

総扉

## はじめに

日本は、災害大国です。

地震、豪雨、台風、大雪……さまざまな自然災害が起こるだけでなく、その被害の規模は年々拡大しており、自然災害のニュースでは「100年に一度の〇〇」といった表現を毎年のように聞くようになりました。

実際に自然災害の被害に遭われた方も、少なくないのではないのでしょうか。

自然災害は恐ろしく、人の命を奪うケースもあるので、日頃の備えが大事なとは言ってもありません。自分や家族、周りの人たちの命を守るために、非常食や防災グッズを備えておいたり家具の転倒防止などの対策をしたりすることが推奨されています。

そのような災害に遭ったままだとにかくすたしかにその通りです。命が最優先です。

しかし、家や家財が被害を受けたなら、その後のために生活を立て直さなければなりません。

せん。

被災したあと、すべきことは何でしょうか。

「被災者支援の制度なら、役所に申請したよ」という方は、半分正解です。半分とはどういうことかという点、火災保険の申請をしない方がとても多いように見受けられるからです。

「え、火災保険って火事でしょ？ 火は出ないから申請できないよね？」

と思った方、実はそれは誤った認識です。保険会社だけが豊かになっていく原因ともいえます。**地震、豪雨、台風、大雪のような自然災害で受けた損害は、火災保険で補償されるのです。**

ご紹介が遅れましたが、私は丸山英男と申します。

住宅リフォーム会社や外資系損害保険会社で働いたあと、思うところあって40歳で起業し、CJトラストという会社を設立しました。そのときから一貫して取り組んできたのは、「契約者のための損害調査コンサルティング」です。保険会社と保険加入者の間にある保

險についての知識格差に課題を感じ、その格差をなくすために約10年間活動してきました。

本書は、火災保険や共済の加入者（もしくは、これから加入する方）に向けて書きました。火災保険や共済には多くの人が加入しているものの、損害があっても保険金を請求する人は少なく、実はあまり使われていないのが現実です。

「火事以外でも補償されることを知らず、保険金を申請しなかった」

「申請する方法がわからなかったので、後回しにしてしまった」

「コールセンターに問い合わせたが保険はおりないと言われ、あきらめてしまった」

そういう人が案外多いのです。

火災保険を含む損害保険の目的は、あなたとあなたの家族の家と財産を守り抜くことです。

私はみなさんに、**火災保険をしっかりと使い倒してもらいたい**のです。そのための方法を本書に記しました。住宅や損害保険の知識と10年近くにわたり保険加入者を支援してきた経験も踏まえて、実用的な知識をお伝えします。

第1章では、近年増加している自然災害や日常生活における大小さまざまなリスクなど、「火災保険はこんな損害にも使えますよ!」という情報をお伝えしています。これから加入する方には、どのような入り方をすれば火災保険を使い倒せるのかについても、長らく業界を見てきた私の考えを述べています。

第2章では、あなたが現在加入している保険を見直すために、保険証券の見方を説明しています。少し難しいかもしれませんが、足元を見られて損をするような事態を防ぐためには必須の知識です。また、「見直しのポイント」も紹介していますので、保険料が無駄に高くなっていないかもチェックしてみてください。

第3章では、実際に損害を見つける方法を紹介しています。すぐに気づくような損害ならいいのですが、損害に気づかなければ保険金を申請することもできず、火災保険を使い倒すことはできません。定期的に損害がないか確認することが大事なのです。「火災保険に加入するときにはしっかり約款を読んで、理解して契約したよ」という方は、この章から読んでいただいても構いません。

第4章では、保険金が支払われる条件について解説しています。せっかく申請したのに

目次はいただいた原稿のものを挿入しております。  
レイアウトについては後送いたします。

「保険はおりません」と言われたら、手間が無駄になってしまいます。「そうは言われたけど、本当におりないのか？」と疑いたくなるかもしれません。保険会社は何をもって「おりのる」「おりない」の判断しているのか、保険会社での経験も踏まえてお伝えします。

第5章では、火災保険を申請するときの流れをひと通り説明します。よくわからないから、人任せにする。そういった姿勢では、損をしてしまう可能性は高まるでしょう。保険をしっかりと理解していれば、保険金の申請は自分でもできます。自分で申請せず申請代行を頼むにしても、代行業者が誠実に働いてくれるかどうかを見極めることもできるのです。

本書を通して、みなさんに少しでも火災保険についてご理解いただき、あなたとあなたの家族のために保険を有効活用していただければ、私がこの本を書いた目的が達成されます。

ご自身のためにも、ぜひしっかりと読んでみてください。

2022年8月 丸山英男

## ●目次

はじめに

- 第1章 加入しているのに使われていない火災保険
  - 1 他人ごとじゃない自然災害にどう備える？
  - 2 災害時は人命優先！財産は保険が守る
  - 3 災害対策で使える補償
  - 4 日常生活で使える補償
  - 5 保険の種類はどれを選べばいい？
  - 6 火災保険の提供者、損害保険会社を知ろう
  - 7 損害保険会社の代理店制度と問題点
  - 8 共済を知ろう
  - 9 最強の火災保険とは？
- 第2章 保険証券を読み解く
- 1 保険証券を知らないと損をする理由

