

マンション保険市場の安定化に向けた対応策

－カナダの事例と日本への示唆－

主席研究員 西村 智子

目 次

1. はじめに

2. BC州における区分所有不動産保険の問題

- (1) 問題の概要
- (2) 保険料の高騰事例と免責金額引上げの実態
- (3) 危機の市場的・経済的要因
- (4) 危機の構造的・制度的要因
- (5) BC州法研究所（BCLI）の提言
- (6) 保険業界の対応と提言
- (7) 管理組合における合意形成支援
- (8) BC州政府等の対応
- (9) 2020年以降の制度改革が市場に与えた影響と現状

3. わが国のマンション老朽化とその対策

- (1) 現状
- (2) 長期修繕計画に関するガイドラインと修繕積立金の値上げの困難性
- (3) 給水・排水管の更新
- (4) 「マンション管理計画認定制度」の現状と普及の課題
- (5) マンション管理組合火災保険
- (6) わが国への示唆と提言

4. おわりに

要旨

本稿は、マンション管理組合向け保険市場の安定化に向けた課題と対応策を、カナダのブリティッシュコロンビア州の事例を踏まえて検討し、日本への示唆を提示するものである。

ブリティッシュコロンビア州では、老朽化マンションの漏水事故多発や修繕積立金不足、情報の非対称性など複数要因が重なった結果、2019年以降、保険料の急騰と免責金額の大幅引上げが発生した。州政府は、資産評価報告書の作成義務化や修繕積立金拠出割合の強化、保険情報の透明化など制度改正を段階的に実施し、2021年以降、市場は安定化の兆しを示した。

この経験は、日本においても、築40年以上のマンションストック急増に伴い、同様のリスクが顕在化する可能性を示唆している。現行の枠組みでは、長期修繕計画や積立金不足の是正に限界があり、より実効性の高い対応が必要と考えられる。

保険業界が担える役割には限界がある一方で、ブリティッシュコロンビア州の改革の核心は「保険は、本来必要とされるメンテナンスの代替手段ではない」という原則であり、わが国への提言として、以下の3点を挙げる。

- ①計画的修繕と資金確保に向け、業界横断的な事故・修繕データの収集と政策当局への共有を強化する。
- ②事故履歴や修繕提案を体系化し、管理組合とのコミュニケーションを促進する。
- ③引受時の建物健全性評価に給排水管更新等履歴を必須項目とし、未対応物件には高額免責や割増料率を適用することで、予防保全へのインセンティブを高める。

これらの取組みを段階的かつ一体的に進めることで、マンション保険市場の持続可能性と居住者の生活安定を両立させることが期待される。

1. はじめに

本稿で取り上げる、マンション管理組合向けの共用部の保険は、契約者が管理組合（法人格の有無を問わない団体）であることから、保険会社の社内区分や監督指針上、広義には「企業分野（事業者向け）保険」に近い性格を有するものとして取り扱われる場合が多い。企業分野では、契約者である企業自らがリスク把握と費用対効果に基づく対策を講じ、保険会社はそれを前提に料率設定・条件付与を行うのが一般的である。

一方、区分所有不動産管理は、ボランティア主体の合議制という構造に依存しやすく、所有者で構成される管理組合の代表者の専門性不足や意思決定の遅延が合理的対応を難しくする可能性がある。わが国において、管理は一般的に区分所有者による管理組合の理事会を通じて運営がなされ、外部専門家の活用は必ずしも十分とは言えない¹。また、高齢化・非居住化の進行による総会運営・議決の困難化への懸念は、政府から指摘されている。カナダの区分所有不動産においても管理組合の理事会が日常運営・総会開催・予算作成・保険付保取得など広範な責務を担うことを前提としており、実務はボランティア所有者に負う部分が大きいのは日本と同様である。

本稿では、この構造的制約が保険市場に与える影響を、カナダの中でも、顕著な保険料上昇を招いたブリティッシュコロンビア州（以下「BC州」²）の事例を通じて検討したうえで、わが国における現状を概観し、取り得る策を検討する。

なお、本稿における意見・考察は筆者の個人的見解であり、所属する組織を代表するものではないことをお断りしておく。

2. BC州における区分所有不動産保険の問題

本項では、BC州で起きたストラタ保険危機について概要と事例を説明する。

（1）問題の概要

2019年後半、BC州のストラタ管理組合（Strata Corporation）³保険市場で保険料が顕著に高騰し、免責金額も大幅に引上げられた。2019年第3四半期から1年間の区分所有不動産市場における保険料上昇率は、オンタリオ州⁴では3%であったにもかか

¹ わが国では、外部専門家の活用状況は建築士が15.6%、マンション管理士が13.8%にとどまり、単発のコンサルティング業務が65.2%である（国土交通省「令和5年度マンション総合調査」（2024.6）設問18①および③「外部専門家の活用状況」）。

² BC州は太平洋とロッキー山脈に挟まれた地勢で、地震・森林火災・洪水・暴風雨等の自然災害リスクが高い。Statistics Canada ウェブサイトによると、同州最大都市のバンクーバーでは集合住宅が32.5%を占める。

³ 日本でマンション、カナダで一般にCondominiumと呼ぶ区分所有不動産を、BC州ではStrata（以下「ストラタ」）と称する。BC州ウェブサイトによれば、ストラタという用語を使用するオーストラリアの法律をモデルに区分所有法を制定したことによる。各区分所有者は日本の区分所有不動産の管理組合に近い機能を持つストラタ管理組合を構成し、Council（以下「理事会」）で運営事項を協議する。

⁴ オンタリオ州には、首都オタワおよびカナダ最大の都市トロントがある。トロントはバンクーバーに次ぎ2番目に集合住宅の割合が高く（23.9%）、区分所有不動産市場をテーマとする場合にBC州との比較

わらず、BC 州では 16%に上った⁵。金融監督を担う BC 州金融サービス庁 (British Columbia Financial Services Authority : 以下「BCFSA」) は、2020 年 12 月に公表した報告書(以下「BCFSA 報告書」)⁶で、複数要因が重なった「危機の連鎖 (perfect storm)」であったと結論付け、政治家や経済団体などは「ストラタ保険危機 (Strata Insurance Crisis、Strata Insurance Premium Crisis)」などと称した⁷。

ストラタ財産法 (Strata Property Act) とストラタ施行規則 (Strata Legislation) により保険加入が義務化されている同州における保険料の急騰は、ストラタの運営に充てられる予算や修繕のために積み立てられる月次の徴収金の大幅な引上げや巨額の一時負担金の徴収等、住宅の維持コストの増大につながった。BC 州では 150 万人がストラタに居住しているため、保険料急騰は都市機能を支える「キーワーカー」層の住宅維持に影響を与えた。

バンクーバー拠点の法改正提言機関 BC 州法研究所 (British Columbia Law Institute : 以下「BCLI」) や BC 州議会 (Legislative Assembly of British Columbia : 以下「州議会」) 等で問題として取り上げられた⁸。

BC 州財務省 (Ministry of Finance, Province of British Columbia : 以下「財務省」) は、2020 年に BCFSA や BC 区分所有者協会 (Condominium Home Owners Association of British Columbia : 以下「CHOA」) からの報告を受け、保険販売免許を持たない者への紹介料支払いの禁止、代理店手数料に関する情報開示、保険更改情報に関する事前通知期間の設定といった業界慣行の是正措置を同年中に導入した。

その後、BC 州住宅省⁹ (以下「住宅省」) が 2023 年から 2024 年にかけて、保険金支払増加の要因である建物修繕の遅れに対処するため、修繕積立金への最低拠出割合の法定化と資産評価報告書 (Depreciation Report) の取得の義務化など、長期修繕・資金計画の規律付けを強化した¹⁰。

(2) 保険料の高騰事例と免責金額引上げの実態

BC 州で問題化したストラタ保険料の上昇事例を図表 1 にまとめた。1.5 倍から 4 倍

対象として用いられる。

⁵ Lowest Rates, “New report from LowestRates.ca shows condo and home insurance prices rising throughout Canada Cision(Canada Newswire)” (2020.11)

⁶ BCFSA, “Strengthening Foundations A Report on the State of Strata Property Insurance in British Columbia” (2020.12)。BCSFA はストラタ保険市場の状況を「不健全」と断じた。

⁷ Adam Olsen (BC 州議員) ウェブサイト、CHOA ウェブサイト、Kamloops Chamber of Commerce ウェブサイトによる。

⁸ 住宅・不動産業界の問題にとどまらず、商工会議所が政府に働きかける事態となった。(Kamloops Chamber of Commerce ウェブサイトによる。)

⁹ 住宅政策は、2020 年までは「Municipal Affairs and Housing」が、以降 2022 年までは「Minister Responsible for Housing」が、以降 2024 年までは住宅保険危機対応のため、「Ministry of Housing」が担った。2024 年 11 月から「Ministry of Housing and Municipal Affairs」に統合されている。

¹⁰ BC, “BC Government news, Amendments to bring greater transparency to strata insurance” (2020.9)

の広い幅の値上がりが報告され、9倍に達する極端な上昇も確認されている¹¹。

また、免責金額は倍以上に上がり、日本円で5,000万円を超えるような高額な免責金額が提示された事例が確認されている（図表2参照）。

ストラタ管理組合の保険の免責金額高騰により、個々の区分所有者は個人保険の補償の拡充の必要に迫られた¹²。また、配管・防水工事の費用を貯うのに十分な資金がないストラタが、急遽特別徴収一時金を集めケースが見られた。特定のストラタ管理組合における1戸あたり8,000カナダドル（約88万円）の特別徴収を実施した例など、一時金として数千から1万カナダドル（約数10万から110万円）規模の負担が発生した事例が報告されている¹³。

図表1 BC州ストラタ管理組合保険料の上昇幅概要

事例	上昇幅
州全体での平均的な上昇事例	+40%
バンクーバー都市圏等都市部・高リスク物件の上昇事例	+50%
管理会社・商工会・保険ブローカー等が把握した上昇事例	+50～300%
経済団体が取り上げた単一ストラタにおける極端な上昇事例	+800%

（出典：BCFSA報告書、BC Chamber of Commerce ウェブサイト、Reliance Insurance, “How to Mitigate Strata Insurance Rates Increases”（2020.5）、CHOA, “Insurance Deductible & Special Levy”（2020.6）、CML Properties, “Condo Smarts - Levy Payment Penalties”（2022.2）をもとに作成）

図表2 BC州ストラタ管理組合保険免責金額の上昇幅概要

事例	元の免責金額（例）	上昇幅
高額免責適用事例の増加	一般的には1～2.5万カナダドル（約110万～275万円）	10万カナダドル（約1,100万円）以上
極端な高額事例	同上	最大50万カナダドル（約5,500万円）
BC州政府の把握事例	（金額明示なし）	100%超の上昇

（出典：Park Insurance, “Strata Insurance Rates in B.C. on the Rise What You Need to Know”（2020.1）、CHOA, “Insurance Deductible & Special Levy”（2020.6）をもとに作成）

¹¹ 北米地域で展開する大手保険ブローカーであるHUB International ウェブサイトによる。

¹² BC州では区分所有者向け保険でストラタ法人の保険免責金額のカバーができるとされている。州の公式実務解説では個人側の免責割当補償は上限10万カナダドル（約1,100万円）程度とされており、これを超える高額免責（例：10万から75万カナダドル（約1,100万から8,260万円）との間に埋めきれないギャップが生じ得る。なお、一般的な区分所有者保険の免責割当補償の上限不足を埋める単独の保険商品をカナダの保険会社Cansure等が提供している。また、外貨換算については、2025年10月末時点の為替レートである1カナダドル=110.19円により換算した。以下同様とする。

