



リニューアル仲介通信 Vol.31  
(平成27年10月1日 発行)

# 転ばぬ先の杖！？ 住宅購入時の 火災保険の考え方

住宅購入と同時に火災保険を検討しなければなりません。これまではローン借入期間分の火災保険が金融機関から求められていたのですが、本年10月より、火災保険の最長契約期間が10年間になり、10年毎の見直しが可能となりました。火災保険は将来のリスクに備える大切な保険制度です。正しい選択を行うために十分な検討が必要です。

## パッケージ型の火災保険が一般的

ほとんどの金融機関で住宅ローン借入の条件として火災保険の付保が求められます。金融機関から勧められた火災保険に加入しなければいけないと誤解している人が多いのですが、**どの火災保険に加入するかは皆さんが自由に選択することができます。**

火災保険は火事や落雷などのリスクから家を守ってくれる大切なセーフティネットです。現在、**火災保険でもっとも普及しているのは、さまざまな補償がまんべんなく付帯した「オールリスクタイプ」と呼ばれるパッケージ型の火災保険です。**このパッケージに様々なオプションを付帯して様々なリスクに備えます。

例えば、本年9月の記録的な大雨で大規模な洪水被害に見舞われましたが、「水災」の保険に入っていれば家屋の補修費用を保険で補うことができます。また、「盗難」の保険に入っていれば、万が一泥棒に入られたとしても損害を保険で補うことができます。

## 支払う保険料は保険内容によって変わります

保険料は保険内容と保険金額によって変わります。通常は一般的な査定方式(地域や築年数、面積など)で算出された評価金額の±30%で保険金額を設定します。また家財の保険にも入る場合は家財の金額に応じて保険料が変わります。**保険金額が高くなればなるほど支払う保険料は高くなり、免責金額の設定など条件を絞れば絞るほど割安になるという仕組みです。**もちろん「水災」「盗難」を外すなど、保証の範囲を絞れば相応に保険料を安くすることができます。

高い保険料を払えば安心、といった単純な判断ではありませんが、**支払う保険料の金額だけを見て、必要な保険を外してしまうのは本末転倒です。**

## 金額だけで判断せず必要な保証を選択しましょう

例えば、天災による火災は火災保険の対象外です。もし**大きな地震が発生して、家が燃えてしまった場合、通常の火災保険では対応できません。**地震に備えるには地震保険が必要です。地震保険は原則として火災保険とセットで加入します。もちろん地震保険に入らない、という選択も可能なのですが(特に都心部は地震保険料が結構かかります)、地震保険を外すことはあまりお勧めできません。

民法で失火に関する法律が定められており、自宅が火事になり隣の家を燃やしてしまったとしても失火者に「重大な過失」がなければ、損害賠償責任を負わせないことになっています。つまり、**地震で自宅は倒壊を免れたとしても、隣の家の倒壊による火災の類焼で、自宅が火事になってしまった場合、地震保険に入っていなければ保険がおりず、困った状況に追い込まれてしまうのです。**

リニューアル仲介ではお住まい探だけでなく、火災保険に関するご相談も承っています。**買いたい物件が見つかったら火災保険を検討するのは慌ただしくなってしまうので、余裕のある時に予め検討しておくことをお勧めいたします。**

### ■火災保険の基本保証内容

火災 	給排水設備に生じた事故等による水漏れ 
落雷 	集団行動等による破壊行為等 
破裂・爆発 	盗難 
風災・雹災・雪災 	水災 
建物外部からの物体の落下・飛来・衝突等 	不足かつ突発的な事故 

### ■保険会社によって多彩なオプションが

- ・失火等によるご近所への延焼  

- ・日常生活での賠償責任  

- ・被害者になった場合の弁護士への相談費用  


# 中古戸建の取引には 既存住宅売買かし保険が欠かせません

## かし保険は消費者保護の制度です

平成 21 年 10 月に住宅瑕疵担保履行法が制定され、すべての新築で瑕疵担保責任保険への加入が、供託による資力の確保が義務付けとなりました。瑕疵担保責任保険は、国土交通省が認定した瑕疵担保責任保険法人（現在は 5 社）が提供する保険商品で、**目的は消費者保護です。仮に建設事業者が倒産したとしてもトラブルを解決出来るだけの資力を確保しておく仕組み**です。