- 2 証券に書いてあることはおおよそ決まっている
- 3 証券の項目を理解しよう〜契約情報編〜
- 4 証券の項目を理解しよう〜補償内容編〜
- 5 火災共済証を理解しよう
- 6 絶対確認したい！火災保険の見直しポイント

### 第3章 損害を見つけてみよう

- 1 火災の被害でも、保険金が支払われないこともある！
- 2 シロアリは保険金が出ないが、スズメバチの巣は？
- 3 2つの条件を満たせば、保険金支払いの可能性が高まる
- 4 突発的な事故の形状とは？
- 5 「分離」「欠損」「変形」を見つけてみよう
- 6 写真を撮る目的
- 7 建物の外部を点検する方法
- 8 建物の内部を点検する方法
- 9 ドローンを活用した調査

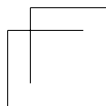
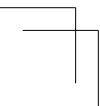
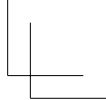
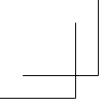
### 第4章 保険金が支払われる条件

- 1 保険金が支払われる7つの条件とは？
- 2 報告書は重要な証拠書類
- 3 修理の見積書を入手しよう

### 第5章 火災保険を申請してみよう

- 1 通知義務とは？
- 2 保険申請の流れ
- 3 事故連絡とは？
- 4 保険申請とは？
- 5 保険会社の査定
- 6 支払い結果通知
- 7 保険金の入金

おわりに

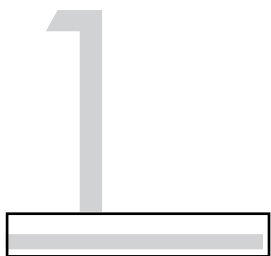


# 第 1 章

## 加入しているのに 使われていない 火災保険



# 他人ごとじゃない 自然災害にどう備える？



災害大国と言われる日本。では、実際どれくらい頻度でどのような災害が起こっているのでしょうか。2015年以降に起こった過去の自然災害のうち、地震、豪雨、台風、大雪による災害を次の表にまとめました。このような自然災害により被害に遭われた方々には心からお見舞い申し上げます。

表を見るとわかる通り、年を追うごとにどんどん自然災害の被害規模が拡大し、新記録を塗り替えています。大きなところでは2015年に茨城県常総市で鬼怒川の堤防が決壊し、14名の方が亡くなり、全半壊した家屋は5000戸以上、浸水被害も2700戸以上にのぼるなど甚大な被害が起きました。

