

ご契約者の皆さまへ

GK すまいの保険（マンション管理組合用） 新たな保険料制度導入のご案内

平素はご愛顧を賜り誠にありがとうございます。さて、弊社では2019年10月以降始期契約より「GK すまいの保険（マンション管理組合用）」（含む積立タイプ）（以下「マン管契約」）に対して、お客さまの保険料負担の公平性をより高めるため、事故件数に応じて保険料調整を適用する新たな保険料制度（「事故状況による保険料調整制度」）の導入を予定しております。つきましては、以下のとおりご案内いたしますので、何卒ご理解いただき、引続き弊社にご用命賜りますようよろしくお願い申し上げます。

1. 「事故状況による保険料調整制度」の概要

(1) 「事故状況による保険料調整制度」とは

保険始期月の6か月前を起点にした過去2年間（以下「保険料調整判定期間」）の期間中に保険金のお支払いを受けた事故件数（以下「事故件数」）から判定した「1戸室あたりの事故件数（※1）」を基に、下表の保険料調整（※2）を保険料全体（除く地震保険料）に適用します。なお、割安な保険料は2019年10月以降始期契約から適用します（割高な保険料は2021年1月以降始期契約からの適用を予定しています）。

① 保険料調整テーブル

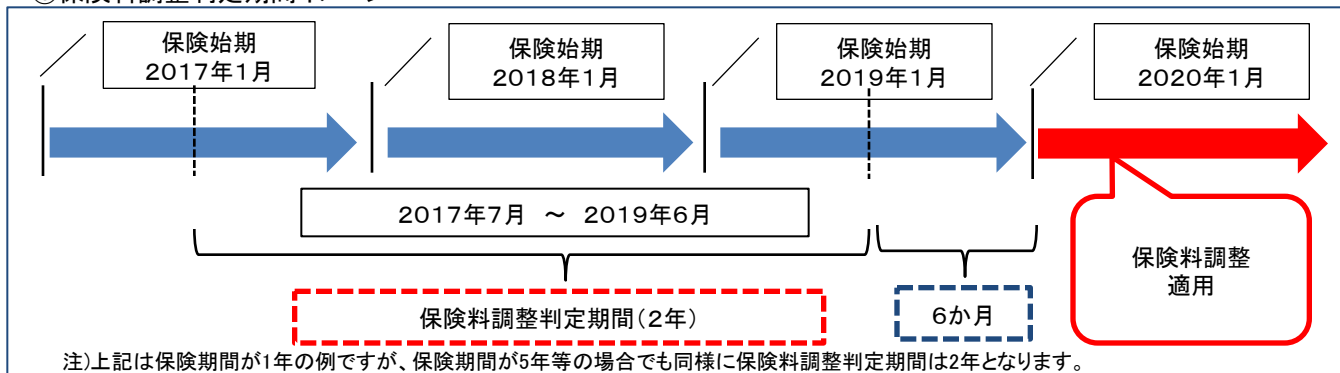
1戸室あたりの事故件数（※1） （保険料調整判定期間：2年）	保険料調整（※2）	
	2019年10月以降始期契約	2021年1月以降始期契約
0. 02件以下	▲25%程度	▲25%程度
0. 02件超～0. 07件以下	±0%	±0%
0. 07件超～0. 15件以下		+25%程度
0. 15件超		+50%程度

※1 「保険料調整判定期間中の保険金支払事故件数÷対象物件の共同住宅戸室数」で算出します。

※2 保険始期日時点の保険料に対する保険料調整です。現在のご契約に適用している保険料に対する保険料調整ではありませんのでご注意ください。

(2) 保険料調整判定期間と1戸室あたりの事故件数算出例（保険期間1年のご契約の場合）

① 保険料調整判定期間イメージ



② 1戸室あたりの事故件数の算出例

戸室数・事故件数例	共同住宅戸室数：50戸・保険料調整判定期間中の事故件数1件の場合
1戸室あたりの事故件数	0. 02件（事故件数：1件÷共同住宅戸室数：50戸室）