¹³ BCFSA報告書、CHOA, “Insurance Deductible & Special Levy”（2020.6）、CML Properties, “Condo Smarts - Levy Payment Penalties”（2022.2）

(3) 危機の市場的・経済的要因

a. 老朽化建物における漏水事故の多発と保険金支払いの急増

BCFSA 報告書によると、「配管の」漏水・破損に起因する水濡れ損害による保険金支払額は、当該市場における 2017 年以降の総保険金支払額の約 46%を占め、2018 年単年では 56%に達した¹⁴。

1980 年代から 90 年代にかけて建設ブームを経験した BC 州では、ストラタ保険危機が認識された時期には多くのストラタが大規模修繕の時期を迎えていた¹⁵。カナダ連邦政府¹⁶や BC 州住宅公社 (British Columbia Housing Management Commission : 以下「住宅公社」) 等は BC 州を含むカナダ西部で多く採用された配管は予兆なく漏水するリスクがあり、更新を推奨しつつ、保険金支払いが制限されることがあると説明していたが、資金不足等を理由に適時に更新が行われていなかった¹⁷。

b. ソフトマーケット下における日常的修繕の代替としての保険利用

BCFSA によれば、過去のソフトマーケット環境下で免責金額が低く設定されていた影響もあり、水損事故の平均保険金支払額は免責控除後で約 3,350 カナダドル (約 37 万円) と比較的少額であったが、その発生頻度が高かった結果、収支が大幅に悪化した¹⁸。また、BCFSA は、適切な維持管理が行われていない箇所の穴埋めにストラタ保険が用いられてきたと指摘しており、事故発生時に保険金で対応することを優先して日常的な点検や計画的修繕を後回しにした結果、老朽化の進行とともに水損事故が多発し、損害が拡大した可能性を示唆している。

c. 業界慣行

BCFSA は「最良条件保険料設定 (Best Terms Pricing : 以下「BTP」)」という業界の慣行も一因と指摘した。大規模なストラタの保険は、通常、複数の保険会社が共同でリスクを分担する「共同引受契約 (Subscription Policy)」の形態で引受けされる。BTP では、入札時の「最も高い」保険料率が、全共同引受保険会社に適用される¹⁹。BCFSA

¹⁴ Hub International のウェブサイトによると、保険金請求件数の約 70%から 75%は漏水によるもので、うち半分は老朽化した配管や建物の外壁の雨漏り等メンテナンス不足が原因であり、25%は人為的ミス、残りは気象現象によるものだという。

¹⁵ 保険会社が物件のリスクプロファイルを判断する際に築年数や維持管理状況は重要な項目であり、特定の配管材質が特に問題視されるとしている BC Housing, "Maintenance Matters 20 – Internal Water Systems"。

¹⁶ Health Canada, "Water Talk: Guidance on Controlling Corrosion in Drinking Water Distribution Systems" (2009.6.)

¹⁷ 住宅公社ウェブサイトによる。

¹⁸ BCFSA 報告書による。

¹⁹ 2025 年 11 月のカナダの損害保険業界の団体であるカナダ保険協会 (Insurance Bureau of Canada 以下:「IBC」) へのヒアリングによると、マーケットのハード化によって、従来の「リーダー・フォロワー (幹事・非幹事) 方式」下の保険会社ごとに保険料率が異なる「Split Pricing」では、更改日までに十分な補償が集まらなくなり、小規模保険会社の市場参加促進のために必要だった。従来はまず主たる引受保険会社がストラタのリスクプロファイルに基づき基本条件 (保険金額のレイヤー構成、免責

の調査のうち約 13%の物件で BTP により 50%以上の保険料上昇が見られた²⁰。

また、ストラタのプロパティマネージャーなど保険販売の免許を持たない第三者に對して、保険会社や保険ブローカーからストラタ保険事業に関する紹介料が支払われていた。

d. その他

ストラタ市場特有ではないものの、BCFSA 報告書によれば、BC 州におけるリスクの集中と建築資材単価の上昇、地震リスク評価の更新²¹、外部運用環境の悪化やグローバルな保険・再保険市場のハード化²²等の要因が同時期に重なったことで、BC 保険市場への影響が大きくなつたとしている。

(4) 危機の構造的・制度的要因

a. 資産評価報告書の不作成と修繕積立金不足

BCFSA 報告書は、BC 州の多くのストラタで資産評価報告書²³が作成されていなかつたことが、適切な修繕計画の作成が義務化され適時の修繕がされている他州に比べて、保険料の高騰が顕著になつた要因としている²⁴。

管理組合はストラタの共用部分の維持・修繕の責務を負うことがストラタ財産法、ストラタ財産施行規則で規定されている（図表 3 参照）。実務として、専門家²⁵が建物の資産状況を評価し、30 年間の修繕・更新計画を提示する資産評価報告書の取得が、2011 年 12 月から義務付けられ、同報告書には配管を含む主要部位の耐用年数見積りと資金

金額水準、約款等）を提示し、他の保険会社が引受可能なシェアと条件を提示し、保険ブローカーはこれら複数のオファーを組成し、合計 100%の引受量を確保する形で最終契約を構築していた。

²⁰ 総保険額 6,000 万カナダドル（約 66 億円）の物件の例では、各社が個別の入札料率で契約した場合の保険料合計は約 10 万 4,700 カナダドル（約 1,150 万円）であったが、BTP により最も高い料率（0.230%）が全社に適用された結果、実際の支払保険料は 13 万 8,000 カナダドル（約 1,520 万円）となり、約 32%（33,280 カナダドル（約 366 万円）の保険料上昇が発生した。

²¹ カナダの金融監督庁（Office of the Superintendent of Financial Institutions）は、保険会社に対して自己資本要件を段階的に強化してきた。さらに、AIR Worldwide Corporation（AIR）や Risk Management Solutions（RMS）等の災害リスクモデリング会社が、2017 年に相次いでモデルを更新し、2020 年にハザードマップが更新された。

²² BCFSA によると、主な保険会社は地震リスクの約 96%を再保険会社に移転していた。ストラタ危機が認識された当時は世界各地で大規模な自然災害が頻発したことにより、世界的に保険市場のハード化が急速に進んだ。なお、地震による倒壊リスクは法律上の付保義務はないが、地震発生に起因する火災は付保義務に含まれる。

²³ 同報告書は、建物・設備・共用資産の現況と残存耐用年数を把握したうえで、将来見込まれる修理・更新・交換費用と資金計画を提示するものである。国土交通省のガイドラインに示されている「長期修繕計画」が近い機能を持つが、作成・更新の義務性と内容の細かさの点でより厳格である。

²⁴ 例えば、保険料の上昇が緩やかだったオンタリオ州では、1998 年から全ての区分所有不動産に対して、修繕積立金の十分性について、物理的・財務的な確認を求める、長期の修繕計画の作成も義務である。施行から 3 年程度は猶予期間が設けられたものの、所有者の決議により免除を可能とする BC 州のような規定は設けられていないかったため、適切な資金積立と適時の修繕が実施してきた。

²⁵ 専門家として、エンジニア、建築家、応用科学技術者、鑑定協会認定鑑定士、不動産協会認定準備金プランナー等の 6 つの指定専門職が指定されている。

計画を載せなければならない。当時この制度は、ボランティアで活動する区分所有管理組合における保守スケジュール、契約内容の一覧性確保に加え、共有財産および共有資産の長期計画作成に大きく寄与すると期待された²⁶。

しかし、2024年7月の法改正以前は、所有者の4分の3の賛成があれば、この報告書の取得義務を免除可能とされていた。背景には、制度導入直後の資産評価報告書作成費用負担と、ストラタの自主性を尊重する配慮があり、施行から当初2年間であった経過措置が延長され続けたため、多くのストラタで作成が先送りされていた²⁷。さらに修繕資金の積立額は資産評価報告書を考慮して決定することとされていたため、資産評価報告書の不作成は計画的に修繕を行うための適切な資金計画の策定や、建物の状態に関する専門家による客観的な情報提供を妨げる直接の要因となっていた。

図表3 BC州における修繕・更新等に関するストラタ財産法、ストラタ財産施行規則（現行）

分類と条項		概要
維持管理	法第3条 ストラタ管理組合の責務	ストラタ管理組合は共用部分・共用資産の管理・維持の責任を負う。
	法第35条 記録作成・保存	年次総会や理事会の議事録等の他記録（以下抜粋）の作成・保存が求められる。 ○資産評価報告書 ○主要な修理・保守に関する報告書
	法第36条 記録へのアクセス	請求に応じて、35条の記録を閲覧・複写を提供しなければならない（所有者、権利移譲を受けた賃借人、所有者または賃借人の書面委任を受けた者）。
	法第72条 修繕・維持の義務	ストラタ管理組合は共用資産を修繕・維持しなければならない。
資金	法第92条 運営基金と積立基金	積立基金（contingency reserve fund：以下「CRF」）は、年1回以下の頻度で発生する、または通常は発生しない共通費用のための基金である。
	法第93条 CRFへの年次拠出	ストラタ管理組合はCRFへの年次拠出額を決定しなければならない。
	施行規則第6条1項2号 CRFの年次拠出額	CRFへの年次拠出額は、運営基金（Operating fund） ^(注1) 拠出予算額の少なくとも10%以上でなければならない。なお、改正前は会計年度開始時点で積立金残高が運営基金予算の25%未満である場合に限定されていた。
	法第96条 CRFからの支出と 議決要件	最新の修繕・更新計画で推奨された修繕・維持・更新に関する支出は、総会の過半数賛成でCRFから支出できる。なお、それ以外は4分の3の賛成が必要である。
修繕更新計画	法第94条 修繕・更新計画 (資産評価報告書取得義務)	5戸以上の全ストラタで主要部位の修繕・更新費用および耐用期間を見積る「資産評価報告書（修繕・更新計画）」を取得しなければならない。なお、改正前は所有者の4分の3の賛成があれば取得義務が免除されていた。
	施行規則第6条 資産評価報告書の開示義務	報告書の開示義務はあるが、不作成時は開示不要である。
	資産評価報告書の作成者 資産評価報告書の内容	報告書の作成は専門家が行う。 主要項目について作成後30年間における推定耐用年数を示す。 最低3種類のキャッシュフロー資金モデルを提示する ^(注2) 。

²⁶ Business in Vancouver ウェブサイトによる。

²⁷ BC “New strata property regulations introduced” (2011.12)

分類と条項	概要
資産評価報告書の取得頻度	少なくとも5年ごとに新たな修繕・更新計画を取得する。

(注1) 毎年または年に複数回発生する共用費用を支出するための勘定である。

(注2) モデルにはCRFの前倒し積立・特別徴収・毎月の管理費の増額・借入などの手段（単独または組合せ）を織り込み、インフレ率とCRF運用利息の前提も入れるとされている。）

(出典：BC州ストラタ財産法およびBC州ストラタ財産施行規則をもとに作成)

b. 理事会メンバーの専門知識不足と情報の非対称性

BCFSAは、保険業界、ストラタ管理組合、そして個々の所有者といった関係者間で、情報の非対称性と知識のギャップが存在し、これが維持管理実施の遅延につながり、高経年区分所有不動産を中心に影響があつたことを指摘している（図表4参照）。

ストラタ管理組合の役員は多くの場合、建物の維持管理、長期財務計画、複雑な保険契約等に関する専門知識を持たない「所有者ボランティア」であり、就任時に特別なサポート研修などは受けていない²⁸。資産評価報告書が作成されないと第三者による意見を取り入れる機会も限られ、計画的な維持管理に対する意識の欠如につながった²⁹。