図版1：自然災害一覧

2016年(平成28年)	
熊本地震	2016年4月14日21時、前震(M6.5)が発生。最大震度7を益城町で観測。その後、4月16日に本震(M7.3)が発生し、熊本県益城町、西原村で最大震度7を観測したほか、熊本県と大分県の広範囲で震度6強～6弱を観測。本震発生と同時に大分県中部で誘発地震が発生していた。
大分県中部地震	2016年4月16日7時にM5.3の地震が発生。同日に発生した熊本地震に誘発された地震。大分県由布市で最大震度5弱を観測。熊本地震の本震で震度6弱の揺れとなった由布市、別府市では被害が拡大した。
台風7号・9号・10号・11号	8月に発生、上陸した4つの台風は政府により激甚災害に指定された。台風7号は23年ぶりに直接北海道に上陸し、停滞した前線とともに大雨となり死者25名、住居倒壊、浸水などの水害、農作物への被害を与えた。
2017年(平成29年)	
7月九州北部豪雨	7月5日、6日、福岡県と大分県を中心とした九州北部で発生した集中豪雨。豪雨など一時的な激甚規模の気象庁が発表する豪雨の基準を下回るが、人的被害が大きく、豪雨とされた。死者行方不明者42人。
2018年(平成30年)	
西日本豪雨	7月上旬に発生した豪雨災害。広島県、岡山県、愛媛県などに甚大な被害をもたらす。死者は200以上、被害による死者100人超えは平成初、昭和期の長崎豪雨以来である。岡山県での全半壊・浸水家屋の数は14,000棟以上と言われる。
大阪北部地震	6月18日7時に発生した大阪北部を震源とするM6.1の直下型地震。大阪北部で観測史上最大の震度6弱を観測した。同年8月の時点で、住家の全壊21棟・半壊483棟・一部破損6万1266棟・床上浸水3棟・床下浸水3棟、火災は大府府と兵庫県で7件確認されている。大阪府内で死者6名、2府5県で負傷者462名。
北海道胆振東部地震	6月18日7時に発生した大阪北部を震源とするM6.1の直下型地震。大阪北部で観測史上最大の震度6弱を観測した。同年8月の時点で、住家の全壊21棟・半壊483棟・一部破損6万1266棟・床上浸水3棟・床下浸水3棟、火災は大府府と兵庫県で7件確認されている。大阪府内で死者6名、2府5県で負傷者462名。
2019年(令和元年)	
令和元年8月九州北部前線に伴う大雨	長崎県から熊本県、福岡県まで広い範囲にわたって記録的豪雨による集中豪雨が発生。8月20日を中心に各地で観測史上1位の記録を更新。床上浸水1645棟、床下浸水4513棟を記録した。
台風19号	9月5日に発生した台風。関東地方に上陸した台風としては観測史上最強クラスの勢力で、千葉県を中心に甚大な被害を出した。この台風は同年8月の大雨とともに同一の激甚災害に指定された。住宅被害は千葉県を中心に9万棟を超えており、このうち9割以上が一部破損となった。
台風19号	10月6日に発生した台風。関東地方や甲信地方、東北地方などで記録的な大雨となり、甚大な被害をもたらした。政府は激甚災害のほか、台風としては初となる特定非常災害、大規模災害復興法の非常災害(2例目)を適用。死者105名、全国で100,621棟の住家に被害を及ぼした(20年10月時点)。
2020年(令和2年)	
令和2年7月豪雨	7月3日から7月21日にかけて、熊本県を中心に九州の中部地方からX日までの間に発生した集中豪雨。死者84名、全壊1,620棟、半壊4,509棟、一部破損3,594棟、床上浸水1,652棟、床下浸水5,173棟(21年2月時点)。
2021年(令和3年)	
福島県沖地震	2月13日02時、福島県沖を震源とする地震で最大震度6強を観測し、東北地方から中部地方の広範囲の被害をもたらしている。死者3名、住家全壊69棟、半壊729棟、一部破損19,758棟(22年2月時点)
伊豆山土砂災害	7月3日10時半頃、静岡県熱海市伊豆山地区の達初川で発生した大規模な土砂災害。土石流が達初川から海までおよそ1kmにわたって流れ出て、これにより住宅131棟が被害を受けた。死者26名、半壊・もしくは全壊の家屋128棟。
東日本豪雨	8月11日以降に西日本を中心に発生した大雨。全国各地の広範囲で記録的な大雨となり、河川の氾濫、土砂崩れ、道路の崩壊などが多発した。多くの交通機関に影響を与え、高速道路や国道の通行止めなどが相次いで発生した。死者13名、住家被害8,399棟。
2022年(令和4年)	
福島県沖地震	2月16日23時26分頃、福島県沖の深さ57kmを震源として、M7.4の地震が発生し、宮城県沖地震、岩手県、福島県相馬市、南相馬市、国見町で最大震度6強を観測した。死者3名、住家全壊50棟、半壊512棟、一部破損7,372棟(22年4月時点)



この被害の原因は線状降水帯という気象が発生し、一つの地域に異常なほど雨が降り続くことが原因でした。このころから毎年各地で線状降水帯が発生するようになります。2018年の夏には西日本豪雨により広島県を中心に大変な被害となりました。土砂洪水災害による死者は108人、全壊住家は1029棟と、目を覆いたくなるほどの被害に見舞われたのです。

「これはちよつとまずいんじゃないのか…?」

夏が来ると誰もがそんな不安を心のどこかで抱くようになった2021年7月、静岡県熱海市の伊豆山で土砂災害が街を飲み込み、死者26名、行方不明者1名、全半壊の家屋128戸という被害となりました。

熱海の土砂災害は規定を超えた盛り土による人災という見方ができますが、トリガーとなったのは降り続いた長雨です。

異常気象によって毎年のように被害が大きくなっていくなかで、誰もが「命と財産をどう守るべきか」を考え始めています。もしも自分と家族が自然災害に見舞われたらどうすればいいのか? そもそもどう備えておけばいいのか?

その手段となるのが火災保険です。あなたの財産、今加入している火災保険ですでに守られているかもしれません。保険の内容を確認していないという方は、火災保険がどんなときに使えて、いつたいなにを補償してくれるものなのか。それを理解すれば安心できるでしょう。未加入の方も、ご自宅に合った火災保険にこれから加入すればなんの問題もありません。

火災保険は、持ち家や賃貸住宅、戸建てやマンション、アパートといった住宅のタイプを問わず、加入できます。しかるべき火災保険、もしくは自然災害共済に入っておけば、ほぼ100%補償を受けられます。



