にはない水漏れ原因調査費用が各社の料金表に付保されている。また、削減分を利用して、破損・汚損損害賠償を付保した。マンションでの保険対応が多いといわれる2つの保険を新たに加えることによって、補償範囲を拡大することにも成功した。それでも10年で188万円減額したことになった。

特集 2

保険商品の見積比較、長期一括契約で マンション保険料は 確実に 安くなる！

管理費削減
¥の最有力！

Kハイツ 管理組合

原契約と同様な補償内容での各社保険料比較

◆（1年契約）

保険料（1年間）	原契約	A社	B社	C社	D社	E社	F社
	¥470,290	¥415,430	¥350,120	¥370,640	¥317,610	¥337,640	¥360,690
原契約との差額		¥-54,860	¥-120,170	¥-99,650	¥-152,680	¥-132,650	¥-109,600

◆（長期一括契約）5年一括

5年一括保険料	A社	B社	C社	D社	E社	F社
	¥1,767,090	¥1,488,010	¥1,578,220	¥1,349,840	¥1,434,970	¥1,532,940
1年当たり保険料/5年	¥353,418	¥297,602	¥315,644	¥269,968	¥286,994	¥306,588
原契約との差額		¥-116,872	¥-172,688	¥-200,322	¥-183,296	¥-163,702

◆（長期一括契約）10年一括

10年一括保険料	A社	B社	C社	D社	E社	F社
	10年一括不可	¥2,800,960	¥2,965,120	¥2,540,880	¥2,701,120	¥2,855,520
1年当たり保険料/10年		¥280,096	¥296,512	¥254,088	¥270,112	¥285,552
原契約との差額		¥-190,194	¥-173,778	¥-216,202	¥-200,178	¥-184,738

費用捻出のテクニック

管理組合には、管理費（一般）と修繕積立金という会計項目がある。このうち保険料は通常、管理費（一般）会計で処理されている。管理費の繰越・余剰金がたくさんあり、すぐにも長期の一括払いが可能であれば問題ないが、そのような予算のある管理組合は多くない。そこで、「積立金会計から保険料を借りる」という形で積立金を取り崩し、年度ごとに管理費（一般）会計から積立金会計に返却する方法がある。管理費会計では資金の不足する長期の一括払いを積立金会計が立て替える、つまり、会計項目間で貸し借りをするという考え方である。
※積立金の取り崩しは総会決議が必要

損保大手6社の保険商品を比較

保険料は保険商品を構成する補償や保険料率などから算出される。一般的な住宅総合保険と比べてマンションの専用保険のほうが効率的な商品設計ができる内容となっている。このため、原契約よりもマンションに適するが、損保大手6社の中でも保険商品の内容によって、保険料にばらつきが生じる。基本契約に含むもの、特約で付保するものなど、商品の内容は各社によってさまざまで、管理組合にとっては、どこの会社の商品が自分たちのマンションに合っているのかが選択できるわけだ。
すでにマンションの専用保険に加入していたとしても、他の商品と見比べてみると、新しい結果が出てくるかもしれない。

事例のマンションでは当初、52世帯で年間47万円、一世帯当たり約9,000円の保険料を支払っていましたが、それが一世帯約4,900円へ減額です。補償を広げるために特約をつけたので、実際はもう少し高くなりましたが、そうしたところで、保険料にはこれだけの減額要素があったということになります。
さすがに、これほど大きな保険料削減の成功例は珍しいのですが、それでも10年の長期契約にすれば、どのマンションでも平均20%程度は減額することができます。管理費の節約を目的に、管理会社へ業務委託費の値下げを要請している管理組合が多い中で、保険料の見直しを検討しないのが不思議なくらいです。
保険会社の保険料の差については、料率によって変わりますので、常にひとつの会社が安いとは限りません。保険会社によって補償内容も微妙に異なりますので、管理組合としては、なるべく複数の保険会社から、見積もりをとって比較検討すべきでしょう。

これだけの減額要素、 保険料を見直さないと不思議なくらい

事例マンションを手掛けたマンション管理士 水谷文彦氏

また、最近の保険契約の傾向として、個人賠償責任保険を包括して掛けることが多くなってきました。その場合、居住者個人が掛けている個人賠償責任保険と重複することもあります。ただし、実際の保険会社の比較検討や居住者対応までは、管理組合とって大変な作業です。管理組合の保険に精通した保険代理店のアドバイスを受けることも一案かと思えます。

保険代理店を選ぶコツ

- 複数の保険会社を取り扱う
- 管理組合を取り扱う実績が多い
- 各保険項目の説明が適切であり、本当に必要な保険を提案してくれる
- 保険事故が発生したときに管理組合の立場になって処理してくれる
- 居住者個人の保険についてもアドバイスしてくれる

長期一括契約とは

掛捨て型保険は原則1年単位で更新する。そこで、5年、10年などの長期契約で、まとめて先払いすると、どの損保会社も5年で約15%、10年で約20%の割引ができる。契約期間は、2年～35年。積立型保険は現在、金利が低迷しているため、運用部分の満期返戻金に期待が持たず、その代わりに掛捨の保険料はきっちり取られる分、管理組合の割引得感を感じられない。
掛捨て型の保険料を長期契約して一括前払いにすることは、保険会社にとっては契約期間の確保につながり、管理組合にとっては保険料の割引で、双方のメリットとなる。

損保会社が倒産したら？

損害保険会社の経営が破綻した場合には、保険金、満期返れい金、解約返れい金等の支払いが一定期間凍結されたり、金額が削減される可能性がある。こうした場合に備えた保険契約者保護の仕組みが、損害保険契約者保護機構(事務局03-3255-1635)である。
平成18年4月から制度が変わり、管理組合が契約者となるマンションの保険については、損保会社の破綻から3ヶ月以内は保険金支払いを100%補償、以後は80%補償となった。
長期契約の唯一の不安材料がここにある。長期一括契約した保険会社が倒産すれば、解約しても返れい金は8割、継続契約しても期間内の補償は8割になってしまうからだ。しかし、合併・吸収による再編が落ちてきた昨今、「大手損保会社なら心配はない」と言い切る関係者は多い。

お問い合わせ

損害保険・生命保険代理店
有限会社クリップス

主な取扱
保険会社

日本興亜損害保険、東京海上日動火災保険、損害保険ジャパン、三井住友海上保険、あいおい損害保険、ニッセイ同和損害保険、その他生命保険会社多数
(社) 日本損害保険代理業協会 正会員

〒222-0033 横浜市港北区新横浜3-24-5 ユニオンビルアネックス1F

損保大手6社のお見積もり、ご相談もどうぞお気軽にお問い合わせください。

☎0120-72-9611 info@clipss.co.jp

☎045-473-9611 FAX045-473-9610

六本木デスク TEL.03-3405-2498 FAX.03-3405-2518 http://www.clipss.co.jp