図表4 ストラタ管理組合におけるリスク認識不足に関する問題

分類	概要	
リスク認識の不足	ストラタ管理組合	<ul style="list-style-type: none"> ○配管など設備の老朽化で大きな被害が起きるとは、想定しなかつた。 ○保険会社によるリスク評価の視点が不明確であったため、保険料がどのような要因で変動し得るのかを認識していなかつた。 ○保険を使って修繕を行うと将来保険料上昇につながると知らなかつた。
	保険会社	<ul style="list-style-type: none"> ○資産評価報告書のような客観的資料がないため、どの建物が適切に維持管理され、どの建物が問題を抱えているかを把握することが困難であった。 ○建物の維持管理状況に関する情報（特に配管の状態など）を、管理組合側が保有していないため、リスク評価結果に基づく保険料の算出が不可能であった。
結果	ストラタ管理組合	<ul style="list-style-type: none"> ○修繕を適切に行えば保険料の上昇を抑えられるという因果関係についての発想が欠如している。 ○修繕は事故が起きたら対処し保険金を受け取ればよいとの考え方を持つ。
	保険会社	<ul style="list-style-type: none"> ○築年数が古いストラタ全体のリスクが高いとし、一律に保険料や免責金額を引上げるか、引受を拒否した。

(出典：BCSFA報告書をもとに作成)

c. 所有者総会での厳しい決議要件と所有者間の利害の不一致

CRFの使途の決定は「所有者総会の4分の3決議」を必要とする。

²⁸ Vancouver Island Strata Owners Association, “2024 BC Election - strata survey responses” (2024.9)

²⁹ なお、BC州では制度を監督、監視、監査する専門の政府機関がなく、ストラタ管理組合がストラタ財産法を遵守しなかつた場合でも罰則はない。オンタリオ州では、区分所有財産法によりコンドミニアム管理業者・管理会社を免許・規制する消費者保護機関 Condominium Authority of Ontario が情報提供・理事必修研修・紛争解決（Condominium Authority Tribunal の運営）・コンプライアンス通知・コンドミニアム台帳・届出の受理を担い、管理組合の法令不遵守の場合の罰則規定が設けられ、理事には研修（オンライン・無料）を就任後6か月以内に修了する義務がある。

高齢者は、「まだ壊れていないもの」に費用をかけることに抵抗感がある。バンクーバー都市圏では、短期的な利回りを優先する賃貸目的の所有者の割合が高く、修繕積立金の増額に消極的である。これに対し、「居住所有者」は、生活の質や安全性の向上（とその前提である適切な修繕）を求めるが、利害はしばしば対立し、修繕の先送りにつながる³⁰。

d. カナダ区分所有不動産の管理組合への付保義務

カナダでは、区分所有不動産の管理組合に付保義務を課す仕組みが各州法に定められている³¹。BC州では、ストラタ財産法でストラタ管理組合が共用部分・共用資産・建物等の財産保険に加え、施設賠償責任保険最低200万カナダドル（約2億2,000万円）を取得・維持する義務が課されている（同法第150条によるBC州ストラタ管理組合の付保規制の概要については、図表5を参照願う）。これにより、自家保険を選択する余地なく、他の金銭的な影響に波及した。

図表5 BC州ストラタ管理組合に対する財産・賠償付保義務規制概要

項目	概要
財産保険目的	区分所有区画の当初の建設の一環として所有者または開発者が建設または設置した共用部分、共用資産、区分所有計画書に記載されている建物（専用部分は含まれない）、および区分所有区画に設置された備品
財産保険対象リスク	火災（地震後火災を含む）、落雷、煙、暴風、雹、爆発、漏水、ストライキ、暴動または内乱、航空機や車両の衝突、破壊行為、悪意のある行為による危険 ^(注)
財産保険金額設定	完全再取得価額 なお、保険会社が再調達価額を確認するために、過去2~3年以内に行われた再調達価額評価のコピーの提出が必須
任意付保危険	○地震保険（政府から強く推奨されている）、洪水危険担保 ○可動式の電化製品（冷蔵庫、ストーブ、電子レンジ、洗濯機など） ○理事役員賠償責任保険、ボランティア傷害保険
事前通知	保険会社または保険プローチャー等は、保険契約を更新しない意思、または保険契約に重大な変更を加える意思がある場合、30日前までの通知が義務
開示義務	毎年、保険契約内容を見直し、年次総会で報告 所有者や購入希望者からの開示要求時、保険概要を開示

（注）IBCウェブサイトによると、保険でカバーされるのはあくまで「給排水管の破損という事故の結果として生じた周辺被害」であり、「劣化した給排水管そのものの復旧・更新費用」ではない。

（出典：ストラタ財産法、ストラタ財産施行規則等をもとに作成）

e. 監督上の課題

保険監督上、ストラタ保険市場に関するデータは「事業用財産保険」分野に分類、集計されていた。その他の大規模な事業用財産保険のポートフォリオにまぎれ、BCFSAはストラタ保険市場における損害率の悪化や引受保険会社の減少といった兆候を早期

³⁰ BCSFA報告書およびBCLI, "Report on Governance Issues - Final Report" (2019.1)

³¹ 各州の区分所有不動産関係法において、区分所有管理組合が付保する義務を定めている。

に発見することができず、多くの市民生活への問題が顕在化するまで対処が図られなかつた。BCFSA はこれを、監督上の課題であったとしている³²。

(5) BC 州法研究所 (BCLI) の提言

BCLI は 2019 年 3 月にストラタ財産法の保険関連部分に関して①付保義務の明確化、②保険情報の透明性・管理の義務化、③標準住戸概念の検討等、図表 6 記載の事項を含む 11 の提言を行つた。

図表 6 BCLI の提言の概要

分類	概要	
付保義務の明確化	役員・理事賠償責任保険	ストラタ管理組合に対して理事役員賠償責任保険の取得を義務付けるべきである ^(注1) 。 最低保険金額は賠償責任保険と同額の 200 万カナダドル（約 2 億 2,000 万円）とすべきである。
	対象危険の拡大	地震や地表洪水を一律に主要危険に含めることは、地域ごとのリスク差や既存の加入状況を踏まえると適当ではない ^(注2) 。
	免責金額	ストラタ管理組合が損害の原因となった所有者に対し①修繕に要した費用または②保険金請求の免責金額の少ない方を請求できるようにすべきである。
	所有者保険取得義務化	区分所有者に対し、ストラタ管理組合の保険契約に基づく高額免責の負担をカバーする所有者保険を取得・維持するよう義務付ける。
保険情報の透明性・管理の義務化	再調達価額鑑定の義務的取得	「完全再取得価額」は最低でも 3 年ごとに設定し、最新の鑑定評価に基づくことを明確化すべきである ^(注3) 。
標準ユニット概念	継続検討と協議の推奨	標準ユニットの概念 ^(注4) を採用することについて、さらなる調査と協議を実施すべきである。標準ユニットの概念は、ストラタの保険義務の範囲を定義するために他の州で採用されているが、慎重な検討が求められる。

(注 1) オンタリオ州では、理事役員賠償責任保険を含む賠償責任保険の付保が義務である。

(注 2) BC 州は地震や地表洪水の危険に晒されているにも関わらず、付保義務がないため検討したが、ハードマーケット下における義務化は追加コストと地域別の柔軟性低下の恐れがあるとした。

(注 3) 修繕のための費用を積み立てる BC 州における CRF と同様の位置づけである Reserve Fund の残高および積立額の見直しを、オンタリオ州では 3 年ごとに実施することとされている。

(注 4) 標準ユニットとは、区分所有住戸に関し、管理組合が保険でカバーすべき標準的な仕上げ・設備の範囲（ベースライン）を定義し、それを超える改良部分との線引きを事前に明確化することで、将来の紛争を縮減しようとする立法技術である。他州では、この枠組みによって管理組合の保険の対象範囲を明らかにしているが、BC 州で採用する場合、言葉の定義から概念構成、実務運用に至るまで大幅な見直しが必要となるため、優先度の高い課題とは判断されなかった。

(出典 : BCLI, "Insurance Issues for Stratas" (2019.3) をもとに作成)

³² BCSFA は 2020 年度内に 3 回、ストラタ保険マーケットの損害率に関するデータの提出依頼を行つて いる BCFSA, "Annual Service Plan Report 2020/21" (2021))。

(6) 保険業界の対応と提言

保険業界団体および主要保険プローカーは、業界慣行の是正規制を支持した³³一方で、「ストラタ保険の高騰は保険市場だけでは解決できず、ストラタにおける適切な設備更新とリスク低減が進まなければ保険料は構造的に下がらない」と繰り返し発信している。

a. カナダ保険協会 (IBC)

IBCは2020年に³⁴ストラタ保険の高騰・引受余力の低下に対して、資産評価報告書作成義務の強化や理事会メンバーへの義務的教育の導入など、図表7のとおり州政府が講じるべき措置を提言した。

図表7 IBCによる州政府への提言内容

提言内容	趣旨・目的
○資産評価報告書作成義務の強化	計画修繕と資金計画の実効性を高め、保険金による小口修繕を減らして請求件数・コストの上振れを抑える。
○ストラタ理事会メンバーへの保険・維持管理に関する義務的教育の導入	知識不足に伴う理事会のガバナンス不全がリスクを高めていたため、教育で維持管理の質を底上げし、将来の保険料安定化につなげる。
○ストラタ保険と各区分所有者の保険の境界の明確化 ○標準的なストラタ・ユニット定義の導入と情報開示・標準化	どこを誰がカバーするかが不明確なことが請求増加と混乱を生んでいたため、法律で「標準ユニット」を定義づけしストラタ組合と区分所有者間の責任分界と開示を明確化する。
○所有者への免責金額・保険でカバーされない部分の請求に上限額を設けること	高額な免責部分等の請求から各区分所有者を保護し、BCのストラタで起きていた「紛争化」のリスクを低減する ^(注1) 。
○建築基準等を見直し、配管更新・防水・漏水検知装置など建物側のリスク低減対応にインセンティブの付与 ^(注2)	高頻度の水濡れ・漏水保険金請求が保険料高騰を招いていたため、建物側の予防投資を促すことで構造的に保険会社の引受け可能性と料率の改善を図る。

(注1) 事故時ストラタ保険の高額免責金額部分について所有者への補填請求が行われ、ストラタ管理組合と所有者の間で紛争が起きていた。

(注2) ストラタの大規模改修前に自治体の許認可が求められるケースがあり、許認可事務を迅速化して着手コスト（時間・手間）を下げる形のインセンティブを想定している。

(出典：IBC, "National Commercial Insurance Progress Report" (2023.2) をもとに作成)

b. BC州保険プローカー協会 (IBABC) の提言

BC州保険プローカー協会 (Insurance Brokers Association of BC: 以下「IBABC」) はストラタ保険の免責金額や限度超過分等から区分所有者への按分請求金額に関する上限設定や、標準ユニットに関する法的定義の導入を提言した。2020年8月にストラタ資産

³³ 紹介料の廃止に加え、BTPも同年内の実務停止を求められ、保険会社・保険プローカーが協働し、2020年末までに撤廃が達成された。

³⁴ 2020年1月、IBCは手頃な保険料と利用可能性の問題に対処するため、全国企業分野保険タスクフォースを設立し、区分所有不動産保険市場を含めたハードマーケットにおける諸問題を損害保険各社、保険プローカー団体、業界団体、事業者側団体、政府関係者などと協議を行い、提言をまとめた。