## 災害時は人命優先！ 財産は保険が守る

# 2

2021年にはCOP26（気候変動枠組条約締約国会議）が開催され、「脱炭素を目指して、地球温暖化をなんとかしていきましょう」という合意がなされました。

地球温暖化、どうやらこれが地球規模の異常気象が原因であり、このままいくと世界的に社会を持続させることが難しくなると指摘されています。

異常気象は日本だけでなく、他の国でも起きています。米国では巨大なハリケーンが街を消し飛ばしてしまうような異常気象で数百人以上の方が亡くなる悲劇が起きています。

では脱炭素への取り組みを進めていったとして、異常気象はいつ収まるのでしょうか。恐らく、来年や再来年ということはないでしょう。その間にも大きな自然災害や戦争、新型コロナウイルスのような感染症の蔓延など、さまざまな事態が起こるでしょうし、そうなれば政

治や企業、国同士の利害関係も絡み、脱炭素化の動きもなかなか一筋縄でいきそうにありません。

日本においては大規模な地震が起きる可能性も示唆されており、30年以内に東海地方にマグニチュード8以上の地震が発生する確率は80%とも言われています。

私は環境活動家ではありませんので、この事態をいかに収めるかは専門家にゆずります。ただ、現代に生きる我々は、「いつなにか起こるかわからない」という気構えをもって生きていく必要があることはたしかでしょう。

万一、不測の事態が発生したなら、災害からあなたとご家族、そして周りの人の人命を守る何よりも優先されます。人命よりも価値が高いものはないからです。人の命が失われてしまえば、財産も保険金も無意味です。ご自分と周囲の方の命を守るため、日頃の防災訓練や避難訓練は非常に大事になってきます。

河川の近くや沿岸地域に済んでいる方、行政が出すハザードマップで災害が起きる可能性が高いとされているエリアに住まいや職場が該当する方は、どのように避難するか経路の確認をすべきです。また住まいがタワーマンションの高層階であったり、職場が高層ビ

ルの上階にあるなら万一の際に数日間は救助を待てるような備蓄もしておくべきでしょう。さらに自分だけでなく、家族の通学路や通勤経路を把握しておくことや、指定避難場所を確認しておくことも大事です。

災害の備えを万全にして自分と家族の命が助かったとしたら、次に心配になるのは生きていくための財産です。これまでにつくり上げた財産はどうなるのでしょうか。もし持ち家が倒壊したり流されたりでもすれば、住宅ローンだけが残るかもしれません。賃貸だとしても、生活に必要な家財をまたそろえるのは大変な負担です。

私は東日本大震災が発生した当時、損害保険会社で働いていました。ミッションは代理店営業でしたが、当時、緊急対応のために大震災後は地震保険金支払いのコールセンターで罹災されたお客様と直にお話しをする機会がありました。すっかり元気をなくされたお客様に、「大丈夫です、保険金が下りますよ」とお伝えしたとき、「本当にありがとうございます」と電話の向こうで涙を流しながら感謝の言葉をいただいたことがあります。そのとき、あらためて保険の本当の意義と保険が持つ力を実感したのです。

いざというときに、逃がすことができない家屋や家財といった財産を守る。そのための有効な手段が火災保険や自然災害共済の活用なのです。

火災保険や自然災害共済は、火災や自然災害によって被った建物や建物内にある家財の損害を補償する保険です。なにが補償されるかといった補償の範囲や、いくらもらえるかといった保険金額は契約によって変わります。

どのように災害に備えていけばいいのか。次からは災害別にどのような補償があるのかをご説明していきます。



## 災害対策で使える補償

# 3

### ①落雷——パソコンやテレビなどの家電も保険で修理できる！

夏場を中心に全国で被害を拡大させるのが落雷、そう、カミナリです。カミナリの被害は、そんなに起きているイメージはないかもしれませんが、実は結構あるものです。

落雷時の電圧は200万〜10億ボルト、電流は1千〜20万アンペア、ときに50万アンペアにも達します。ものすごい電気が流れることだけはわかりますが、この高電圧と大電流が人を死傷させ、プラズマが発生するほどの熱（ジュール熱）が建物などに被害を及ぼす原因になるのです。

また、この大電流そのもの、もしくはこの大電流により発生する強烈な電磁界や蓄積さ

れた電荷による電気・機械・通信設備や装置などの損傷、さらにこれらの損傷により生じた二次的な被害なども落雷による被害とされています。

火災保険では、「火災、落雷、破裂または爆発によって保険の対象が損害を受けた場合に保険金をお支払いします」と述べられており、落雷と落雷による損害について次のように定義されています。

#### ①落雷とは

落雷とは、雲と地上との間で発生する放電のことをいいます。雷は、大気中で大量の正負の電荷分離が起こり、放電する現象です。雲と地上の間で発生する放電を対地放電（落雷）といい、雲の中や雲と雲の間などで発生する放電を雲放電といいます。

#### ②落雷による損害

落雷による損害とは、保険の対象に直接落雷し、その衝撃により保険の対象が被る損害のことをいいます。このほか、保険の対象に直接落雷しないものの、送電線などへの落雷

により電気機器などの保険の対象に波及した損害も該当します。

なお、落雷による火災損害は「火災による損害」として取り扱うと明記されています。では、落雷の事故とは具体的にどのようなものを指すのでしょうか。

カミナリが直撃した場合は、屋根が焦げたり屋根自体に穴が開くこともあります。また、衝撃で屋根材が飛んでしまうケースもあります。その後に火災が発生し、家全体に火が回って住めなくなってしまう場合もあるでしょう。

