



2020年8月

居住者の皆様へ

## Asahi Monthly Report

### ～マンション総合保険について～

管理組合では、マンション共用部に対して火災保険を掛けています。「火災保険」と言っても、火災の他、落雷や爆発、風災・雹災・雪災、盗難被害、そして水濡れ事故などが対象になっています。これらの事故の際に「必要となる費用の補償」および「事故による損害の補償」が、保険金から支払われます。

マンション内で起こる保険対象の事故は様々ですが、以下に、代表的な事例として「漏水」のケースを紹介します。（直上階の給水配管が原因であった場合）

漏水事故が発生した場合、まず漏水を止めることが最重要です。給水・給湯配管からの漏水の場合は、多くの場合「連続的に」漏水します（排水管や躯体のヒビの場合、「断続的に」漏水するケースが多く見られます）。日中であれば管理員が、夜間であれば朝日管理の手配業者が直上階の住戸に挨拶し、元栓を止めさせて頂くこととなりますが、管理員不在時や業者がすぐに来られない場合に備え、お住いのマンションの給水元栓（および給湯管の元栓）の位置は確認しておきましょう。

次に漏水箇所の調査が必要ですが、朝日管理の協力業者が床板を剥がすなどして漏水箇所を探します。この調査費用はマンション総合保険により支払われますが、漏水箇所の復旧費用は保険の対象外となっていますので、漏水を起こした上階住戸居住者の負担となります。

次に、下階居住者の被害（濡れた壁紙の復旧や濡れた家財の賠償）は、第一義的には上階居住者に弁償する義務がありますが、自宅の火災保険に「個人賠償責任特約」をつけていない場合、突然発生した数十万の請求に対して支払い能力が足りない場合があり、上下階のトラブルに発展します。

そこで、多くのマンションでは、本来は共用部用のマンション総合保険に「個人賠償責任特約（包括用）」を付けています。本来共用部を対象とするマンション総合保険に「個人賠償責任特約（包括用）」を付けることで、居住者が他の居住者に与えた損害に対して保険金が支払われます。このような形で、上下階の間でトラブルが発生しないようにしています。

ところが近年、日本全国でマンションの経年が進み、漏水事故が多発していることから、「個人賠償責任特約（包括用）」の保険料が高騰し、管理組合財政には大変な負担となっています。

朝日管理株式会社