を保護するための要点をまとめた文書³⁵を公開し、保険の仕組み・更新時の確認事項・免責金額への備えを平易に解説した。同文書は州の広報でも継続的に紹介され、所有者・ストラタ管理組合の情報格差を埋める役割を果たしたとされる³⁶。

(7) 管理組合における合意形成支援

区分所有特有の利害の多様性と、ボランティア理事の非専門性に起因する合意形成コストが、修繕投資の先送りや水損等の事故多発を通じて保険コストを押し上げ得るという問題認識が明らかになった。このため、州政府や公的機関、業界団体による実務ガイドが、具体事例・テンプレート・制度改正情報の広報を通じてストラタ管理組合の意思決定と合意形成を多層的に支援している。

a. 州政府による制度改正に関する広報

BC州は、公式ウェブサイトにおいて、ストラタ管理組合保険と所有者保険に関する掲載を行っている。ストラタ管理組合保険には高額な水害免責金額が付いていることがあり、所有者は別途保険を手配して、その免責金額をカバーすべきとしている。

b. 住宅公社による実務ガイドでの取り上げ

住宅公社が定期発行する維持管理の実務ガイド³⁷において、水漏れリスク低減のための実務手順を個別部位の写真入りで示している（図表8参照）。

図表8 住宅公社が示す「水漏れリスク低減」の実務概要

- ストラタでは水漏れが損害および保険金請求の主要因である。
- 給排水を中心とする設備を計画的に点検・更新することを強く薦める。
 - ・スプリンクラー、給湯タンク、循環ポンプ、共用部の各種機器など、建物全体で水を使用する設備を一覧化し、「誰が・どの頻度で・どの方法で」点検するかをあらかじめ定めておくことが重要である。
 - ・老朽化したタンクや継手は、想定寿命のうちに交換しないと、漏水を起点とする事故発生後の対応になり、損害規模が大きくなるおそれがある。
- ストラタ管理組合は、こうした点検・更新のベストプラクティスを区分所有者にも周知し、専有部分での小さな漏水が共用部や他戸に波及することを防ぐ役割がある。保険の引受条件との関係でも、水まわりの事故が少ない建物は保険会社にとって低リスクと評価され、保険料や更改条件に良い影響を与える。

（出典：BC Housing, “Maintenance Matters No. 20/21” をもとに作成）

³⁵ IBABC, “Strata Insurance: What you need to know to protect your strata property investment” (2020.8)

³⁶ IBABC ウェブサイトによる。

³⁷ 社会住宅の整備と、民間住宅の健全な維持管理を後押しする住宅公社は所有者・ストラタ理事会・管理会社といった末端の管理主体に対して、点検頻度・交換時期・住民周知の方法を具体的に示す「Maintenance Matters」の配布を行っている。

c. BC 区分所有者協会（CHOA）による情報提供

CHOA は漏水を「回避可能リスク（preventable risk）」、「漏水はストラタの保険請求で最も件数が多く、適切な予防プログラムを確保することが重要である」としている。具体的対策として過去の事故を記録し、配管や機器の点検を計画化することを示している。また、免責金額以下の水漏れ修理が誰の負担になるかを解説し、所有者に対して、日常の点検が重要であると説明している³⁸。

ストラタ管理組合向け資料に「予測可能なリスクの約 9 割は予防可能である」とし、漏水や火災といった日常的事故を小さな行動変容と定期点検で予防することが、資産価値と保険条件の双方を守る観点で重要であると説明している。とりわけ、住民や管理者が危険を過小評価する認知バイアスの存在を指摘し、データと教育によって「事前に直す」文化を作ることを求めている³⁹。

d. 保険プローカーによる情報提供

カナダの大手保険プローカーAcera Insurance は、「ストラタ保険危機から抜け出す唯一の方法は、管理組合が配管等の多発損害部位を計画的に更新し、資産評価報告書や保険評価を最新化して保険会社にリスク低減を示すことである」と述べている⁴⁰。

Hub International は、管理組合に対して、更改の約 90 日前には保険プローカーにコンタクトを取り、修繕履歴や事故発生防止策などについて共有することを推奨している。さらに理事会における保険契約の詳細説明や年次総会で所有者に直接保険報告書を提示してもらうなど、保険プローカーの協力を得ることで、ボランティアの理事会メンバーの負担を軽減できると具体策を提示している⁴¹。

（8）BC 州政府等の対応

BC 州政府は、事態の把握後、2020 年 6 月に紹介料禁止、保険プローカー手数料の開示、資産評価報告作成の抜け道是正、条件変更の事前通知の法定化などの規制改正方針を公表した。8 月に金融機関法（Financial Institutions Act）等の改正を行い（図表 9 参照）、保険業界における仲介実務の透明性を高め、利益相反を抑止した。続いてストラタ財産法と同規則を数次に渡り改正（図表 10 参照）し、ストラタ管理組合が長期的な見通しに基づく必要な修繕のための資金を蓄え、計画的に修繕が実施できるようガバナンスを強化しつつ、厳しい市場環境に対応できるよう財務的な柔軟性も確保できるような仕組みを作った。

³⁸ CHOA, “Repairing Damage in a Strata Lot When the Cost is Less Than the Deductible (200-129)” (2015.12.) および CHOA, “Water Damage (200-048)” (2005.11)

³⁹ CHOA, “CHOA Journal - Spring 2025” (2025)

⁴⁰ Acera ウェブサイトおよび Brava Towers ウェブサイトによる。

⁴¹ Hub International, “Spotlight on Risk & Resilience: A Conversation with Gaelan Porter?” (2025.6)

図表 9 金融機関法の改正概要

項目	施行時期	概要
法第 178 条第 1 項 紹介料の禁止	2020 年 9 月	ストラタのプロパティマネージャーなど保険販売の免許を持たない第三者に対するストラタ保険事業に関する紹介料を、保険会社や保険ブローカーが支払うことを禁止した。
施行規則第 3 条等 手数料開示の 義務化	2020 年 11 月	保険代理店手数料率 ^(注1) を、書面にてストラタ管理組合に開示することが義務付けられた。違反した場合、個人には最大 2 万 5,000 カナダドル（約 275 万円）、管理組合には最大 5 万カナダドル（約 550 万円）の罰金が科される規定が設けられた。
法第 289 条第 3 項 事前通知 義務化	2020 年 11 月	保険会社（または保険代理店）は、保険契約を更新しない意向、または保険料や免責金額の大幅な引上げといった、契約に「重大な変更」を加える意向がある場合、契約満了の少なくとも 30 日前に、その旨をストラタ管理組合に直接通知することが義務付けられた ^(注2) 。

(注 1) 代理店手数料率は保険料の 20%から 30%とされる。

(注 2) 保険ブローカー等の監督・販売免許付与を担う機関 BC 保険評議会 (Insurance Council of BC) はこの法改正に先立ち、保険ブローカー等の行動規範を改定し、60 日前の通知を推奨した。

(出典：BC 州ウェブサイト、Financial Products Disclosure Regulation をもとに作成)

図表 10 ストラタ財産法の改正概要

項目	施行時期	概要
法第 98 条 予備費積立金の 使用許可要件の緩和	2020 年 5 月 (注 1)	「重大な損失の防止」に必要な保険の取得が含まれることが明確化された。これにより、ストラタ管理組合は、予期せぬ保険料の高騰に直面した際、所有者の 4 分の 3 の賛成を必要とする総会決議を経ずに CRF から保険料を支払うことが可能となった。
法第 154 条 所有者への 通知義務	2020 年 8 月	ストラタ管理組合は、免責金額の増額を含む保険内容の重大な変更があった場合、「実行可能な限りすみやかに」所有者および賃借人に通知することが義務付けられた ^(注2) 。
法第 59 条 情報公開書への 保険情報記載	2023 年 4 月	将来の購入者に提供される情報公開書 (Form B Information Certificate) に、ストラタ管理組合の保険概要を含めることが義務付けられた ^(注3) 。
施行規則第 6 条 修繕積立金拠出 の強化	2023 年 11 月	残高の多寡に関わらず、毎年運営費の 10%以上を修繕積立金に拠出することが義務付けられた ^(注4) 。
法第 94 条 資産評価報告書の 要件強化	2024 年 7 月	5 戸以上のストラタに資産評価報告書の作成義務が強化された。 ○所有者の 4 分の 3 の賛成で作成延期可能規定の撤廃 ^(注5) ○作成頻度は 5 年ごと（作成頻度の削減） ○新規開発時は事業者が作成費用を負担 ○指定資格者が作成（2025 年 7 月から施行）
法第 158 条 所有者の免責金額 負担責任の制限	施行日未定	所有者が法的に損失の責任を負う場合でも、その損失が所有者自身の「作為または不作為」に起因しない（つまり、所有者に過失がない）場合には、ストラタ管理組合が所有者に請求できる保険免責金額の負担額を、規則によって制限する権限が政府に与えられる ^(注6) 。

(注 1) 保険料高騰の実態と短期間での総会開催が非現実的である事情を考慮し、法改正前に行政命令 (Order-in-Council) によって導入された。

(注 2) 個々の所有者が自身に直接影響する変更を確実に認識できるようになった。

(注 3) 情報公開書 (Form B) に保険の概要欄が設けられた。ストラタ購入希望者は、事前に保険料に

による財務影響を知り総合的に資産価値を判断することが可能となった。

(注 4) 改正前は「修繕積立金の残高が運営費予算の 25%未満である場合」という緩和規定があった。

(注 5) BC 州政府ウェブサイトによると経過措置は所在地域に応じて設定されており、バンクーバー都市圏の新設ストラタや報告書未取得、報告書が古いストラタに対する猶予期間は 2026 年 7 月 1 日まで、バンクーバー都市圏以外の猶予期間は、2027 年 7 月 1 日までである。

(注 6) 高額な免責金額の請求から所有者を保護するための措置であるとともに、ストラタ法人にとっては、所有者専有部分の老朽化に対する更新工事をストラタ全体で取り組ませるインセンティブとなる。ストラタ法人は保険の免責金額を所有者に請求することがストラタ財産法で認められている。しかし、誰が損失の責任を負うのか、特に所有者に過失がない場合の免責金額負担に関する法的な規定が不明確で、所有者とストラタ法人の間で混乱や紛争を生む一因となっている。

(出典：BC “Amendments to bring greater transparency to strata insurance” (2020.9)、IBC, “ICN 20-003-Requirements for Strata Insurance Business” (2020.11)、BC Laws ウェブサイト “Strata Property Regulation, B.C. Reg. 227/2020”、MLT Aikins ウェブサイトをもとに作成)

(9) 2020 年以降の制度改正が市場に与えた影響と現状

一連の制度対応と市場要因の影響を受け、BC 州のストラタ保険市場は、2021 年以降、2020 年春のピークから保険料率が概ね安定、緩やかな低下に転じたとの指標が示された。一方で、免責金額はなお高水準が続いている。

a. 市場の安定化とソフト化の兆候

2021 年半ばの時点で IBC や CHOA 等から、市場が安定化の兆しの報告がなされた。また、BCFSA は、2020 年春のピークから保険料率⁴²が下がっていると報告している。(図表 11 参照)⁴³。

Hub International は、2024 年にはキャパシティが戻りつつあり、市場は安定化の兆しを示したと述べ⁴⁴、適切な修繕・リスク改善を行った大規模不動産での大幅な保険料低下事例を紹介している。大手の住宅資産管理会社である First Service Residential⁴⁵は、事故履歴、メンテナンス履歴、保険業界の引受能力の影響で、2025 年 8 月過去 1 年間の保険料が平均 19%低下したとしている。建設費の高騰による保険金