また定義されている通り、自分の家には何の被害もないのに、送電線に落雷が直撃して、コンセントに接続していた電気系統が故障する場合があります。その結果、家電の電源が入らなかつたり基盤がショートしたりする例があります。パソコンやエアコン、テレビ、冷蔵庫などが被害に遭うケースです。その場合も火災保険の補償の対象になることを覚えておきましょう。

落雷で家電が故障したら、「修理不能証明書」をメーカーから発行してもらいます。保険会社はその証明書を確認して落雷による故障と判断し、保険金を支払ってくれます。

落雷は恐ろしく、危険な事故です。しかし、火災保険に入っていれば被害を復旧できるので安心です。

## ② 風災——住まいによっては無駄な保険料を支払っているかも

風災とは、強風または暴風が原因で起こる損害です。台風や突風なども風災として火災保険で補償される対象です。では、風によって起きる被害にはどのようなものがあるのでしょうか。

天気予報では、風の強さの程度をわかりやすく、「やや強い風」、「強い風」、「非常に強い風」、「猛烈な風」の4段階に分類して伝えていきます。それぞれ、どれくらいの強さの風が吹くと人や建物にどのような影響があるかを次ページの表にまとめました。

ここで出てくる「平均風速」とは気象観測では、地上約10メートルの高さにおける10分間の平均の風の速さを表しています。0・25秒ごとに更新される3秒（12サンプル）平均を「瞬間風速」と表現しています。また、平均風速の最大値を「最大風速」、瞬間風速の最大値を「最大瞬間風速」と定義しています。

図版2：風の強さと影響

平均風速	風の強さ (予報用語)	人や建物への影響
10～15 m/s	強い風	<ul style="list-style-type: none"> <li>・風に向かって歩けなくなり、転倒する人も出る。高所での作業は極めて危険。</li> <li>・電線が鳴り始める。看板やトタン板が外れ始める。</li> <li>・高速道路での運転中では、横風に流される感覚が大きくなる。</li> <li>・屋根瓦や屋根建材がはがれるものがある。雨戸やシャッターが揺れる。</li> </ul>
15～20 m/s	やや強い風	<ul style="list-style-type: none"> <li>・風に向かって歩きにくくなる。</li> <li>・傘がさせない。</li> <li>・樹木全体が揺れ始める。</li> </ul>
20～30 m/s	非常に強い風	<ul style="list-style-type: none"> <li>・何かにつかまっていなくて立っていられない。</li> <li>・飛ばされた物によって負傷するおそれがある。</li> <li>・細い木の幹が折れたり、根の張っていない木が倒れ始める。</li> <li>・看板が落下、飛ばされる。道路標識が傾く。</li> <li>・通常で速度で運転するのが困難になる。</li> <li>・屋根瓦、屋根建材が飛ばされるものがある。</li> <li>・固定されていないプレハブ小屋が移動、転倒する。</li> <li>・ビニールハウスのフィルム(被覆材)が広範囲に破れる。(※平均風速25～30 m/sでは屋外での行動は極めて危険)</li> </ul>
30～35 m/s	猛烈な風	<ul style="list-style-type: none"> <li>・走行中のトラックが横転する。</li> <li>・固定の不十分な金属屋根の建材がめくれる。</li> <li>・養生の不十分な仮設足場が崩落する。</li> </ul>
35～ m/s		<ul style="list-style-type: none"> <li>・多くの樹木が倒れる。</li> <li>・電柱や街灯で倒れるものがある。</li> <li>・ブロック壁で倒壊するものがある。</li> <li>・走行中のトラックが横転する。</li> <li>・建物の外装が広範囲にわたって飛ばされ、下地材が露出するものがある。(※平均風速40 m/s～は住家で倒壊するものがある。鉄骨構造物で変形するものがある)</li> </ul>

出所：気象庁 リーフレット「雨と風(雨と風の階級表)」(2017年)より作成

火災保険における風災の場合、平均的な風速による損害も補償の対象になりますが、突発的に起こる瞬間風速も対象になると考えられます。火災保険ではお支払いする保険金を「風災、雹災、雪災によって保険の対象が損害を受けた場合」と明記し、風災の損害を次のように定義しています。

**風災による損害とは、台風、旋風、竜巻、暴風等により生じた損害のことをいいます。**  
**例えば、台風により屋根瓦が飛ばされたといった損害が該当します。**

台風という言葉がありますが、それに伴う洪水や高潮などによる損害は、「水災による損害」として取り扱うとされています。

風といっても、その被害は小さなものから大きなものまでさまざまです。小さなものは、例えば屋根瓦一枚がズレたり飛んだりするような被害、大きなものでは屋根の瓦がすべて飛んでしまうこともあります。

