

生活知恵袋

せいかつちえぶくろ

Vol. 57

今月のテーマ

火災保険の補償内容と点検 (保険金額編)

近年の気象は、一体全体どうなってるんじゃ…！

気象庁は昨年の豪雨の予報の表現を「過去に経験のない豪雨」と表現した。過去の記録の50年でもなく100年でもない。そんな雨は、全国各地に未曾有の被害をもたらした。昨年の仙北市田沢湖の痛ましい被害も記憶に新しいところだ。

また、竜巻の発生が相次いだり、落雷による被害も目立ってきた。地球温暖化と言われながら、近年の豪雪はなんてこった(´・`´)。灯油値上がりの影響なども相まって、財布の中身(家計)は温暖化どころか、まるで氷河期に入ったようだ。

そして、忘れもしない3.11の東日本大震災は、ほどなく3年を迎えようとしているが、その傷はいまだに癒えていない。過去に経験していたにも拘らず、その被害は防げなかった。大自然の驚異の前に、人間の営みはなんと無力なことだろうか。巨大な津波の前になすすべもなく、おびただしい数の建物などが呑み込まれてしまった。しかしこういった状況下でも住宅ローンは無くなる。せめて地震保険でも入っておけば良かったのにと、悔やんでも悔やみきれない現実には被災者の生活に大きな影を落とす。

今、多くの自治体でハザードマップの見直しに着手しているが、私たちも、「起こりうる過去に経験のない被害」に対して無関心ではいられない。しかしながら、想定される被害に対する物理的な回避策には限界があり、100%の安全は有りえないと言える。

であれば、誰もが被災者になってしまう可能性は否定できないし、予測される住宅や家財の損壊に備えて、せめて火災保険・共済での経済的な対策は取っておきたいものだ。

今月号では、豪雪の被害が連続している冬であることを鑑み、火災保険を点検してみようと思う。当たり前ではあるが、被害が発生してからでは遅いわけで、「後悔先に立たず」だ。



● 火災保険の必要性と重要性

建物と家財、とりわけ建物は「一世一代の買い物」とも言える。と言われる割には、それを守る筈の火災保険への関心・注意は、他の保険(自動車保険・生命保険)よりも低いような気がしてならない。もし、火災や竜巻などの被害などで、マイホームが突然に全壊してしまったと想定したら、どう思うだろうか？ 実際に火災に遭われた当事者にしてみれば、意識が喪失する位の失望感に違いない。紙面に取り上げること自体、不謹慎と感ぜられる程だ。馴染みのある自動車保険で、大事なマイカーに車両保険を付けている方も多いだろうが、住宅と車、その両者を失ったインパクトを比較してみれば、そのダメージは言うまでもない。

車の場合、交通事故における損失の確立頻度は高いが、火災による住宅の損失は頻度こそ少ないものの、家計の崩壊につながりかねない程、その重大性は極めて高い。ましてや、異常気象による大雪・竜巻・落雷など、自然災害の確立は、一段と高くなっている。秋田県は台風や地震も少なく、安全な所と思う方も多いが、「過去に経験のない災害」が、起きないという保証はない。それぞれの所在地におけるリスクを想定し、そのリスクに見合った補償を確保しなければならぬ。マイカーの車両保険のコストと比較しても、決して高くはないと思われるし、しっかりと点検し備えることをお勧めしたい。



「生懸命つぶやきます」
齋藤廣勝 (さいとう ひろかつ)
株式会社トータルライフサポート代表取締役
・CFP®ローティファイドファイナンシャルプランナー
・1級ファイナンシャルプランニング技能士
・日本商工会議所 年金・退職金等認定講師
・住宅ローンアドバイザー
・金融広報アドバイザー

保険と暮らしの相談センター

あなたの夢の実現へのお手伝い!!

- 家計の見直し・生活設計
- 住宅取得、住宅ローンの見直し
- 保険加入・見直し(生命保険・損害保険)
- 年金・老後資金準備
- 相続・遺産分割

相談料は無料!!
納得いくまで相談できます。

お気軽にご相談ください。

株式会社 トータルライフサポート
〒010-0916 秋田市泉北3丁目17-22
● 営業時間：9:30~19:00 ● 定休日：水曜日

TEL 018-827-7611
FAX 018-827-7610
URL http://tls-akita.co.jp

詳細は ホームページでもご覧いただけます。

〒010-0916 秋田市泉北3丁目17-22

● 紳士服のコナカ ● エネオス
● すずきクリニック ● 当店
● マクドナルド
● かんきょう
● 洋服の青山

● 間違いの多い火災保険

火災保険の目的は、当然のことながら、加入自体が目的ではない。銀行等や旧住宅金融公庫の融資を受けて持ち家を購入する場合は、火災保険契約が義務化されている。しかし、契約自体はされているものの、繁忙な住宅ローンの手続きの流れの中で、詳細の充分な理解が出来ていないまま契約されているケースも少なくない。偉そうに言っている、かつての私もそうであった…。