⁴² BCSFA は、累積平均とは、特定の時点までのデータセット全体の平均値を表し、時間の経過に伴い、累積平均は前期に発生した全データポイントを反映して更新されるとしている。例えば、上記グラフの 2020 年 3 月のデータポイントは、2020 年 1 月、2 月、3 月のサンプルデータにおける保険料率の平均値を表し、2020 年 12 月のデータポイントは 2020 年全体の累積値を示す。

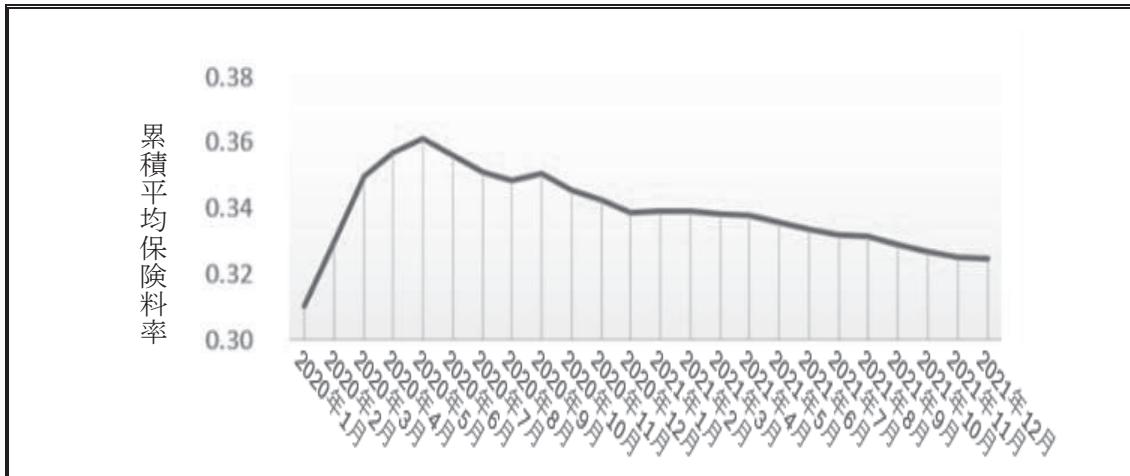
⁴³ ただし、IBC へのヒアリングによると 2020 年 12 月までの減少は、2020 年 6 月に廃止方針が発表された紹介料禁止の影響もある。BTP 廃止時にベースレートを上げた会社もあるため、BTP 廃止自体の影響は限定的であるという。

⁴⁴ 背景として 2023 年の良好な保険会社業績と 2024 年 1 月更改の再保険料率の落ち着きを挙げている HUB International, “2024 Market Outlook – Coastal Real Estate and Strata Insurance”。

⁴⁵ 同社は、特にストラタや住宅所有者組合 (HOA) に対し、運営、財務、保守、コンサルティング等の包括的な管理サービスを提供する専門企業として知られている。

額の上昇分を加味すると実質の引下げは平均 24%としている⁴⁶。

図表 11 ストラタ保険の累積平均保険料率の推移（2020 年 1 月から 2021 年 12 月まで^(注)）



(注) BCSFA の年次報告書によると、これ以降も BCSFA は市場のモニタリングを継続しているとされているが、2022 年以降の料率に関する公表資料は確認できなかった。

(出典：BCSFA “BC Strata Property Insurance Market - Premium Pricing Update” (2022.9) をもとに作成)

b. 免責金額水準の高止まり

バンクーバーを拠点とする不動産テクノロジー企業である Eli Technologie は、特に水災・漏水関連で 10 万カナダドル（約 1,100 万円）級の免責金額が提示される事例が残存しているとしている。

管理組合は、資産評価報告書の取得義務の経過措置期間が満了する 2027 年 7 月を目前に CRF 積立金額の適正化を行い、十分な修繕費用が溜まった時点で修繕を行っていくことになる。所有者個人は免責額をカバーする高額の保険に加入するため、高い免責金額は、適切な修繕の早期実施に対するインセンティブとして機能する可能性がある。

3. わが国のマンション老朽化とその対策

本項では、わが国のマンションの老朽化の現状と、長期的な修繕計画とそのための資金確保の観点を中心に、対策を説明する。

(1) 現状

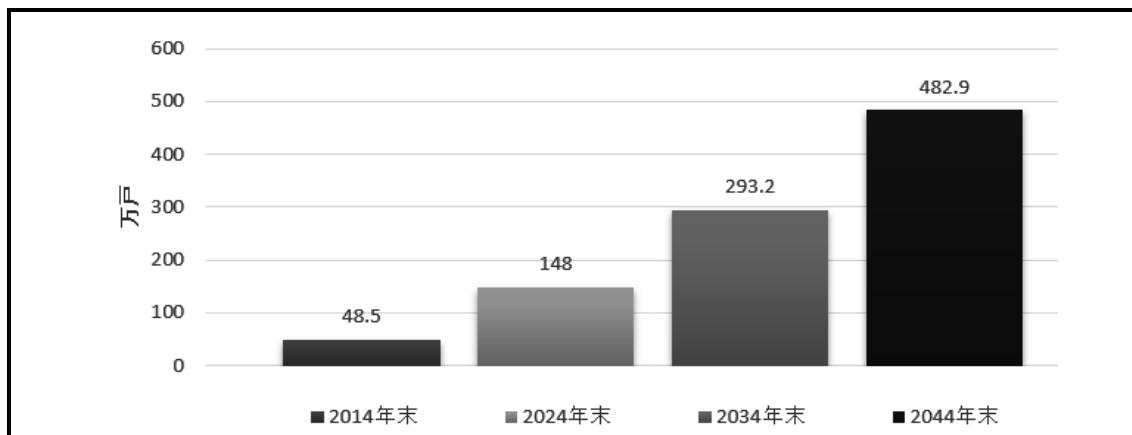
わが国には 2024 年末時点で分譲マンションは約 713 万戸存在し、推計で人口の約 13%

⁴⁶ Business in Vancouver (BIV) ウェブサイト “Soft insurance market causing premiums to fall for some B.C. strata corps” (2025.8)

の約 1,600 万人超が居住している⁴⁷。そのうち築 40 年以上のマンションは 2022 年末時点で約 126 万戸存在し、10 年後には約 2.1 倍、20 年後には約 3.5 倍の 483 万戸にまで増加すると推計されている（図表 12 参照）⁴⁸。

居住者の高齢化も著しく、特に 1984 年以前に完成したマンションでは、世帯主が 70 歳以上の割合は 55.9% に達する⁴⁹。完成年次が古いマンションほど、賃貸戸数割合が 20% 超の割合および空室割合が高くなり⁵⁰、国土交通省は、マンションの「二つの老い」（建物の高経年化・居住者の高齢化）や非居住化（賃貸化・空室）の進行により、総会運営や議決が困難となる懸念があると明示している。とりわけ、修繕積立金の見直しや計画的修繕の実施に関する合意形成の難しさが課題であり、所有者の将来不安としても「区分所有者の高齢化」「修繕積立金の不足」が高い割合で挙がっている⁵¹。

図表 12 築 40 年以上のマンションストック数の推移



（出典：国土交通省「築 40 年以上のマンションストック数の推移」（2025.8）をもとに作成）

（2）長期修繕計画に関するガイドラインと修繕積立金の値上げの困難性

国土交通省は分譲マンションにおける計画的な維持保全を実現するため、長期修繕計画の考え方・記載様式・想定すべき工事項目等を標準化した「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」および「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」（以下「ガイドライン」）を 2008 年 6 月に示している。

しかし、ガイドライン公表から 15 年以上が経過した 2023 年時点の調査では、計画

⁴⁷ 総務省統計局ウェブサイト、国土交通省ウェブサイトによる。

⁴⁸ 国土交通省「築 40 年以上のマンションストック数の推移」（2025.8）マンションストックとはある時点で社会に存在している分譲マンション（区分所有住宅）の蓄積量・保有量を指し、新規供給（新築）に対して既存のマンション群をまとめて言い表すときに用いられる。

⁴⁹ 国土交通省ウェブサイトによる。

⁵⁰ 国土交通省「令和 5 年度マンション総合調査」（2024.6）設問 2①「賃貸戸数割合」、設問 2②「空室戸数割合」

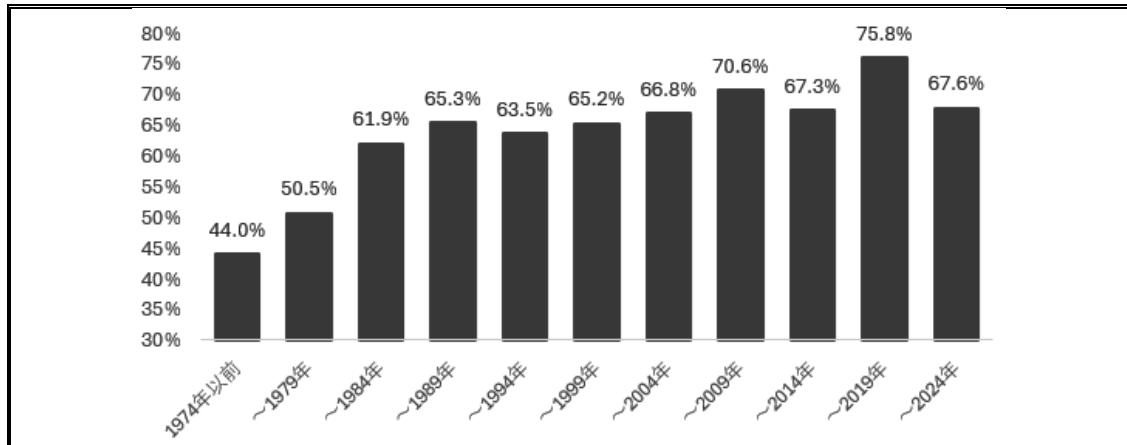
⁵¹ 国土交通省「今後のマンション政策のあり方に関する検討会（令和 5 年 8 月）」（2023.8）

に対して積立額に余剰がある管理組合は約 40%に留まる⁵²。長期修繕計画の作成と資金積立がガイドラインに対応していない高経年マンションが多いことが明らかとなり、現行の枠組みは、修繕積立金不足マンションの是正の観点では効果が十分であるとはいえないことも明らかになってきている。

2021 年 9 月の改正によって、長期修繕計画期間を原則 30 年以上とするなど長期的な資金計画の作成とともに、実情を踏まえた修繕周期・費用水準を長期修繕計画に反映しやすくなった⁵³。しかし 1974 年以前に完成したマンションのうち老朽化対策について議論した 7 割の具体的な検討をしたのは半分である⁵⁴。完成年次が古いほど、ガイドラインに準拠した計画の作成は少なく（図表 13 参照）、計画に基づく修繕積立金設定も少ない傾向がある（図表 14 参照）。

政府は「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正（2022 年施行）により、地方公共団体が管理不適切と判断するマンションに対して助言・指導・勧告を行うことができるよう制度改正を行った。そのため、法律上は「積立金を引上げるべきだ」と自治体が勧告することが可能となっている。しかし自治体の関与は法的拘束力を持たず、勧告に従わなくても罰則や直接的な義務付けがあるわけではない。国土交通省も修繕積立金の値上げに反対する住民が多くいる実態を把握し（図表 15 参照）ており、修繕積立金で十分に修繕が賄えない場合に「区分所有者から追加拠出を求めるよう助言・指導・勧告することは現実的ではない」と認めている⁵⁵。