小さな損害でも、屋根や棟板金に開口部（台風や暴風により屋根に水が入るようになった箇所）ができてしまい、そこから雨が流入し、屋根の地下から雨漏りが発生することもあるのです。この場合は、風災が直接の原因で雨漏りは2次被害ですが、この2次被害も保険金支払いの対象になります。

しかし、屋根の被害は屋根に登ってみるまでわからないのが現状です。下から見ただけでは、瓦のズレ浮きや欠損をすべてチェックするのはなかなか難しいのです。また、屋根の上に登るのは非常に危険なので、慣れていない方が見に行くのはやめたほうが良いでしょう。

例えば、私たちの会社では風災の被害をチェックするのに、ドローンを活用しています。ドローンで屋根全体を真上から撮影すれば、すぐに欠損を確認できます。また屋根と水平に撮影することで、ズレや浮きも確認できます。ドローンの導入によって家屋調査が短時間で効率よくできるようになりました。

個人でドローンを活用される方もいらっしゃいます。現行法では100g以下のドローンであれば飛行禁止区域に申請許可なくとも飛ばせますが、法律の確認は常に必要です。

マンションにお住まいの場合、火災保険に風災、雹災、雪災（後述）の補償を付けると無駄な保険料を支払うことになる可能性があります。マンションは基本的に鉄筋コンクリート造りでベランダ以外は風や雪、雹などの被害を受けにくい構造です。ベランダや外接する窓などは確かに被害を受ける可能性があります。マンションの外側のベランダや窓は基本的には共用部に指定され、そちらはマンション管理組合が加入する保険の補償対象になります。専有部の保険で直すことはできません。

専有部の保険で直せるような風災や雪災または雹災の被害はほとんどないので保険料が無駄になってしまいます。それは保険会社もよくわかっているはずですが、あえて言わない場合もあり、風災・雹災・雪災を不担保（対象外）にする特約があることすら知らない加入者がほとんどです。

「いやいや丸山さん、100%ないと言い切れますか？」

こう言われれば、明日頭の上に隕石が落ちてこないと言い切れないのと同じく、断言はできません。しかし、非常に低い確率でしか起こりえないマンション専有部の風災被害に

わざわざ保険料を払う必要はないというのが私の考えです。これはあくまで私の個人的な考えなので、お金に余裕があるのなら、万が一に備えたいという方を止めることはしません。ただ、風災にコストを割くくらいであれば、他に回したほうが有益だと考えます。

### ③雪災——年々ひどくなる豪雪。雪の下では家が悲鳴をあげている

ここ数年、東京都心においても10cm程度の積雪が毎年1、2回観測されています。2021年から2022年の冬には、北海道から北陸地方、中部地方、九州に至るまで大雪を観測。一部地域は「豪雪」と言っているほど大変な雪に見舞われました。

特に2022年2月に北海道を襲った豪雪は凄まじく、千歳空港の全便欠航をはじめ、路線バスですら運行がままならないほどの交通機関の麻痺など、北海道育ちの道産子に「北海道を出たい」とまで言わせる事態となりました。建物への被害も相次いでおり、雪の重みで民家だけでなく大型スパーの屋根が潰れてしまうなど、これまでの常識では考えられないほどの被害となっています。

私が長きにわたり保険請求に関わってきた経験から言えば、新潟県や石川県など、日本海側の地域であれば雪は降るものの豪雪とはならなかった印象です。ところが、北海道をはじめ、雪に慣れているはずの地域であっても予測できないほどの異常事態が続いています。

通常、前述した日本海側の地域や北海道などでは、雪に強い屋根材を使ったり雪下ろしを考えた設計や構造になっていたりするものです。とはいえ、ある程度の積雪を想定してつくられているため、予想を超えてしまえば、屋根や雨どいが壊れてしまいます。

関東地方の家屋はなおさら、そのほとんどが豪雪に耐えられる設計になっていないため、屋根や雨どいが壊れる被害が起きやすくなります。

2014年に関東地方を襲った豪雪は、100年に一度と言われるほどの規模で、多くのご家庭が被害に遭われています。少し前の話ですが、あなたの家は無事でしたか？「そういえば、屋根が壊れたから自腹で修理したよ。痛い出費だった」という方もいるかもしれません。



実は雪による被害も、れつきとした火災保険の補償範囲です。火災保険では雪災は次のように定義されています。

**雪災（豪雪の場合におけるその雪の重み、落下等による事故または雪崩をいい、融雪水の漏入もしくは凍結、融雪洪水または除雪作業による事故を除きます。）**

これを読むと、雪の重みでの破損や雪崩による破損は問題なく補償範囲となるでしょう。一方で、「ドアを少し開けていたために雪が吹き込み、扉が破損した」「雪下ろしで作業していたときに屋根から落下し、その拍子に窓ガラスが割れた」といったものは補償されないことがわかります。