(3) 保険料調整適用対象のマン管契約

① 20戸室以上の共同住宅を対象とするご契約 かつ ② 対象物件の建築経過年数が3年以上のご契約

2. 保険料制度改定の背景

- (1)マン管契約では、漏水事故や破損、汚損等の事故の多発により、お支払保険金の総額が、保険料の総額を大きく上回る状況にあります。
 - (2)こうした状況を踏まえ、弊社は2013年10月に「建築経過年数に応じた料率体系」を導入し、対象物件の建築経過年数に伴って高まるリスクを反映させた保険料体系とするとともに、複数回の保険料改定を行いました。
 - (3)しかし、同じ建築経過年数の物件でも事故発生状況に大きな差が生じており、お客さまごとのリスク実態を保険料に反映させることが、現在の保険料制度では難しい面もあります。
 - (4)今回、ご契約ごとのリスク実態に応じた、より公平感ある保険料を適用することを目的とした「事故状況による保険料調整制度」を新設することとしました。
- 注) 保険期間が1年を超える長期契約にご加入のお客さまは、過去の複数回の保険料改定が適用されていない場合があります。その場合、割安となる保険料調整を適用しても、現在のご契約より保険料が引上げとなる可能性があります。

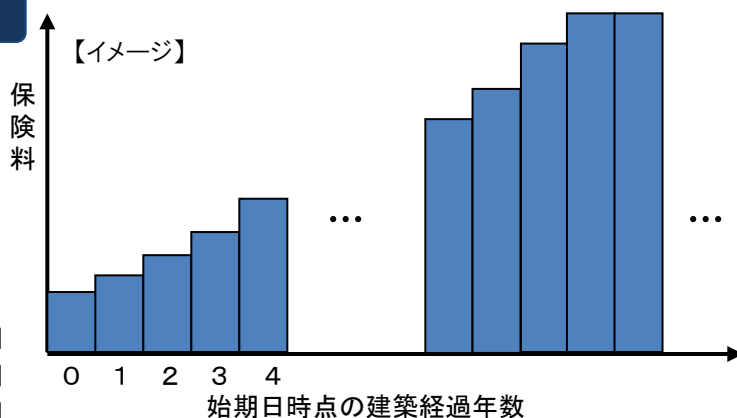
(ご参考1) 保険金のお支払状況

2013年度	2015年度	2017年度
139	117	131

注) 保険料総額を100とした場合の保険金支払額イメージ

(ご参考2) 建築経過年数と保険料の関係

マン管契約では、建築経過年数により事故発生の危険が増加する「マンション居住者包括賠償特約」「マンション共用部分賠償(示談代行なし)特約」「水ぬれ原因調査費用特約」の保険料について、建築経過年数が1年増えるごとに高くなる「建築経過年数に応じた料率体系」を2013年10月から導入しました。



～「建築経過年数」とは～

建物の建築年月から始期日が属する月までの経過年数のことをいい、1年未満の端数が生じた場合は切り捨てます。

3. ご契約にあたって(事故件数ご申告のお願い)

- (1)2019年10月以降のマン管契約にご加入いただく場合、保険料調整判定期間中に保険金のお支払いを受けた事故件数を事前にご申告いただく必要があります。
- (2)現在、当社のマン管契約にご加入のお客さまに対しては、当社が把握している「事故件数」について事前に情報提供を行う予定ですので、当社の情報が正しいかご確認ください。
- (3)お客さまにご申告いただく事故件数(1事故)の定義は以下のとおりです。詳細はご契約時に「重要事項のご説明」またはパンフレット等をご覧ください。

<1事故の定義>

・マンション管理組合が契約者となるマン管契約と同種の補償をする保険契約において、保険料調整判定期間中の同一日に同一の原因により保険金のお支払いがあった事故(地震保険での支払事故は除きます)を1事故とします。

注) 保険料調整判定期間中に保険金のお支払いがない事故は、ご申告いただく事故に該当しません。なお、事故件数が不明の場合は、最大の保険料調整を適用いたします。

保険料調整制度では、リスク実態に応じた公平感のある保険料の適用を目的としており、「事故件数」を新たな告知項目に設定します。告知事項とは、ご契約時にお客さまから事実を正確にご申告いただく項目のことです。ご申告の内容が事実と異なっていた場合、または事実をご申告いただかない場合には、ご契約を解除し、保険金をお支払いできないことがあります。