図表 13 「長期修繕計画作成ガイドライン」準拠の計画を持つ組合（完成時期別）



（出典：国土交通省「令和 5 年度マンション総合調査」（2024.6）設問 32①「長期修繕計画の有無」およ

⁵² 国土交通省「令和 5 年度マンション総合調査」（2024.6）設問 32⑥（4）「長期修繕計画上と実際の修繕積立金積立額の差」

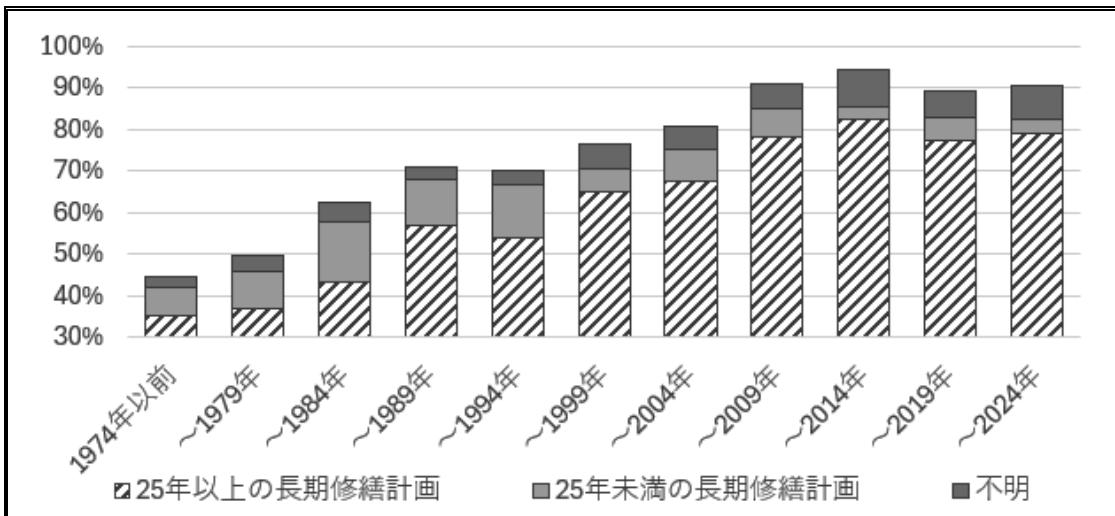
⁵³ 国土交通省「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」及び「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の見直しについて（2021.9）

⁵⁴ 国土交通省「令和 5 年度マンション総合調査」（2024.6）設問 41①「老朽化対策についての議論の有無」、41③「老朽化対策についての議論の方向性」

⁵⁵ 国土交通省「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第 5 条の 2 に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン（案）」（2024.6）

び 32③「現在の長期修繕計画の長期修繕計画作成ガイドラインの準拠状況」をもとに作成)

図表 14 長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している割合（完成時期別）



(出典：国土交通省「令和 5 年度マンション総合調査」(2024.6) 設問 32⑤ (1)「25 年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している割合」をもとに作成)

図表 15 修繕積立金の値上げを総会の議案とした総会における質疑の内容（抜粋）

- 生活に支障が出るから値上げに反対。
- 修繕工事のうち何項目かを先延ばししてほしい。
- 値上げの根拠がわからない。値上げの根拠となる長期修繕計画の説明が不足している。
- マンション販売時には、積立金は値上がりしないと聞いた。
- 積立金の水準が国のガイドラインに照らして十分であったはずなのになぜ値上げするのか。
- 増額幅が大きすぎる。
- 値上げを何回かに分けて、一度の値上げ幅を小さくしてほしい。
- 値上げではなく、不足する分を借り入れることは検討したのか。
- このような重大な議案については、事前にアンケート調査を実施すべき。
- 値上げをしても滞納が増えるだけではないのか。
- これ以上は上がらないという金額の上限設定をするべき。

(出典：国土交通省「管理計画認定制度のあり方について」(2024.6) をもとに作成)

(3) 給水・排水管の更新

1970 年代から 80 年代の建物に多く使用された亜鉛めっき鋼管の耐用年数目安は 15 年から 30 年（図表 16 参照）とされている。ガイドラインでは、共用部の給水・排水管について、概ね完成後 30 年から 40 年での更新工事実施を想定している。しかし、図表 17 のとおり完成後 40 年以上が経過した 1984 年以前完成のマンションの直近の大規模な計画修繕工事における給水設備の修繕は 16.1%、排水設備は 14.6% に留まり、耐用年数を超えて使い続けているマンションが多いことがうかがえる⁵⁶。

⁵⁶ ガイドラインによると給水管・排水管は更生が 19 から 23 年、取替えが 30 から 40 年、外壁塗装は塗替が 12 から 15 年、除去・塗装が 24 から 30 年、屋根防水は補修・修繕が 12 から 15 年、撤去・新設

なお、共有部分の給水・排水管の更新工事であっても、専用住戸内に立入る工事が必要で居住者の負担（既存の室内壁の撤去・在宅しなければならない・騒音・断水等）が大きい。修繕履歴は部屋を内見してもわからず、室内のリフォームや外壁や住戸内設備等の外形的な修繕に比べて不動産市場で評価されないため、所有者間の合意形成が難しい⁵⁷。また、賃貸住戸は所有者ではない居住者が工事中の負担を負うことになるため、高経年化に伴う賃貸住戸の増加により、さらに給排水管の工事が難しくなる。

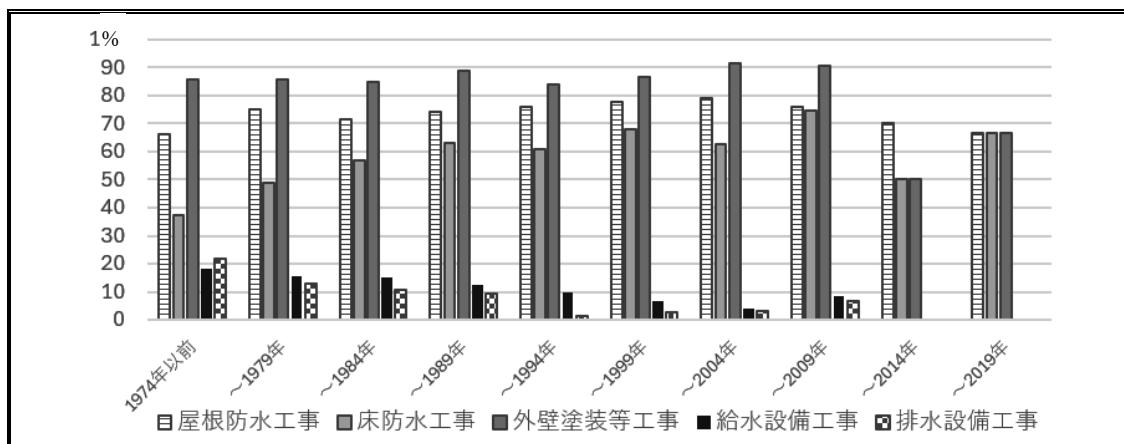
こうした状況下で、令和5年度マンション総合調査における建物の不具合に係るトラブルの発生は経年とともに増加し、1974年以前完成では63.7%に上り⁵⁸、そのうち「水漏れトラブル」は46.2%発生している⁵⁹。

図表16 主要な給排水管の材質別耐用年数と典型的な劣化特性

材質名	区分	目安耐用年数	主な劣化症状	主な採用年代
硬質ポリ塩化ビニル管 (PVC)	給水・排水	20~40年	紫外線劣化、熱・衝撃による破損	1970年代~
耐衝撃性硬質塩化ビニル管	給水・排水	25~45年	PVCより耐久性が向上	1980年代~
亜鉛めつき鋼管	給水	15~30年 (環境により5~25年)	錆、赤水、錆コブによる閉塞、漏水	1980年代以前
鋳鉄管	排水	30年	腐食、汚物・尿石の固着、詰まり、悪臭	1990年代以前
ステンレス鋼管	給水・給湯	30~50年以上	耐食性に優れる。	1990年代以降

(出典：日本工業所ウェブサイトほかをもとに作成)

図表17 直近の大規模な計画修繕工事の内容



が24から30年とされている。直近の工事で外壁塗装は87.1%、屋根防水工事は75%で実施されているのに対して、給水設備工事は9.6%、排水設備工事は6.9%に留まる。

⁵⁷ マンション購入時に「共有部分の維持管理状況」を考慮した区分所有者は、国土交通省「平成30年度マンション総合調査」(2019.4)では11.5%、国土交通省「令和5年度マンション総合調査」(2024.6)では12.0%に留まる。

⁵⁸ 国土交通省「令和5年度マンション総合調査」(2024.6)設問45①「トラブルの発生状況(項目)」

⁵⁹ 国土交通省「令和5年度マンション総合調査」(2024.6)設問45②「トラブルの発生状況(内訳)」

(出典：国土交通省「令和5年度マンション総合調査」(2024.6) 設問34①「直近の大規模な計画修繕工事の内容」をもとに作成)

(4) 「マンション管理計画認定制度」の現状と普及の課題

「マンション管理計画認定制度」は、2022年4月施行の改正マンション管理適正化法に基づき、国が定める基準に適合するかどうかを確認する仕組みである⁶⁰。標準様式に準拠した長期修繕計画が30年以上の期間で作成・見直しされ、修繕その他の管理に係る資金計画が十分なマンションが認定される。わが国の分譲マンションは14万棟から16万棟といわれる⁶¹が、2025年10月末まで全国の認定件数累計は3,060件である。

2023年9月までの認定マンションを確認すると、管理事務を「全部委託している」のが約9割を占めている。また築20年未満が約半数を占め、マンションストックの構成比と比べると高経年マンションの認定は少ない(図表18参照)ことが示されている。

国土交通省の調査によれば、管理組合が認定取得を「検討していない」理由として、①地方公共団体の動向がわからない、②管理計画認定が取れそうにない、③長期修繕計画の作成が困難、といった回答が多く挙げられている。つまり、多くの管理組合において「自力では」「認定基準（特に長期修繕計画や積立金）を満たせないから申請ができない」という実態がある。

これらを踏まえると、現行の管理計画認定制度は、外部委託による適切な管理事務のもと、十分な修繕積立金を備えたマンションを、「見える化」する役割を中心であり、長期修繕計画の不備や修繕積立金不足に直面するマンションを自主・自立的に改善へ誘導する仕組みとしては限定的であると評価できる。

2025年11月から認定基準の見直しが開始されたが、マンションでは合意形成の困難性を有しているという環境認識を理由に、新築分譲時に分譲事業者が管理計画を作成して管理組合の引継ぎをする仕組みの導入を目指すものであり、高経年マンションの管理適正化に向けたものではない。

図表18 管理計画認定マンションの築年数別の認定状況（2023年9月末まで申請分）

築年数区分（2023年時点）	ストック構成比(a)	認定マンション構成比(b)	(b)-(a)
築10年未満	14.00%	23.50%	9.50%
築10～20年未満	22.00%	21.60%	-0.40%
築20～30年未満	27.00%	32.40%	5.40%
築30～40年未満	19.00%	14.10%	-4.90%
築40年以上	18.00%	8.40%	-9.60%

(出典：国土交通省「管理計画認定制度のあり方について」(2023.10) をもとに作成)

⁶⁰ 国土交通省マンション管理・再生ポータルウェブサイトによる。

⁶¹ Big Data Portal「分譲マンションの物件概要データ」による。

(5) マンション管理組合火災保険

国土交通省の調査では、9割の管理組合が保険に加入している⁶²。損害保険料率算出機構によると、保有契約における高経年住宅が占める割合は年々増加し、2022年には築30年超の住宅が約35%に上る。

