

..... マンション NPO 通信 **号外**

10 月に火災保険料が大幅に値上がりします



火災保険料が 2019 年 10 月から値上がりするという情報をご存じですか？
編集部では、「厳しさを増すマンション保険（第 66 号）」の記事作成でご協力いただいた西澤健之さん（マンション専門の保険代理店の代表・ファイナンシャルプランナー）に、現在の状況、管理組合がすべきことについて伺いました。

「東京海上日動」「損保ジャパン日本興亜」「三井住友海上」「あいおいニッセイ同和」といった、いわゆる**大手 4 社を含むほとんどの損害保険会社が、今年 10 月に火災保険料を値上げします。**

〈要因とアップ率〉

損害保険会社による自然災害に対する保険金支払額が 2018 年度、過去最高となり、損保会社の火災保険収支が悪化。日本損害保険料率算出機構が 2018 年 6 月に示した「火災保険参考純率」（保険料算定の目安）が、全国平均で 5.5%引き上げられた。東京都の M 構造[鉄筋コンクリート造の共同住宅] の場合では 20.4%増となった。

そのため、東京都内のマンションの場合では、各社に多少の違いはあっても、この 10 月以降に契約する火災保険料は概ね **20%程度アップ**すると考えられます（地域によって違いがあります。例えば大阪は 12%、福岡は 46%のアップの予定）。

（各社の保険料値上げの詳細は 7 月中旬くらいには各保険代理店に伝えられるそうです）

火災保険は、2013 年に大幅な値上げが実施され、2014 年には、築年別保険料率制※が導入されました。2018 年度の自然災害分はまだ今回の値上げ率には入っていないため、この先もまだ値上げが続くと見られています。火災保険料は、マンションにとってますます、大きなウェイトを占める項目になるでしょう。

※築年別保険料

築年数を増すごとに保険料が上がる仕組み。1 年ごとに上がっていくが、5 年節目の年（10 年目、15 年目、20 年目、25 年目、30 年目…）の値上がり率は、ぐっと高くなっている。

現在の火災保険の内容を確認し、その上で必要なアクションをしてください。



火災保険の大幅値上げに備えるには？

① 10月に値上げされる前に、「保険続行」でいいか「中途解約」かの検討を！

多くの管理組合が5年の長期契約をしていると思います。ちょうど契約したばかり、あるいは契約してまだ1年目という場合は、そのままで今後の費用に大差がでない場合があるようです。

しかし、長期契約の残年数が2年以内の場合には、近々、値上げした保険料で契約することになります。今のうちに、中途解約※をして、値上がり前の保険料で5年契約をし直すと、断然節約になるケースが多いと考えられます。

※途中で解約しても解約払戻金もどります

ただし、保険の内容、状況によって、一概には言えないので、まずは、保険代理店にシミュレーションを作成してもらい、検討することをお勧めします。

【ご注意を！】

10月の値上げ以降に「保険金請求件数に応じた新たな割引制度」が新設されます（各社ごとに名称、設定に違いあり）。保険金請求事故が少ない管理組合は、適用になる可能性があります。慌てて切り替えて失敗したということにならないよう、充分シミュレーションしてください。

② 保険の見直しの機会に

保険代理店に相談するこの機会に、保険の内容の精査、他社との比較検討をしてみてください。複数の保険会社を扱う乗合代理店であれば、提携している各社の見積比較表が出せるはずです。ムダな項目に保険をかけていないか、必要なものを削っていないか、検討する機会にしてください。

【ご注意を！】

保険代理店によっては、管理組合にとって有利になる提案をしてくれないことも？！

何か疑問に感じた場合は、別の保険代理店に相談するなどセカンドオピニオンも必要です。

③ 知っておきたい重要ポイント

● 免責金額の設定について

保険代理店によっては、免責金額（自己負担額）を5万円、10万円とすることで保険料を安くする提案をしますが、管理組合の場合は免責金額0円など、各保険会社の最小値で設定するのが望ましいです。

● 維持管理状況に応じて割り引く保険

維持管理状況を点数化し、状況に応じて保険料を割り引く保険（日新火災海上保険の「マンションドクター保険」[通信77号で紹介]）もあります。通常の維持管理ができていているという組合はもちろん、特に専有部分までの給・排水管の更新工事をした場合は、割引率がかなり高くなりますから、この保険を検討する価値があります。

● 地震保険の値上げについて

地震保険においては、2017年、2019年と段階的に引き上げられてきましたが、2021年にも値上げが予定されています。地震保険の契約についても保険代理店に相談することをお勧めします。

ご相談等がある場合は ・マンションNPOのホームページの「ご相談フォーム」から または
・マンションNPO（電話03-5342-0378）にご連絡ください。