本来、大事な資産を災害から守り、復旧することが目的であるにも拘らず、充分な保険金額、充分な補償内容が得られていない契約になっているとすれば、大事件だ。気象が変化し、甚大な被害を被る可能性が高くなっているだけに、早急な点検をしたいものだ。

● 保険金額(補償金額)の問題点

【全部保険】

火災保険の保険金額は全壊の場合はもう一度建て替えるに必要な金額を設定するのが大前提であるし、修理の場合もその金額を賅えるように、評価額に対し100% (保険金額=保険価額) の保険契約をしなければならぬ。これを「全部保険」という。

【一部保険】

しかし、本来掛けるべき保険価額に対して一部 (保険金額<保険価額) しか加入していない場合もしばしばみられるから注意が必要だ。これを「一部保険」という。

【比例填補】

例を上げると、建物を再築するための評価額 (保険価額) が200万円であるのに対し、保険金額は100万円だった場合、半分以上しか加入していないことになる。この場合で、仮に200万円の損害が出たと仮定する。100万円に加入している、損害は100万円より少ない200万円な訳だから、払ってもらえそうに思うだろうが、そうは必ずしもいかない。つまり、半分の金額しか加入されていないわけだから、支払い額は損害額の半分で100万円だけとなってしまふ。加入している金額の割合に応じた保険金額だけしか払わない。これを「比例填補」という。

これでは、修理金額の半分しか出ないわけだ

から、大事件である。

【超過保険】

一部保険の逆で、「保険金額>保険価額」で加入することを言うが、この場合は保険価額を超えている超過部分は無効となってしまふ。お支払金額は「全部保険」のときと同じであり、要するに掛け損だ…。二つの保険会社に同額の保険を掛けている場合であっても同様で、保険会社は按分 (半分づつ) して払うだけだ。要するに、多すぎても少なすぎても問題のある契約だ。

● こんな場合は要チェック!

前記のような保険金額上の誤りは、一体どんな時に起こってしまうのだろうか?

住宅購入時に加入した場合で起こるケースだが、金融機関から融資を受けた場合、担保である建物には長期の火災保険を掛けるように求められる。保険期間は返済期間を満たすように「10年以上」としなければならず、保険金額は担保としての評価額を満たすように「100万円以上」に下さないということになる。

一見、問題ないよう思えるが、この金額は実際の建築価格とは必ずしも一致しない。特に中古住宅などを購入した場合などは、金融機関としては担保としての評価額や融資金額に見合えば、先に述べた「全部保険」であることが要件とはされない。

そもそも建築価格は不明な場合が多いし、本来、設定されるべき保険価額があいまいなまま、「一部保険」となっているケースだ。買った金額が500万円だから保険金額もそれくらいと思いがちだが、その場合は明らかに「一部保険」になってしまう。被害が発生しても「比例填補」がかかり、被害金額の一定割合しか払われない。火災保険の保険金額は、再度新築するためにいくらかかるか (再調達価格) であり、一部保険にならないよう、くれぐれも注意してほしい。

また、もし全焼してしまったらもう建てないから、満額掛けなくてもいいと、一部保険になっているケースも見受けられるが、もちろん間違いである。一部損壊になった場合の修理金額も満額補償されないことになってしまう。

● 火災保険の目的

住宅取得の多くの場合、住宅ローンを組むことになるだろうが、取得のためには多くの諸費用もかかる。その中でも、長期間の保険料を一括して払う「火災保険料」はひときわ目を引く。少しでも、安く抑えたい気持ちも分かるが、決して妥協してはならない費用だ。

加入しなければならぬものと、半ば義務的に加入されているケースも多い。加入自体が目的ではないし、大事な資産を守るものであることの大義を、決して忘れないでほしい。

● 保険金額の決め方

最近の火災保険は、損害保険金を「新価 (新価とは、再築または再購入に必要な金額をいいます) で支払うのが殆どだ。

使用や時間の経過とともにだんだんと評価が下がっていく「時価」ではなく、いつ損害にあっても、再築または再購入に必要な金額が支払われるのがこの「新価」のいいところだ。では、その新価の金額は一体どう評価するのかを考えてみよう?

新築であれば実際にかかった金額を設定すればいいが、一定年数が経過している場合は、当時から現在までの物価の変動などを考慮して、「もし、現時点で新築したらどのくらいかかるのか」を、一定の係数をかける「年次別指数法」を用いる方法がある。

中古住宅の場合は、新築当時の建築費がわからない場合も多い。この場合は、構造と立地 (建物の所在する都道府県) から、建築費を推定する方法がある。

秋田県の木造住宅 (H構造) の場合は、 $1550000円 / 1m^2$ (保険会社によって多少異なる) で、これに面積をかけて算出する。(例) $1550000 \times 120.0m^2 = 186000000円$

いずれの場合であっても、詳しくは保険代理店などに照会してもらうと良いだろう。

火災保険の点検と補償内容 Part 2として、補償の内容とその選び方について考えてみよう。