このような中で、マンション管理組合向け保険の保険金支払い状況を見ると、火災保険における漏水関連の事故件数は増加傾向を示しており⁶³（図表19参照）、ガイドライン導入の効果は統計上見いだし難い。加えて、賠償責任保険等の特約部分を含む支払保険金ベースでみると、漏水関連事故が全体の6割超を占めており、建築年数の経過に伴う配管などの経年劣化を背景として「漏水関連事故」が増加しているとする保険会社もみられる⁶⁴（図表20参照）。この事例では、漏水原因調査費用が、施設賠償責任保険特約における支払額よりも多い。

近年、マンション管理組合向けの共用部分保険については、築年数や過去の事故発生件数、建物・設備の管理状況等に応じて、保険料を割増・割引したり、高経年かつ事故頻度の高い物件に引受制限や条件変更を行うなど、リスク特性に応じた料率調整・引受管理を強化する動きが広がっている⁶⁵。リスクの確認には、管理組合からの自己申告情報を採用する保険会社が多いが、一部ではマンション管理士による評価を取り入れている会社が見られる。一方、免責金額については、補償区分ごとに細かく個別設定できる商品も存在するものの、依然として建物全体に一律の自己負担額を設定する仕組みが主流であり、風災・雹災・雪災等の一部危険についてのみ別建ての免責水準を設けるタイプが見られる。実務上提示されている免責金額は概ね0円から30万円程度の範囲に収まっており、とりわけ10万～30万円程度の自己負担額を設定するプランが広く用意されている。

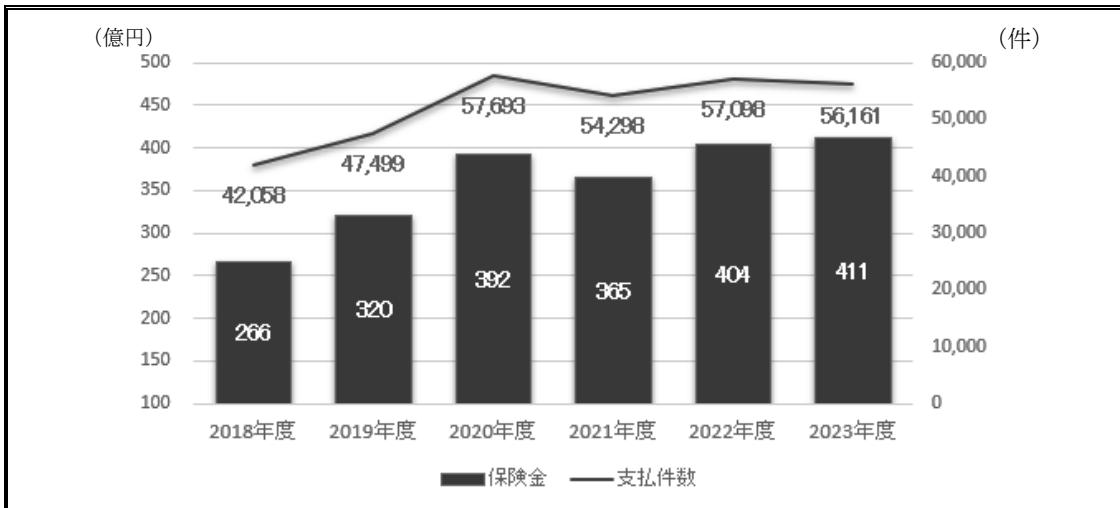
⁶² 国土交通省「令和5年度マンション総合調査」（2024.6）設問15「締結している損害保険契約」。なお、現行のマンション標準管理規約の第24条に「区分所有者は、共用部分等に關し、管理組合が火災保険、地震保険その他の損害保険の契約を締結することを承認する。」と記載がある。

⁶³ 損害保険料率算出機構「火災保険・地震保険の概況（2024年度）」（2025.4）。水濡れ等のその他保険金の支払いが概ね増加傾向（2018年度266億円、42,058件から2022年度404億円、57,098件）にあり、また、2022年の火災保険金支払額2,929億円のうち、水濡れなどその他は928億円を占める。水濡れ損害等は建物の老朽化による影響を受けるため、損害保険料率算出機構では築年数が浅い住宅（築浅住宅）を対象とした割引を設定している。

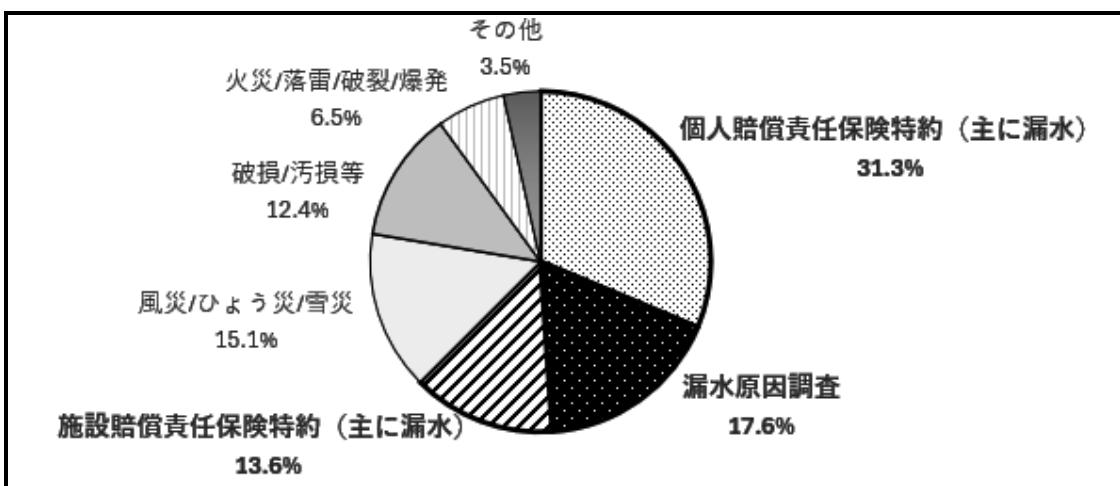
⁶⁴ 大和ライフネクスト「事故防止対策－三井住友海上火災保険株式会社マンション管理組合向け事故防止対策のご提案より」。三井住友海上でのマンション管理組合向け火災保険での支払実績（2015年10月から2018年9月）が記載されている。

⁶⁵ かながわマンション管理組合ネットワーク「Kanagawa Mansion Network 第63号」（2022.10）、三井住友海上火災保険ウェブサイト、損害保険ジャパンウェブサイト、日新火災海上保険ウェブサイト、保険相談ラボウェブサイトによる。また、こうした状況への対処方針として保険代理店などが、修繕や管理の質が保険料に影響があると説明するものがある（マンション修繕ナビウェブサイトによる）。なお、国土交通省「マンション標準管理規約」に、火災保険料・施設賠償責任保険料等は管理組合の経常的費用を支払う管理費会計から支出されることが示されている。

図表 19 水漏れ損害による保険金支払状況（火災保険）



図表 20 マンション火災保険での保険金支払割合の例



（出典：大和ライフネクスト「事故防止対策—三井住友海上火災保険株式会社マンション管理組合向け事故防止対策のご提案より」をもとに作成）

（6）わが国への示唆と提言

BC 州では、長期的な修繕計画作成に伴う管理組合の費用負担と自主性に配慮した、免除可能制度が裏目となり、保険危機が発生した。保険市場の安定化とマンションストックの持続可能な維持管理を両立させるためには、保険と修繕の役割を明確に分離し、予防保全を促す仕組みが重要であることを示している。

わが国では、築 40 年以上のマンションが急増する中、現行のガイドライン方式では修繕積立金不足や合意形成の困難性は解消されにくく、保険料高騰や引受制限のリス

クが顕在化しつつある。これを踏まえ、以下の三つの取組を優先課題として位置付けたい。

a. 計画的な修繕と資金確保に向けた情報集約

住宅政策当局が所管する法律の下で付保義務が課されている BC 州においても、「危機」に至るまで政府は十分に兆候を把握できなかった。わが国では、マンション保険市場の実態や保険者からの問題提起が住宅政策サイドに伝わりにくく、政策形成との間に一層大きな情報ギャップが生じやすい構造にある。

マンションにおける漏水事故は階下住戸等への影響が大きく、賠償責任補償や調査費用の保険金支払いが多いことは、保険会社において個別には把握されている。業界横断的な事故・修繕データを集約し、住宅政策当局と共有する仕組みの構築が望まれる。

しかし、2025 年 9 月の損害保険料率算出機構へのヒアリングによれば、火災保険分野については構造別に漏水事故を抽出することが可能である一方、個人賠償・施設賠償・借家人賠償等にまたがる支払データから「マンション起因事故」を一元的に特定することは困難であるとの説明があった。

マンション起因事故の実態を的確に把握し、住宅政策に反映させるためには、保険業界と行政が共通に利用できる情報連携基盤を整備することが重要である。

b. 保険・修繕情報の標準化と相互開示

保険業界が主体的に取り組み得る方策として、事故履歴情報の提供と、根本原因を踏まえた修繕提案の実施が挙げられる。具体的には、保険会社が保険金支払過程で得る事故原因や修理内容等の情報を体系的に整理し、管理組合にフィードバックする仕組みを構築することである。

こうした情報提供により、リスクの「見える化」と予防的修繕投資の判断材料を提示し、保険者と管理組合とのコミュニケーションを促進することが期待される。

c. 引受基準と免責体系の見直し

保険引受に当たっては、建物の健全性を客観的に評価する仕組みを一層強化する必要がある。多くの保険会社では、引受時にリスクチェックシート等の提出を求めているものの、わが国では修繕等の履歴情報を保管している管理組合は全体の約 6 割にとどまり、完成年次が古いマンションほどその割合は低い傾向にある^{66,67}。その結果、提出される情報の信頼性が十分に担保できないという課題がある⁶⁸。とりわけ、給排水管の

⁶⁶ 国土交通省「令和 5 年度マンション総合調査」(2024.6) 設問 20④「管理規約に規定している内容」

⁶⁷ 「保険証券の保管」はマンション標準管理規約第 64 条に関するコメントに例示されている。

⁶⁸ 国土交通省「令和 5 年度マンション総合調査」(2024.6) 設問 32⑧「長期修繕計画の作成の委託先」によると、高経年マンションほど、長期修繕計画作成の外部委託先に、マンション管理会社ではなく設計事務所や工事業者に個別発注する割合が高い傾向が示されている。

更新履歴や残存寿命評価を必須項目として位置付けるとともに、過去の修繕履歴の保存が不十分なマンションについては、第三者による診断を義務付けることで、情報の正確性と信頼性を確保することが重要である。

そのうえで、こうした評価結果に応じて免責金額の水準や体系を見直し、水濡れ事故のように経年劣化との相関が強いリスクについては高額免責を設定することで、修繕積立金を活用した予防保全へのインセンティブを高めることができる。水濡れ関連リスクに関する割増料率の影響について丁寧に説明することは、「適時の修繕が将来の保険料・免責金額に影響し、その帰結として区分所有者の便益につながる」という因果関係を可視化することにも資する。

なお、保険料や突発的な事故に伴う修繕費用の支払いは、経常的な経費である管理費会計から行うこととされており、修繕積立金を充当する場合には総会決議等が必要となる。したがって、管理費会計における予備費を相当程度確保しておくことの重要性について、保険代理店が管理組合に対して助言を行うことも有益であろう。

4. おわりに

わが国の保険業界における現行の引受制限や保険料の割増は、短期的には損害率の是正には資するものの、長期的なリスク低減策としてはなお課題を残している。とりわけ、保険料の割増見積もりを提示しても、保険会社の乗り換えが繰り返されるようであれば、根本的な課題である「予防保全の遅れ」は解消されにくい。