中古住宅の瑕疵担保責任保険は平成 22 年 6 月よりスタートしました。既存住宅流通時に保険をかける「既存住宅売買かし保険」です。**既存住宅売買かし保険がカバーするのは、構造躯体と雨水の進入防止に関する部分**です。購入時には発見できなかった不具合があったとして、例えば梅雨時期に雨漏れが発生した場合などに保険金が支払われます。

かし保険を付帯するには検査会社による現況検査で基準をクリアする必要があります。つまり**かし保険とは、検査で不具合がないか予めチェックし、万が一保険事故が発生しても補修費用が担保される、検査と保証が一体となった中古住宅の購入には欠かせない安心の制度**なのです。

## 万が一のリスクは保険でカバーする

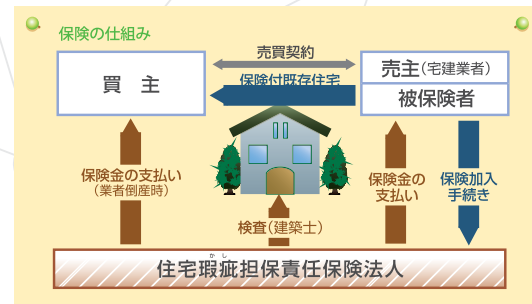
中古住宅を購入する上で**大切なポイントは、瑕疵のリスクをいかに回避するか**です。これまで結果的に瑕疵の問題が買主が一方的に背負っていたのは、結局、問題が発覚したとしても、相手側に資力がなければ問題が解決できなかったからです。特に住宅の場合は、問題が発生すると解決するために多額のコストがかかってしまうケースが多く、相手側が補修するための費用を持ち合わせていなければ、解決することはできません。相手との信頼関係や契約書に依存するのではなく、**問題が発生しても解決しうる資力の確保こそが重要なのです。**

## 既存住宅売買かし保険は中古戸建の取引に必要不可欠です

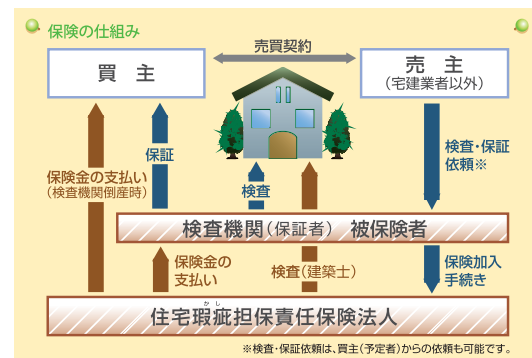
リニューアル仲介では資産価値が下がりにくい住宅購入をお手伝いしており、かし保険は最低限の条件です。**かし保険をかけることのできない、住宅性能が基準に満たない建物は将来住宅の資産化が必要になった時に大きな問題を抱えてしまいます。**特に中古戸建て住宅の購入時には、既存住宅売買かし保険の付帯を強く推奨いたします。

## 既存住宅売買かし保険は 売主によって仕組みが変わります

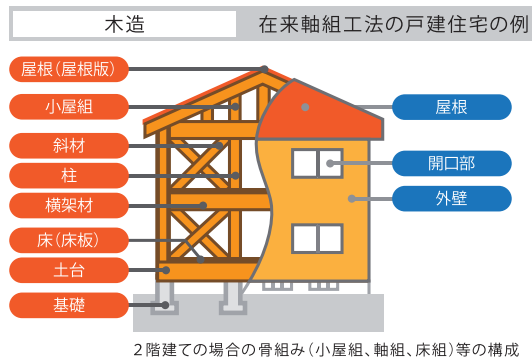
### <売主が宅建業者の場合>



### <売主が個人の場合>



## かし保険の保証対象



かし保険の詳細は住宅瑕疵担保責任保険協会HPの映像資料をご覧ください。



一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会ホームページに、既存住宅売買かし保険をわかりやすく解説した映像資料がございます。かし保険について詳しく知りたい方はこちらの映像資料をご確認ください。

ホームページ <http://www.kashihoken.or.jp/insurance/kizonbaibaikojin/>

## お住まい探しのお役立ち情報を毎日更新！

リニューアル仲介の Facebook ページでは、お住まい探しのお役立ち情報をスタッフが交代で毎日更新しています。プロの不動産屋さんでも知らないような“深い”情報をお届けしています。※気に入っていただけたら「いいね」をお願いします。スタッフの励みになります。

QRで簡単アクセス

