

第21回 マンションやテラスハウスへの 火災保険等について

公認不動産コンサルティングマスター

矢島 尚司

概要

エッセー17、18ではマンションの老朽化と震災リスクと建替えについて考えましたが、本レポートでは火災と火災保険と建替えについて考えます。

多くの所有者と共有していることから、戸建てと異なる複雑さがあります。そして、エッセー20でご紹介したテラスハウスの場合には、さらに異なる問題があります。これらについても考えます。

- ・ 保険の基本事項
- ・ 区分所有と火災保険
- ・ まとめ

保険の基本事項

<なぜ火災保険が必要か>

日本では類焼の原因となった家（失火元）に損害賠償（民法709条）を求めることはできません。

「民法第709条（不法行為による損害賠償）の規定は失火の場合にはこれを適用せず。但し失火者に重大なる過失ありたるときはこの限りにあらず。（失火責任法）」

日本では狭い土地に木造家屋が密集しており火災が発生すると広がりやすい、自宅を失った上に延焼させた人の家に責任を負わせるのは賠償能力をはるかに超えてしまうという考え方にに基づきます。

ですから、建物を持つ人は区分所有者も含めて、自らを守るため火災保険契約を必ず締結しなければなりません。延焼・類焼で建物が焼けた際には失火者に賠償請求をできず、火災保険契約に保険金請求するしかないのです。

ちなみに失火責任法の「重大なる過失」は、以下のようなものが判例で示されています。

天ぷらでの揚げ物

天ぷら油を入れた鍋をガスコンロで加熱したままその場を離れた間に引火

暖房器具（就寝中）

電気ストーブをつけて布団で横になったところ眠ってしまい布団に火が燃え移って引火

寝タバコ

寝タバコで引火、火災が発生

<借家人賠償責任保険（特約）>

ここで注意点があります。

賃貸住宅に賃借人として住んでいる人について、失火責任法は適用されるのでしょうか？

この条項の趣旨は、「自宅を失った上に延焼させた人の家に責任を負わせるのは賠償能力をはるかに超えてしまう」ということです。でも、賃借人は自宅を失っていないので、この趣旨は適用されません。一方で賃借人は原状回復義務を持っています。賃貸契約を終了して出て行く際に、元通りにして家主に戻さなければならないのです。失火した場合にも原状回復させなければ「債務不履行（民法 415 条）」となり、賠償の責任が生じます。厳しいのは賃借人の失火だけでなく、近隣の延焼で借りていたマンションや一戸建てが焼けた場合も同様であることです。自分だけが火を出さないように心がけていても不十分なのです。さらに、自分が借りていた部屋以外、隣室や上下階にも被害が及んだ場合には、それについても賃貸人への賠償責任があるという判例もあります。賃借人が家主に対する賠償責任を担保する保険が、借家人賠償責任保険（特約）とか、借家人賠償責任補償（特約）と言われる保険です。損害保険会社が提供しています。賃借人はこのような保険に加入しておく必要があるのです。これはこのことは賃貸人も仲介業者も良く確認しておかなければなりません。

<実損填補>

火災保険契約があれば大丈夫か、建替えられるかと言えば、そうとも言えません。

民間の損害保険会社が提供する火災保険商品は、「実損填補」という方式を採用しているものが大半です。契約によって設定された保険金額を上限として、実際の損害額が保険金として支払われるという取り決めです。事故が生じると、保険会社の求めに従い、業者の見積書や領収書を提出します。これらの資料に基づいて支払額が計算されます。

ちなみに「A」の火災共済の場合は実損填補ではなく、「比例填補」という方式です。何割が失われたか事故査定され、保険金額にその比率を掛けあわせた金額が支払われます。保険料とのかねあいもあり、実損填補方