BC州の事例は、保険と修繕の役割を明確に切り分かつ、計画的な修繕と資金確保を促す制度設計の重要性を示している。わが国においても、業界横断で事故・修繕情報を集約し政策当局との連携を強化するとともに、免責・料率体系の工夫等を通じて予防保全へのインセンティブを高めることが求められる。

＜参考資料＞

- ・かながわマンション管理組合ネットワーク 「Kanagawa Mansion Network 第 63 号」 (2022.10)
- ・鎌野邦樹 「マンション区分所有法制の国際比較」 (大成出版社、2022.5)
- ・国土交通省 「今後のマンション政策のあり方に関する検討会 (令和 5 年 8 月)」 (2023.8)
- ・国土交通省 「築 40 年以上のマンションストック数の推移」 (2025.8)
- ・国土交通省 「長期修繕計画作成ガイドラインマンションの修繕積立金に関するガイドライン令和 6 年 改定内容について」 (2024.9)
- ・国土交通省 「平成 30 年度マンション総合調査」 (2019.4)
- ・国土交通省 「令和 5 年度マンション総合調査」 (2024.6)
- ・国土交通省 「令和 5 年度マンション総合調査結果から見たマンションの居住と管理の現状」
- ・損害保険料率算出機構 「火災保険・地震保険の概況 (2024 年度)」 (2025.4)
- ・大和ライフネクスト 「事故防止対策—三井住友海上火災保険株式会社 マンション管理組合向け 事故防止対策のご提案より」 (発行年月不明)
- ・服部江里子 「迷惑行為に悩むコンドミニアムの所有者向け最新情報」 (2021.10)
- ・Acera Insurance, "Recent Changes to BC's Strata Property Act" (2020.6)
- ・BC, "Amendments to bring greater transparency to strata insurance" (2020.9)
- ・BC, "BC Government news, Amendments to bring greater transparency to strata insurance" (2020.9)
- ・BC, "New strata property regulations introduced" (2011.12)
- ・BC Chamber of Commerce, "Strata Insurance premium Crisis (2023)" (2023)
- ・BCFSA, "Annual Service Plan Report 2020/21" (2021.8)
- ・BCFSA, "Annual Service Plan Report 2023/24" (2024.8)
- ・BCFSA, "B.C. Acts on Rising Strata Insurance Premiums, Eliminates Best Terms Pricing" (2020.12)
- ・BCFSA, "BCFSA Update to Finance Minister on Strata Insurance Pricing" (2023.9)
- ・BCFSA, "BC Strata Property Insurance Market - Premium Pricing Update" (2022.9)
- ・BCFSA, "RE: BC Strata Property Insurance Market – Interim Findings" (2020.6)
- ・BCFSA, "Strata Insurance Findings Report" (2020.6)
- ・BCFSA, "Strengthening Foundations: A Report on the State of Strata Insurance in BC" (2020.12)
- ・BC Government News, "Amendments to bring greater transparency to strata insurance"
- ・BC Housing, "Maintenance Matters No. 20"
- ・BC Housing, "Maintenance Matters No. 21"
- ・BCLI, "BCLI calls for reforms to the Strata Property Act's insurance provisions" (2019.3)
- ・BCLI, "Insurance Issues for Stratas" (2019.3)
- ・BCLI, "Publication 86. Report on Insurance Issues for Stratas" (2019.3)
- ・Blakes, "B.C. Government Takes First Steps to Address Rising Strata Insurance Costs" (2020.9)
- ・Business in Vancouver, "Soft insurance market causing premiums to fall for some B.C. strata corps" (2025.8)

- CBC News, “B.C. saw its fourth-worst wildfire season by total area burned last year” (2025.1)
- Century 21 Prudential Estates, “Positive Change to Strata Insurance in BC” (2021.1)
- CML Properties, “Condo Smarts – Levy Payment Penalties” (2022.2)
- CHOA, “CHOA Journal - Spring 2025” (2025)
- CHOA, “Facing the Insurance Renewal Crisis in BC for Strata Corporations in 2020” (2020.6)
- CHOA, “How Do We Know if Pipes Are Common Property?” (2021.4)
- CHOA, “Insurance Deductible & Special Levy” (2020.6)
- CHOA, “Legislative Updates”
- CHOA, “Repairing Damage in a Strata Lot When the Cost is Less Than the Deductible (200-129)” (2015.12)
- CHOA, “Water Damage (200-048)” (2005.11)
- Chris Stepchuk, “Top Ten reasons Why BC is having a strata insurance crisis!” (Fort Park, 2020.7)
- CMHC, “Capital Replacement Planning Manual, 2003” (2003)
- CML Properties, “Condo Smarts - Levy Payment Penalties” (2022.2)
- Deloitte, “State of the BC Strata Insurance Market Pressures Facing the B.C. Strata Insurance Market in 2021” (2021.4)
- Eli Report, “Strata Insurance Crisis: One Year In” (2020.12)
- Fasken, “BC Government Responds to Rising Insurance Costs for Strata Owners” (2020.7)
- Government of BC, “Bill 14 – Municipal Affairs and Housing Statutes Amendment Act (No. 2), 2020” (2020.6)
- Government of BC, “Changes to strata legislation” (2025.1)
- Government of BC, “First steps to address rising insurance costs for strata owners” (2020.6)
- Government of BC, “B.C. takes first steps to address rising strata insurance costs” (2020.6)
- Government of BC, “Changes to strata insurance regulations will help address rising costs” (2020.9)
- Government of BC, “Strata Property Act, Progress of Sections”
- Health Canada, “Water Talk: Guidance on Controlling Corrosion in Drinking Water Distribution Systems” (2009.6.)
- Hub International, “2024 Canada Real Estate Outlook”
- Hub International, “2024 Market Outlook – Coastal Real Estate and Strata Insurance”
- Hub International, “2024 Insurance Market Update”
- Hub International, “2025 Winter Outlook” (2024.12)
- Hub International, “Spotlight on Risk & Resilience: A Conversation with Gaelan Porter?” (2025.6)
- IBABC, “Strata Insurance: What you need to know to protect your strata property investment” (2020.8)
- IBC, “ICN 20-003-Requirements for Strata Insurance Business” (2020.11)
- IBC, “Insurance Council of BC Welcomes Government Action on Strata Insurance Costs” (2020.6)
- IBC, “The Ultimate Guide to Homeowners Insurance in B.C. (2024)”

- IBC, “Media Statement” (2020.12)
- IBC, “National Commercial Insurance Progress Report” (2023.2)
- IBC, “Reminder to licensees on strata insurance requirements” (2023.6)
- Inspire Property Management, “Insurance Crisis: First Steps” (2020.6)
- Insurance Business Canada, “Report: How is problematic BC condo insurance market faring?” (2021.6)
- Insurance Journal, “A Return to Balance: Brokers Say Reinsurance Renewals Were ‘Stable’” (2024.1)
- Insurance Times, “1 January 2024 reinsurance renewals relatively stable, say brokers” (2024.1)
- ISO, “15876-1:2017 Plastics piping systems for hot and cold water installations: Polybutene”
- Jami Makan, “Soft insurance market causing premiums to fall for some B.C. strata corps” (2025.8)
- Kamloops Chamber of Commerce, “Policy Tracker – Strata Insurance Premium Crisis” (2023.6)
- Kevin Zakreski, BCLI “BCLI calls for reforms to the Strata Property Act’s insurance provisions” (2019.3)
- Lowest Rates, “New report from LowestRates.ca shows condo and home insurance prices rising throughout Canada Cision(Canada Newswire)” (2020.11)
- Marsh, “Global Insurance Market Index – Q1 2019” (2019.4)
- Normac, “COVID-19 Amendments to the Strata Property Act” (2020.5)
- Park Insurance, “Strata Insurance Rates in B.C. on the Rise What You Need to Know” (2020.1)
- Reliance Insurance, “How to Mitigate Strata Insurance Rates Increases” (2020.5)
- Stratacrisisbc.ca, “What is the strata crisis in BC?”
- Takehiro Suzuki, et al. “Influence of residual chlorine and pressure on degradation of polybutylene pipe” (2019.9)
- Teamwork Property Management, “BCFSA Report, Insurance Commissions and Referral Fees” (2020.7)
- Tessa Rowland and Negina Khalil, “Regulatory Changes Aim to Curb Rising Strata Insurance Rates in B.C” (2020.9)
- The Canadian Press, “B.C. amends law in effort to address sky-high condo and townhouse insurance” (2020.9)
- Vancouver Island Strata Owners Association, “2024 BC Election - strata survey responses” (2024.9)
- Vancouver Island Strata Owners Association, “BC Stratas Now Required to Obtain Depreciation Reports” (2024.9)
- Vancouver Sun, “BC government to allow strata corporations to sue developers for construction defects” (2024.11)
- Vancouver Sun, “BC’s high-risk condo and townhouse insurance” (2020.9)
- Waypoint Insurance, “Changes to the BC Strata Insurance Crisis” (2020.10)

＜参考ウェブサイト＞

- ・あいおいニッセイ同和損害保険 <https://www.aioinissaydowa.co.jp/>
- ・国土交通省 <https://www.mlit.go.jp/>
- ・さくら事務所 <https://www.sakurajimusyo.com/>
- ・総務省統計局 <https://www.stat.go.jp/>
- ・Steel PRO <https://www.steelpro.jp/>
- ・損害保険ジャパン <https://www.sompo-japan.co.jp/>
- ・東京海上日動火災保険 <https://www.tokiomarine-nichido.co.jp/>
- ・日新火災海上保険 <https://www.nisshinfire.co.jp/>
- ・日本工業所 <https://nihon-kogyosyo.co.jp/>
- ・日本マンション管理士会連合会 <https://www.nikkanren.org/>
- ・保険相談ラボ <https://fire.hokenou.co.jp/inquiry/>
- ・Big Data Portal <https://www.e-stat.go.jp/bigdataportal/>
- ・保険の王様 (hokenou.co.jp) <https://fire.hokenou.co.jp/mansion>
- ・マンション修繕ナビ <https://shuzen-navi.jp/>
- ・三井住友海上火災保険 <https://www.ms-ins.com/>
- ・Adam Olsen <https://adamolsen.ca/>
- ・オンタリオ州コンドミニアム管理局 <https://www.condoauthorityontario.ca/>
- ・BC Chamber of Commerce <https://bcchamber.org/>
- ・BC 区分所有者協会 (CHOA) <https://choa.bc.ca/>
- ・BC 州政府 <https://news.gov.bc.ca/>
- ・BC 州法研究所 (BCLI) <https://www.bcli.org/>
- ・BC 州保険ブローカー協会 (IBABC) <https://ibabc.org/>
- ・BC 州住宅公社 <https://www.bchousing.org/>
- ・BC Laws <https://www.bclaws.gov.bc.ca/>
- ・Blake, Cassels & Graydon LLP <https://www.blakes.com/>
- ・Brava Towers <https://bravatowers.org/>
- ・Building <https://building.ca/>
- ・Business in Vancouver <https://www.biv.com/>
- ・Canadian Condominium Institute <https://cci.ca/>
- ・CML Properties <https://cmlproperties.ca/>
- ・Comox Valley Appraisers <https://www.comoxvalleyappraisers.com/>
- ・Kamloops Chamber of Commerce <https://kamloopschamber.ca/>
- ・MLT Alkins <https://www.mltaikins.com/>
- ・Park insurance <https://park.ca/>
- ・Reliance Insurance Agencies <https://reliance.ca/>

- Statistics Canada <https://www150.statcan.gc.ca>
- Vancouver Island Strata Owners Association <https://visoa.bc.ca/>