雪災のほとんどは、積もった雪の荷重オーバーによる屋根や雨どいの異常な変化が大半です。では、家屋はどこまでの豪雪に耐えられるのでしょうか。水の重さは1リットルで1キログラム、1平方メートルで1000キログラムです。雪の重さはこれよりも軽くなりますが、次のように雪質によっても変化します。

新雪…1<sup>m</sup>で50～150 kg

降り積もってやや固まった雪…1<sup>m</sup>で150～250 kg

自重で固くしまった雪…1<sup>m</sup>で250～500 kg

湿った雪…300～500 kg

仮に屋根に1メートル積もったら、これだけの重量負担になるのです。建築基準法では1メートルの雪が積もっても耐えられないといけないと決まっています。地域ごとに密度の基準は異なりますが、新潟県では300平方キログラムの密度に耐えられるように決められています。もし、300平方キログラムの密度の雪が1メートル積もると、一坪（3.3<sup>m</sup>）の上に1000キログラム、つまり1トンの重りが載っていることとなります。このため、積雪荷重に達する前に雪下ろしが必要になるのです。

近年の豪雪では、この基準を簡単に超えてしまうことが考えられます。火災保険はこの耐荷重を超えた突発的な雪災害の事故を補償しているのです。

雪の重みのせいで屋根がへこんで変形し、その変形箇所から雨が入り込めば、下地から雨漏りが発生します。雨漏りは屋根破損の二次被害となるため、雨漏り箇所の復旧はもちろん補償の対象となります。

雪災による被害はポピュラーでわかりやすい被害といえます。ところが、保険金を請求する人が非常に少ないのです。

春になり雪が溶けて、初夏を迎え、やがて梅雨が来た頃に天井に雨のシミみみたいなものができていた。これは雪災の被害かもしれません。雪災は沈黙の被害と言えます。雪が溶けたあとの家屋の変形になかなか気づけないため、保険を申請しそびれてしまうのかもしれない。

#### ④ 雹災——夏場に空から降る氷の粒が家にダメージを与える

雹（ひょう）とは積乱雲から降る直径5ミリメートル以上の氷粒をいいます。直径5ミリメートル未満の氷粒はあられと呼ぶのが一般的です。夏場にカミナリ雲が発生し、雷雨と共に落ちてくることのある氷の粒ですね。

2017年7月、東京都豊島区から埼玉県さいたま市の中心街にかけて、広範囲に雹が降りました。ゴルフボール状の大きな雹もあり、屋根や雨どいに大きな被害をもたらしたのです。軒どいや縦どいにも穴が空くほどの被害で、屋根材が割れる被害も確認できました。このように、雹の被害は大雪ほど広範囲に被害をもたらしますが、局地的に起こり得る恐ろしい自然災害です。

ちなみに車が雹の被害に遭った場合、火災保険ではなく自動車保険の車両保険で補償することになります。ただし自動車を停めている駐車場の屋根やカーポートなどは火災保険に加入している建物の補償対象です。

火災保険において雹災は次のように定義されます。

**雹災による損害とは、「雹」または「あられ」により生じた損害」のことをいいます。**

例えば、雹やあられによって屋根瓦や窓ガラスが割れるといった損害が該当します。

2017年の例でもわかるように、雹は屋根材に決定的な被害を与えることが少なくありません。屋根や雨どいに穴があく、割れる、へこむなどの被害が生じます。しかし、雹

災が火災保険で補償されることに気づかない保険契約者は多く、私の経験からしてもほとんど請求が上がってこないように感じています。「屋根の上なので損害が特定できない」「雹の被害なのかよくわからない」、そんな理由もあるようです。

そのような被害を発見するのに、ドローンが役立ちます。以前、ドローンによる調査で屋根の空撮し、30箇所以上も割れを発見したことがあります。雹でしか起こり得ない事故として、発生から2年後の保険申請となりました。雹災の特徴である局所的でありながら破損が多発している典型例です。この場合は、破損個所のほとんどが補修不可で、部材の交換が必要になる悲惨な状況でした。

①落雷、②風災、③雪災、④雹災はすべての火災保険に最初からセットされており基本補償となるため、多くの契約者は補償を外すことはありません。しかし、これらの自然災害がカバーされると知らない加入者が非常に多いのが事情です。保険料を無駄にしないよう、「火災保険Ⅱ自然災害も補償される」と覚えておきましょう。

共済の場合は、火災共済のみへの加入だと風災、雹災、雪災への備えは不十分です。必ず自然災害共済がセットされる共済を選びましょう。JA共済なら「むてきプラス」、こ

くみん共済やCO・OP共済は自然災害共済への同時加入をおすすめします。また、農業共済(NOSAI)の場合は総合共済に加入しないと、風災、雹災、雪災の損害をカバーすることはできません。

