

# マンション管理士への相談内容について

令和4年度～令和7年度

| 番号 | 区分 | 相談内容・回答 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|----|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 保険 | Q       | 個人賠償責任包括マンション総合保険（管理組合が加入）について、共有部分ではなく専有部分での漏水事件で、加害者が被害者に損害賠償を支払う際に保険金が出たと説明を受けました。専有部分の漏水については、当事者責任であると思うのですが、個人賠償責任包括マンション総合保険で支払うことができるのでしょうか？                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|    |    | A       | 付保されている保険の内容や保険会社の対応によりますが、管理組合で個人賠償包括に付保されている場合は、保険金が支払われることは可能です。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2  | 保険 | Q       | 災害の復旧や補償などについて、マンション裏手は傾斜地で市の歩道に面しており、土砂災害警戒区域に指定されています。総合保険の保険対象は床面積しか書かれていないのですが、私道の土砂の除去などについては保険が適用されるのでしょうか。また、保険では水災は適用外なのですが、土砂災害は水災なのでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|    |    | A       | 土砂災害は、大雨によって引き起こされるケースが多く、その場合は、水災として火災保険の対象になります。但しあくまでも特約として水害も補償の保険があるというだけで、各組合が付保しているかは分かりません。<br>詳しくは保険代理店の方に現在入っている保険の「適用範囲」について確認する必要があります。2018年4月の大分で起こった山崩れのように、雨が降っていない場合の土砂災害の原因は、基礎となる岩盤が風化したことによるものとみられており、このケースは、災害の原因が地震、噴火、津波、水災(台風や暴風雨、豪雨など)、不測かつ突発的な事故に該当しません。また、約款で「土地の沈下・隆起・移動等に起因する損害」は免責とされていることから、火災保険からも地震保険からも補償を受けられませんというようなケースもあります。                                                                                                                                                                                    |
| 3  | 保険 | Q       | 上階の給水管から漏水し、家の一部が水浸しになった。家具など、どこまでを弁償してもらえるのでしょうか。ご教示ください。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|    |    | A       | 上階の給水管からの漏水について、「共用部に属する部分からの漏水かどうか」は、漏水の発生状況や被害の範囲によって一概に判断することが難しいケースがあります。そのため、実際の損害範囲や漏水原因を正確に把握するためには、保険鑑定人による鑑定調査が必要となります。<br>また、保険の補償対象や支払い金額は、ご加入の保険内容によって異なりますので、詳細については保険会社のご担当者にご相談されることをおすすめします。<br>漏水によって損害を受けた家具・家電などの備品や、天井・壁・床などの内装部分の修繕費用が保険の対象になる場合があります。被害の程度によっては、非常に高額になるケースもありますので、万が一に備えて、水漏れ被害をカバーする火災保険への加入は非常に重要です。<br>なお、漏水の発生箇所が「共用部分」に該当する場合は、管理組合の対応となり、共用部にかけられている保険で対応できる可能性もあります。<br>重要なのは、以下の3点です：<br>漏水の発生箇所の特<br>なぜ漏水が発生したのか（原因）の把握<br>被害者・加害者双方の話し合い<br>もし、双方の話し合いで弁済額などについて合意が得られない場合は、最終的には訴訟による解決となることもあります。 |