式とどちらにするかは契約者の考え方によります。

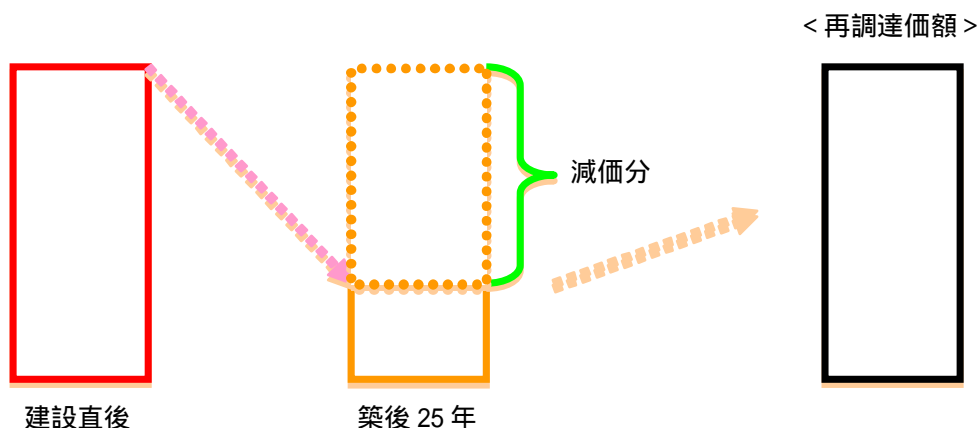
色々保険用語が出てきましたので、まとめておきます。

保険金額	契約者が保険代理店と協定して設定した金額。火災保険の主契約の支払い上限となる。
保険料	契約者が保険会社に支払う料金。
保険金	保険契約に定めた保険事故が生じたことにより、保険会社が契約者に支払うお金。

< 保険金額の設定 一部保険、超過保険 >

保険金額の設定には「再調達価額方式」と「時価方式」の2種類があります。ほとんどの場合は再調達価額で設定します。全焼の際に保険会社から満額が支払われた場合、新たに建物を建てることが可能になります。

もうひとつは「時価方式」。新しく建てた建物も年を経ると価値が下がってきます。その現在の価値に対して保険契約を設定します。火災の被害に対して補償するわけで最低限の保険料で済みますが、保険金だけでは新たに建物を建てることはできません。



保険会社ごとにやり方が異なります。主契約を時価で計算し、「新価特約」「再調達価額特約」をつける方式も見受けられます。

実際の価額よりも保険金額が過少の場合（一部保険）、全焼しても保険金額の全額が支払われず割り引かれてしまいます。実際の再調達価額の8割以下の保険金額だった場合に一部保険と見なされるようにルール設定しています。保険会社・保険商品によっては8割が7割のこともありますので、ご確認ください。

また、実際の再調達価額よりも保険金額が過大の場合（超過保険）、全焼しても実際の価額までしか支払われません。それまでに過剰に払った保険料がムダになってしまうのです。保険会社は自社の落ち度であることが明確な場合に遡って補填しますが、契約者や保険代理店に落ち度がある場合には過剰に払った保険料を返金してくれません。

保険金額の設定は保険会社や代理店の人と良く相談して行ってください。燃えて初めて保険金額の設定が不適切とわかると泣いても泣ききれません。

新価・再調達価額	物件を新たに建てる場合の物件価格。
保険価額	建てられて年数を経た物件の時価。
一部保険	保険金額が過小に設定されていた場合。
超過保険	保険金額が過大に設定されていた場合。

< 火災保険契約の質権設定 >

住宅ローンを抱えている場合には、火災保険契約に金融機関による質権設定がなされています。質権設定とは聞き慣れない言葉かもしれませんが、簡単に説明します。

質屋さんを利用されたことはありますか？例えば時計（質草・しちぐさ）を預けてお金を借ります。その全額を返済しないと質草は返してくれません。この時計の代わりに火災保険契約が質草になっているのです。火災が起きると、住宅ローンを貸し付けている金融機関にとっては、担保設定をしていた物件（建物）が損なわれて返済に不安を感じるわけです。全額の返済を求めます。このとき火災保険契約によって損害保険会社から支払われる保険料はまず貸付金融機関が受け取ります。金融機関がローンの残債を回収し、余りがあったら区分所有者に支払われます。ローン残債が回収しきれなかった場合には、区分所有者にさらに請求されることになります。

< 特約火災保険 >

マンション管理組合の業務を住宅金融支援機構（旧・住宅金融公庫）から融資を受けた場合（いわゆる「公庫融資」）には、同機構が火災保険会社と設定した「住宅金融公庫融資特約火災保険」と「住宅金融公庫融資特約地震保険」という正式名称の保険商品（通称名は、「特約火災保険」「特約地震保険」）に返済終了まで加入しなければなりません。公庫融資の規定を満たした建物ということで保険料は通常の火災保険の半額程度と安く設定されています。安いからできるだけ長く使いたいと思うところですが、契約満期まではローン完済後も継続できますが、満期になると再契約はできず、民間の火災保険やJAの火災共済などに加入しなければなりません。