注) 保険料調整による割高な保険料を避けることを目的とした保険期間中途での解約・再契約のお申し出に関しては、制度の趣旨やお客さま間の公平性の観点から問題があるため、再契約はお引き受けできませんのでご容赦ください。

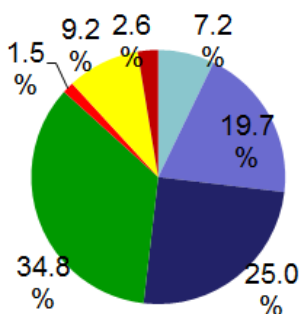
4. 事故発生防止対策をお勧めします

- 「事故状況による保険料調整制度」の導入に伴い、保険料調整判定期間中の事故件数によって継続保険料に影響が生じますので、保険料低減のためには、事故削減取組がこれまで以上に大事になってきます。
- マン管契約における事故の多くが「漏水」および「破損、汚損等」によるものです。このような事故の多発は保険料負担の増加につながるだけでなく、居住者の皆さま同士のトラブルやマンションの資産価値の下落等の悪影響にもつながります。
- 一方で、適切な事故発生防止対策を実施することにより、未然に事故の発生を防止できるものもありますので、事故発生防止策の取組をご提案します。

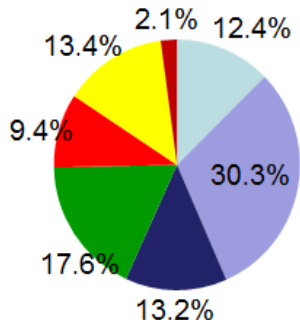
【マンション管理組合向け火災保険での当社支払実績(2010年1月～2016年3月)】

注)地震保険での支払実績を除く

<事故件数割合>



<保険金支払割合>



【事故種類】

- マンション共用部分賠償(主に漏水)
- マンション居住者包括賠償(主に漏水)
- 水ぬれ原因調査
- 破損、汚損等
- 火災、落雷、破裂・爆発
- 風・ひょう・雪災
- その他

【事故増加による悪影響】

1. マンション自体の物理的な損傷による外観の**毀損**
2. 漏水事故等の多発による**資産価値の下落**
3. 復旧期間中、機器が使用できなくなる**利便性の喪失**
4. 居住者間の賠償事故に伴う**住民生活のトラブル**
5. 保険料高騰による**管理費の負担の増加**
6. 重大事故へと発展する**潜在的な危険性の増加**



劣化した給水管の例

漏水事故への事故防止対策

原因	対策
給排水管の経年劣化	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画の見直し、確実な履行 ・配管(含む専有部分)の更新・交換 ・定期的な配管洗浄による詰まりおよび経年劣化進行の防止 ・屋上防水・雨水排水の清掃・補修 ・居住者による日常点検 ・事故発生箇所以外の配管の点検・補修
居住者過失による漏水	<ul style="list-style-type: none"> ・給排水設備(キッチン・ディスポーザー・風呂・トイレ等)の適切な使用 ・給排水設備の日常清掃・点検 ・寒冷地における適切な凍結対策 ・上記対策の徹底への注意喚起・啓発

破損・汚損等への事故防止対策

発生場所	対策
駐車場 屋外設備	<ul style="list-style-type: none"> ・監視カメラや張り紙によるいたづら防止 ・照明の光量アップ ・カーブミラーの設置 ・曲がり角・柱をラバーで保護 ・カラーコーンの設置
建物内	<ul style="list-style-type: none"> ・監視カメラや張り紙によるいたづら防止 ・出入り運送業者への配達時の台車衝突防止の注意喚起 ・貴重な物品の台座等への固定、子どもの手の届かないところへの設置 ・台風接近前の屋外(バルコニー含む)設置の動産の収容



