



# 松たより

松本ビル管理(株) 機関紙

2012年 春号

平成12年3月14日

発行:松本ビル管理株式会社  
営業企画委員会

住所:大阪市阿倍野区昭和町3-8-27  
http://www.matumoto-kanri.co.jp/

## 【マンションに対する保険】

マンションも竣工後10~15年経つと経年劣化による傷みが現実の被害を呼び起こします。弊社で管理させて頂いている物件におきましても様々な建物に関する事故が発生します。その中でも、調査に時間を要し、被害に対する補償や改修費用等の出費が高まる**最も厄介な事故が「水漏れ」**です。

マンションの老朽化によるもの、入居者様の過失によるもの、また原因不明のものなど内容も千差万別で、被害も小さいものから大きいものまで様々です。早急な対応が必要になるのは言うまでもありませんが、被害者の中にはとんでもない金額を請求する方も有り、慎重に見極める必要があります。その為、私共がオーナー様や入居者様に必ず最初に確認するのが「保険加入の有無」で、加入の有無、補償内容により対応の仕方も大きく変わります。店舗が被害を被った場合には営業補償をしなければならぬ場合も多く、オーナー様の負担は甚大になりますので、是非加入をお薦めします。尚、保険契約の中には漏水事故に対する補償が含まれていない場合があります、保険を掛けているから大丈夫!と安心されているオーナー様も、今一度契約内容の確認をして頂く必要があるかと考えます。又、保険商品には様々な特約、パッケージプランがあり、物件の特徴に合せたカスタマイズも可能です。



例えば、建物前面外壁がガラス施工されているマンションなどでは、「ガラス保険特約」を結んでいれば破損リスクをカバーできます。また、水漏れの原因調査では床・天井・壁を剥がすだけでなく、場合によっては室内外の設備機器も取り外さなければならないなど多額の調査費用が掛かりますが、殆どの火災保険、施設賠償責任保険では、調査費用までは補償の対象とはなっていません。調査費用を保険対象とした「原因調査保険」、「施設賠償保険」等も有りますので、お気軽に弊社営業担当までご相談頂ければと思います。

なお、近年では各地で大地震による被害も損害額も増大しており、地震に対する備えは今迄以上に必要不可欠なものとなっています。居住用建物の地震被害を対象とした「地震保険」は火災保険とセットで加入することが前提ですので、今後に備えてご検討されては如何でしょうか?

### <保険適応の事例>



①マンションの店舗内へ下水が逆流し、商品の被害に加え、資材や機器、工具等が使用不能となり、入居者様から弁済を強いられました。そこで、オーナー様が加入していた賠償保険を適用し、店舗が被った損害額を全額補償することが出来ました。もし保険に加入していなければオーナー様の全額負担となり、約100万円の賠償費用が掛かるところでした。



②入居者の過失により起きた火事で、上階及び下階にも被害が広がりました。火災の場合、焼損による被害だけではなく、消火時の放水によって生じる漏水被害への補償も含まれるため、被害額としては約1,000万円を超えることとなりました。本事例もオーナー様が賠償保険に加入されていたので、実質被害に対する費用負担は有りませんでした。

## 【入居率アップのために】

昨今、賃貸マーケット市場は縮小に向かっており、空室率も増えています。他のマンションとの差別化を図り、入居率を上げるためにはどうすれば良いのでしょうか？

### 人気設備ランキング2011 「これがあれば賃料が上がる」設備

単身者向け物件	順位	ファミリー向け物件
ブロードバンド無料	1	追い焚き機能
エントランスのオートロック	2	システムキッチン
TVモニター付インターホン	3	エントランスのオートロック
浴室換気乾燥機	4	ブロードバンド無料
ウォークインクローゼット	5	ホームセキュリティ
追い焚き機能	6	TVモニター付インターホン
ホームセキュリティ	7	太陽光パネル (入居者個別発電)
独立洗面台	8	浴室換気乾燥機
洗浄機能付き便座	9	エコキュート
宅配ボックス 太陽光パネル(入居者個別発電)	10	洗浄機能付き便座

昔の部屋探しと言えば、【不動産業者を訪問 → 間取り、希望家賃等を相談 → スタッフが見せる数枚の物件資料から候補を選択 → 内覧 → 気に入れば決定】という流れが一般的でしたが、昨今主流となっているのはインターネットでの物件探しです。様々な検索方法がありますが、どのマンション検索サイトを見ても絞り込み検索が可能となっています。その際重要になってくるのが、**マンションに付随する設備**です。

賃料、間取り、最寄駅からの時間、専有面積、築年数等が優れていることはもちろん大切ですが、マンションに付随する設備を優先する人も少なくないようです(例えば、少し賃料が上がっても追い焚き機能が欲しい等)。



内装や外装に工夫を行っても入居率が上がらない等でお

悩みのオーナー様は、新しい設備の取り付けを検討してみても如何でしょうか？

出展：『全国賃貸住宅新聞』人気設備ランキング2011より(2011/11/1～11/11:全国331社の管理会社回答を集計)

<参考>弊社アンケート回答による人気設備：