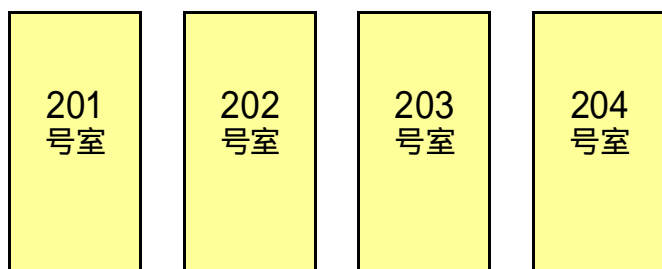
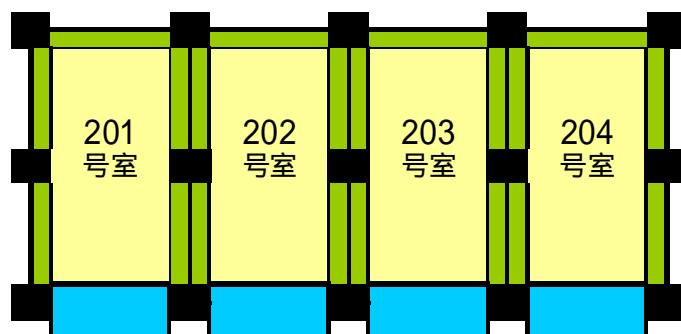
住宅金融支援機構のフラット35というローン商品は、同機構と取り扱い金融機関との共同商品となり、特約火災保険には加入できません。

区分所有と火災保険

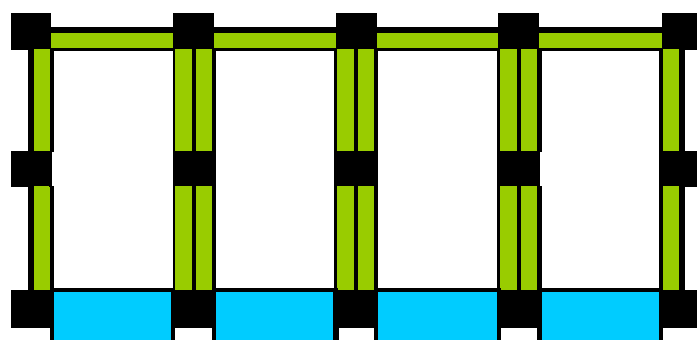
<スケルトンとインフィル>

ここまでは戸建住宅を含めた一般の建物に共通のことですが、ここからはマンションや分譲テラスハウスなど区分所有物件の話に移っていきます。

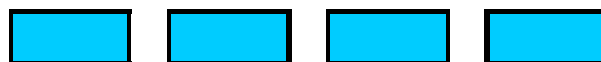
鉄筋コンクリート（以下「RC」）のマンションの場合は、躯体（スケルトン）と、居室（インフィル）に分けることができます。躯体には居室と居室を隔てる壁があり、その中を電線パイプや上下水道の配管が通っていることもあります。区分所有法において、内法（うちり）すなわち壁の内側の面積で表示するというのは感覚と合います。区分所有における共有部分は、建物の躯体、エレベーター、ピロティや植栽など共有施設となり、区分所有者がその持ち分に応じて所有します。間違えやすいのは、ベランダの扱いです。ベランダは共有部分だと聞くと、「え！」と思われるかもしれませんが、ベランダは緊急時以外は他人が入ってくるか使用することはないので専有部分だと考えてしまいましたが、「共有部分を（その区分所有者が）専用使用する」というのが正しいとらえ方なのです。



専有部分



共有部分



共有部分のうち、各戸の専用使用部分

これら共有部分に対する火災保険は管理組合が契約者となって加入します。保険料は管理組合が管理費の中から支払います。居室部分は区分所有者が契約者となって保険加入し、保険料を支払います。

<テラスハウスの場合>

エッセー20 で説明したツーバイフォー工法（以下「2×4」）の木造建築の場合、壁自体が2階と屋根を支えます。1cm（7.5mm以上）の合板2枚と、それに挟まれる石膏ボード（12mm以上）程度と薄いもので、躯体と居室を構造的に区分するのが難しくなります。

RCであれば躯体への保険、居室部分への保険、というように保険の対象を「物として」明確に区分できます。ところが、2×4のテラスハウスの場合には、居室の壁は隣家の壁でもあります。区分所有の分譲テラスハウスの場合、保険の対象が「物として」区分できないわけです。

