

## 火災保険の問題-1 -身近なこと⑪-

平成7年の「阪神淡路大震災」に始まり現在に至るまでの我が国は、度重なる地震や津波、台風や集中豪雨による河川の氾濫・崖崩れ・土砂災害、更に火山の噴火、春先の雪崩（なだれ）、雹（ひょう）・山火事、豪雪による建物の崩壊など、次から次へ、これでもかと襲い掛かる自然災害には驚くばかりです。今や日本は全世界から注目を浴びる『災害大国』となっています。マンションは戸建てに比べれば、比較的「自然災害に強い」と思われていますが、安心は出来ません。地震は日本中《何時でも・何処でも》発生していますし、もし雪解けや大雨が続く、豊平川などの堤防が決壊したら、札幌市の中心部は水浸しとなり、大混乱に陥る可能性だってあります。

その中で先日、火災保険について話し合っている場面に遭遇しました。Aさんの息子さんは昨年中央区にマンションを購入しました。最上階（15階）なので見晴らしは申し分ありません。購入価格は4000万との事。Aさんは自慢の息子に頭金の一部として500万をプレゼントしました。息子は自己資金500万と合わせて1000万を頭金として、残る3000万はローンを組みました。その際「質権設定」をするため勧められるまま建物に火災保険を付け、保険金額は購入価格の4000万と話していたのを聴き、私はタマゲました。Aさんとは毎朝「ラジオ体操」で顔を合わせている仲間ですので私は思わず『チョット待った！？』と、声を掛けてしまったのです。

結論から言えば「マンションの購入価格＝建物自体の値打ち（評価額）」ではありません。マンションの販売価格には、建物の建築費の他に、土地代・モデルルームの建築費・宣伝広告費・業者の利益などが加算されています。（特に都会では土地代の割合が高い）そして建物にはマンションの共有部分も含まれていますので、それらを差し引いた金額が、専有部分の建物（上塗り基準）の評価額（値打ち）となります。又、面積・間取りが同じなら、階数による建物の評価額は変わりません。今は建物の評価額・保険料は、パソコンに所在地・面積・建物の構造・築年数などを入力すると、適正な保険金額・保険料が自動的に計算されるようになっています。従って「超過保険」になることは、通常考えられません。今回の場合は『レアケース』と思われるので、直ぐに保険会社へ相談するよう勧めました。息子は直ちに保険会社へ電話をしたら、丁重なる謝罪の言葉と超過部分に対する保険料が無事返還され、事なきを得ました。

以前は総べての保険会社が、全く同じ商品を扱っていましたが、会社によって《保険の内容や保険料が異なる》などと言うことは有り得ませんでした。しかし20年ほど前の「損保商品の自由化」に伴い現在は会社によって保険内容が微妙に異なります。又、近年の自然災害の多発により「引き受け規制」も厳しくなっているようです。しかも同じ会社でも加入時期によって、商品内容に違いがありますのでご注意下さい。築30年以上経過したマンションは「引き受け不可」のケースもあるとのこと。ある程度の内容は保険会社のホームページで確認することが出来ますが、保険の専門用語などがあり、業界に拘わっていた方以外には解りづらいかもしれません。尚「引き受け規制」の詳細については各社【社外秘】（代理店止まり）です。

「家財の評価額」については、年齢・占有面積・生活水準などによって、まちまちです。建物のように一概に決めつけられません。損保各社のホームページを参考になさったら良いでしょう。特に宝石・書画・骨董品・彫刻物・その他の美術品をお持ちの方は、事前に保険会社と綿密な話し合いの上契約されることをお勧めします。火災保険の大半は「家財の盗難」も対象となっている筈です。（一定の限度はありますが、現金・預貯金の盗難も対象になりますので、是非とも保険証券・約款をご確認下さい）管理組合が契約する火災保険（建物の共有部分）については、次回ご説明致します。

（理事）佐藤高明

## ホームページアドレスの変更のお知らせ

<http://www13.plala.or.jp/m-net/>

へ変更になりました。

## 令和2年度「第5回セミナー」の報告と令和3年度の今後の予定

丸山肇先生による「マンション管理適正化法改正が高経年マンションを救う！？」と題して2時間半に及ぶ、熱のこもった研修会でした。参加者は23名でしたが、最近はコロナ禍の中で充実した内容のセミナーが続いています。

今後の予定は 5月29日（土）に第19回定時総会、6月18日（金）に田中弁護士による令和3年度第1回セミナーを予定しています。

## 共同購入について

- **LED照明器具他** 器具取替、管球配送、
- **灯油共同購入** 価格交渉した割安灯油で、管理組合対象に購入できます。納入業者と直接契約。
- **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等**による消防法対応が求められていますが対応はお済みでしょうか？ ご相談下さい。
- **消火器共同購入**

粉末 ABC 3型	→¥3,800円	4型	→¥4,200円
粉末 ABC 6型	→¥4,400円	10型	→¥4,600円
粉末 ABC 20型	→¥11,500円		

お支払い方法：現金引き替え払い、10本以上、無料配達（ただし各管理事務室まで）

※1）耐用年数10年

※2）蓄圧式は圧縮空気や窒素を使用しており自在に途中で止めることができ、かつ一般的に低価格。

※3）税・配送料・旧消火器の引取・処理料金を含みます。

但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。処理数が増えた場合は600円/本の費用が掛かります。なお、引き取り本数が少なくなっても減額にはなりません。

## 消火器等の申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合				
申込み	<input type="checkbox"/> 消火器	消火器	A B C	型	本
	<input type="checkbox"/> LED	本数	A B C	型	本
	<input type="checkbox"/> 灯油タンク				
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員（団体） <input type="checkbox"/> 正会員（個人） <input type="checkbox"/> 一般会員				
担当者お名前					
連絡先TEL・Fax					

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3（大通ハイム707号）

電話：011-624-6964 Fax：011-624-6947

E-mail. : [h-mansion-net@silk.plala.or.jp](mailto:h-mansion-net@silk.plala.or.jp)

<http://www13.plala.or.jp/m-net/>