大掛かりな対応が難しい場合でも、日常の生活の中で居住者の皆さまにもご参加いただき、自己点検や修繕が必要な箇所の確認により、事故発生リスクを軽減いただけるよう、ご提案します。

【参考】保険料の節減方法(補償内容の見直し)



- ・保険期間が1年を超える長期契約にご加入のお客さまは、過去の保険料改定により、割安となる保険料調整が適用となっても、現在のご契約から保険料が引上げとなる場合があります。
- ・保険料の削減方法の一つとして補償内容の見直しによる方法もありますのでご確認ください。

◆方法① 事故時諸費用(マンション管理組合・火災等限定)特約(※1)をセットする



※1 2019年10月以降始期契約では、事故時諸費用(火災等限定)特約となります(以下同様)。

事故時諸費用(マンション管理組合)特約の代わりに、この特約をセットすることで、事故時諸費用保険金(※2)の対象事故を、「**火災、落雷、破裂・爆発**」の事故に限定することで保険料が低減されます。

※2 「事故時諸費用保険金」とは、事故の際に損害保険金に追加してお支払いする保険金をいい、修理費の他にかかる諸費用(マンション居住者の仮すまい費用等、用途は問いません。)に充てることができます。

<6つの補償プランの場合(※3)>

○:補償されます(保険金をお支払いする事故) ×:補償されません

事故時諸費用保険金のお支払対象事故 (損害保険金が支払われるべき場合に限りです。)	火災、落雷 破裂・爆発	風災 雹(ひょう)災 雪災	水ぬれ	盗難	水災	破損、 汚損等
事故時諸費用(マンション管理組合)特約	○	○	○	○	○	○
事故時諸費用(マンション管理組合・火災等限定)特約	○	×	×	×	×	×

※3 2019年10月以降始期契約ではフルサポートプランとなります。

◆方法② 免責金額(自己負担額)を高く設定する

免責金額(※1)を高く設定すると、低く設定した場合に比べて**保険料が安くなります**。

※1 免責金額とは、支払保険金の計算にあたって損害の額から差し引く金額で、自己負担となる金額をいいます。

免責金額は1万円、3万円、5万円、10万円、20万円、30万円から選択できます(※2)。

※2 建物の場合。なお、2019年10月以降始期契約では、免責金額は0万円も選択できます。

補償内容見直し例

(平成31年4月時点)

免責金額1万円、事故時諸費用(マンション管理組合)特約をセットした契約の保険料を100とした場合

方法①	免責金額1万円、 事故時諸費用(マンション管理組合・火災等限定)特約 をセット	:約90
方法②	免責金額10万円 、事故時諸費用(マンション管理組合)特約をセット	:約80
①+②	免責金額10万円、事故時諸費用(マンション管理組合・火災等限定)特約 をセット	:約70

方法①と②を組み合わせると、**約30%**の保険料低減につながります!

<試算条件>

福岡県、M構造、延床面積:10,000㎡、戸室数:100、建築経過年数:5年、保険期間:5年、長期年払、6つの補償、建物保険金額:10億円、事故時諸費用特約の支払割合:20%・3,000万円限度、マンション居住者包括賠償特約(1億円)、マンション共用部分賠償特約(1億円)

注1)上記保険料は各種特約保険料を含む合計保険料 注2)免責金額は建物・特約のいずれも同額で設定しています

このチラシは「GK すまいの保険(マンション管理組合用)」で、2019年10月以降始期契約に導入する「事故状況による保険料調整制度」の概要を記載したものです。今後の商品改定等により内容が変更となる場合があります。

三井住友海上火災保険株式会社

●ご相談・お申込先

MS&AD INSURANCE GROUP

本店 〒101-8011 東京都千代田区神田駿河台3-9 三井住友海上駿河台ビル
(お客さまデスク)0120-632-277(無料) 東京都千代田区神田駿河台3-11-1 三井住友海上 駿河台新館
電話受付時間 平日9:00~20:00 土日・祝日 9:00~17:00(年末・年始は休業させていただきます)
注)2020年10月より平日の電話受付時間は9:00~19:00になります

<https://www.ms-ins.com>

72114-1 2019.04 A3F21