このような場合には、共有部分と専有部分を部位で分けるのではなく、金額を何らかの比率で分けるという方式を採らざるを得ません。比率は、登記簿を良く読み込んで何らかの比率を採用するか、管理規定の中で設定しておきます。

テラスハウスで火災が起きて壁が燃えたとすると、壁の修復再建費用を、共有部分の保険契約と専用部分の保険契約が分担して支払うこととなります。保険会社同士が協議して金額分担額を決めます。

専用部分の火災保険が未加入だと、費用分担について保険会社と協議しなければなりません。相手はプロですから、素人が相手するのは少し手強いかもしれません。

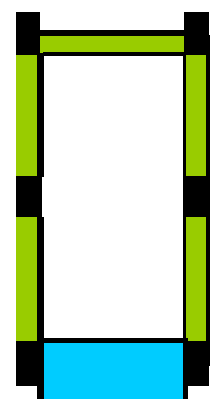
専有部分の保険契約が質権設定されている場合に、保険会社から支払われた保険金が区分所有者に支払われるかどうかはケースバイケースとなります。

<テラスハウスにおける特約火災保険の問題>

テラスハウスの管理組合の方から、こんな話を伺ったことがあります。



数名の区分所有者が意見を述べました。「公庫ローン（当時）は、特約火災保険の加入が前提。このとき、専有共有の区別なく両方に対して保険を掛ける。共有部分を管理組合が保険契約するのなら私の持ち分については共有部分に二重に保険を掛けることになってしまう。これを避けて、共有部分の保険契約について私の共有部分を除外（減額）し、その分を私の管理費から引き算して欲しい。」という要求です。



特約火災保険の付保範囲

管理組合と二重に付保される部分

生命保険の場合は、1,000万円ずつ5社の生保会社の契約を締結すれば、死亡時に遺族は合計5,000万円の死亡保険金が支払われることになります。でも、民間の損害保険会社の火災保険は実損填補となります。実際の損害額が見積もられ、これに対して支払われます。5,000万円の物件で、2,000万円の損害査定であれば2,000万円が支払われます。5社の損害保険会社に火災保険契約を持っていたとしたら、1億円支払われるのでしょうか？

もちろん、そんなことはなく、5社から約400万円ずつしか支払われず、何社と契約し、何倍もの保険料を支払ったとしても事故の際の保険会社の支払額の合計は実損失分なのです。「焼け太り」にならないようになっています。

ということは、重複して掛けても保険料がムダになるだけでメリットはないのです。ですから、この区分所有者たちの意見は筋が通っているのです。

この管理組合では、共有部分への火災保険金額を、特約火災保険との重複部分を減額し、特約火災保険加入者の管理費をその分安くすることで調整することになったそうです。

ただし、この場合、共有部分について保険会社から支払われる金額が管理組合に入らず、公庫ローンの返済に使われてしまうという問題があることを私の方から指摘しました。管理組合の火災保険金額は減額せず、区分所有者として、「その保険金額は管理組合が付保する（保険をかける）ことになりますので、その分を減額させてほしい」と公庫に交渉し、それが受け入れられない場合は超過保険と割り切って余分な保険料を払ってもらう方が良いと考えます。

<地震保険>

火災保険は基本的には地震による火災を免責としています。

これでは震災の際に困るので、地震保険という制度（地震保険法に基づく）があります。これは、地震による滅失でも物件の時価（再調達価額ではない）の半額を限度として支払われるという仕組みです。

この地震保険は政府が行う保険です。損害保険会社はその販売代理店という役割です。このことで大震災が起きて、巨額の保険金支払いにより損害保険会社が倒産し、契約者が困ってしまうという状況を避けることができます。

現在、1回の地震に対する限度額は、6兆2,000億円。東日本大震災においては、1兆2,000億円以上支払われました。

管理組合におかれては、共有部分には必ず地震保険をかけてください。そして、区分所有者におかれては専有部分にも必ずかけてください。

ちなみに、地震保険の契約は居住用の建物および家財に限られ、契約金額も火災保険金額の30～50%の範囲。かつ、建物5,000万円、家財1,000万円が上限となっています。火災保険に加入せず地震保険だけに加入する

ことはできません。事業用のビルや倉庫などは本制度に基づく地震保険はかけられません。保険会社にご相談ください。

<施設賠償保険>

マンションに住んでいると色々なことが起きます。専有部分の給水管や排水管の漏れや、部屋を水浸しにしてしまった際に下の階に水が流れ込んでしまうことがあります。失火と違い、この場合には下の階の区分所有者・住人に対して賃借人が賠償責任を負います。原状回復に何百万円も要することもあります。区分所有者が専有部分にかけている火災保険契約や施設賠償保険は使えず、賃借人が施設賠償責任保険に加入しておかなければなりません。前述の借家人賠償責任保険は家主（賃貸人）への賠償責任のための保険ですが、施設賠償保険は第三者への賠償責任のための保険です。

<賃貸させている場合の火災保険>

区分所有者が物件に居住せず、賃貸に出す場合には保険契約が三層構造となります。

- ・管理組合が契約者となって共有部分に火災保険をかける
- ・区分所有者が契約者となって専有部分に火災保険をかける
- ・賃借人が契約者となって家財への火災保険 + 借家人賠償責任保険（前述） + 施設賠償責任保険（前述）をかける

ボヤでも、消防車による放水があると、家財は損なわれます。少しずつ買い貯めてきた家財を一気にそろえようとするといふと意外な高額を支払わなければなりません。家財の保険は必須です。

三層とも正しく保険をかけておかないと、万が一の際に大変です。

賃貸仲介会社が家財への保険 + 借家人賠償責任保険 + 施設賠償責任保険に加入させていることが多いと思います。

忘れがちなのは専有部分の契約。自分が住んでいないだけにうっかりしてしまう方がおられます。

管理組合として、専有部分への火災保険を強制することはできません。

区分所有者がきちんと行うしかないのです。

<テラスハウスで火災が生じたらどうなるのか>

実際に火災が発生したらどうなるのでしょうか？

テラスハウスの管理組合役員（前述）の方は、損害保険会社の本社に出向き、「実際に火災が起きたら、いくら支払われますか？」と質問しました。「火災保険は実損填補（てんぽ）方式です。実際にどのような被害が生じたかによって支払額が決まります。」では、例として、このように燃えて、このように費用がかかって・・・』と言いだめると、担当者は「それにはお答えできません。」を連呼とすることになってしまいました。

金融機関の人は慎重です。揚げ足を取られること、後で問題になるようなことは絶対言いません。役員の方は困ってしまいました。

専有部分に火災保険を持たない区分所有者がいた場合には、建物の再建が暗礁に乗り上げることになります。

テラスハウスの再建を行うための資金は、

= 管理組合の修繕積立金（の該当部分）+ 共有部分への火災保険金 + 区分所有者の拠出金

ここで、区分所有者が拠出するための蓄えがなければ、専有部分の火災保険金を期待したいところですが、実際に支払われるのは、ローン残債を返済した残りになるのです。購入後年数がたっておらず、返済が進んでいないときには、火災保険金でも残債が返済できず、区分所有者にはお金が支払われなくてさらに残債が消えず、請求されることすらあります。支払い能力を失った区分所有者を抱えると、管理組合としては困ってしまうこととなりますね。

残債額、これは火災が実際に生じた際には思わぬ伏兵となります。

しかし、管理組合から、「お宅のローン残債はいくらありますか？」と問い合わせるわけにもいきません。

この管理組合の役員の方は悩んだ末、防火訓練を行って、火災リスクを減らそうと活動されています。

まとめ

- ・火災保険について、良く理解した上で加入しましょう。
- ・地震保険にも加入しておきましょう。
- ・区分所有では、特別なことがあります。良く理解しておきましょう。
- ・テラスハウスはさらに複雑な問題があります。
- ・火災保険契約の「漏れ」が生じないように気をつけましょう。
- ・実際に火事になった場合どうなるかを、家族内、管理組合内、コミュニティで話し合い、考えられる事前対策をできる限り実行しておきましょう。

（ご注意！）

本レポートは情報提供を目的としたもので、平成 25 年 11 月時点の制度に基づいて記述されています。

実際にアクションを取られる際には専門家の協力を得て、自己責任で行ってください。

本稿によって生じたいかなる損害も、著者および当社は免責され何らの責任を負いません。

Writer's Profile 矢島 尚司 / Shoji Yajima



所属 公認不動産コンサルティングマスター
ファイナンシャルプランナー（AFP）

略歴 1946 年生まれ
大手マンション建設会社の開発営業を経て、現在大手賃貸仲介会社の嘱託勤務。過去 35 年間の＜転勤／転職＞時にファミリー中古マンションを「賃借・購入・賃貸」をのべ 8 回繰り返し、失敗成功の体験談にも基づいて都心マンションの選び方を学ぶ。現住居は昭和 45 年建設（築後 43 年の中古マンション）