## ⑤水災——水が引いたら真っ先にコレをしないと保険金がもらえない！

風災や雪災について「マンションにお住まいであれば必要ない」と書きました。水災もリスクを分析し、必要の有無を見直すべき保険です。

水災とは、水による災害の総称です。損害保険の定義では、**洪水や高潮なども含まれ、水が多すぎるために起こる災害**のことをいいます。「水災害」や「水害」ともいいます。

具体的な例としては、洪水、浸水、冠水、土石流(水を原因としたもの)、山崩れ、崖崩れ(がけくずれ)などが挙げられます。なお海岸や河川などで堤防が設置してある場合は、原因が堤防の外側か内側かで「外水氾濫」か「内水氾濫」かに分類されます。また、雪

解け水の増加によるものを「融雪洪水」「融雪出水」と分類します。

水災の原因としては次の3つです。

### ①気象的要因

台風（熱帯低気圧）、ハリケーン、前線（梅雨・秋雨）、温帯低気圧、積乱雲、あるいは線状降水帯の出現などによって起こる豪雨、集中豪雨など。また雪解け水の増加（融雪洪水）・潮位異常・高潮・高潮位も原因となる

### ②地理的要因

河川の流域、三角州、川の中の島、扇状地、河川敷、過去に河川敷であった土地、河川の後背湿地（を利用してしまうこと）や周囲より低くなっている土地（低地）の利用によるもの

### ③社会的要因

山林の過度の伐採・開拓・宅地造成による森林の保水機能の低下、もともと冠水しやすい住宅地には不向きな土地を宅地化すること、治水の立ち遅れなどが原因となる

これらの中で火災保険の対象になるのは主に①です。なお、融雪洪水による損害は雪を原因としますが、「雪災による損害」ではなく「水災による損害」として扱われます。また台風等を原因としない落石による損害は、「物体の落下・衝突等による損害」として扱われます。

ここまで述べてきた①落雷、②風災、③雪災、④雹災の自然災害にはないのですが、火災保険の水災には認定基準があります。次のように定義されています。

**水災によって生じた次のいずれかの損害に対して保険金が支払われます。**

- ①建物や家財にそれぞれの保険価額の一定割合（30%など）以上の損害が生じた場合
- ②「床上浸水」（注1）または「地盤面」（注2）から45cmを超える浸水」を被った結果、保険の対象に損害が生じた場合。

(注1) 床上浸水とは、居住の用に供する部分の床を超える浸水をいいます。

なお、床とは、畳敷または板張等のものをいい、土間、たたきの類を除きます。

(注2) 地盤面とは、建物が周囲の地面と接する位置をいいます。

ただし、床面が地盤面より下にある場合(例えば、地下室の場合)は、その床面をいいます。

なお、水災による損害状況の認定は、保険の対象が建物である場合はその建物ごとにおこない、保険の対象が家財である場合はこれを収容する建物ごとにおこなうとされています。また、門、扉または垣が保険の対象に含まれる場合は、これらが付属する建物の損害状況の認定によるものとしています。

このように定義される水災ですが、水災の補償が必要か否かを判断するには、まずはお住まいの市町村など自治体のハザードマップを確認してください。ハザードエリア内に該当する地域に家が建っており、マンションやアパートの1階部分や一戸建てにお住まいの方は確かに必要な補償であると断言します。

特に浸水想定が50センチメートル以上であれば絶対加入すべきです。しかし、ハザードエリア内であっても、マンションの2階以上に住んでいるのであれば、あまり必要とは言えません。浸水の可能性がないからです。私が水災の補償の必要性を問うのは、水災の保険料が非常に高いためです。この補償を外すと保険が安くなるため、必ずハザードマップを確認してください。

なお、海や川から遠く、今は浸水想定区域に指定されていない場合でも、想定を超えた規模の災害が発生する可能性はあります。ハザードマップは毎年更新されるので、最新のリスク状況を把握し、適切に保険を検討しましょう。

ハザードマップでは確認できず最も見落としがちなのは、高台や崖上崖下、山間に位置し、長雨などの影響で土砂崩れが発生する可能性があるエリアです。周囲をよく確認し、立地条件などから適切に判断することも大事です。

実際に水災の被害に遭った場合、特に次の点に注意してください。

床上浸水の場合は、床上浸水になる前の状態に復旧する費用が保険金で補償されます。床上浸水にならなかつたら生じなかつた損害、つまり、床や家財の水濡れや汚れ、ドロを被って使えなくなつた箇所、壁のシミなど、何が被害を受けたのかを正確かつ鮮明に記録する必要があります。

そのためには災害直後に自宅を掃除する前に、すべての被害状況を写真に撮って記録することです。早く片付けて住めるようにしたいと思うのが普通ですが、保険会社の査定人は機能が失われているかを基準に査定します。そのため、片付けてしまう前に携帯電話やスマートフォンのカメラで、必ず写真を撮っておきましょう。写真で被害状況さえ把握できれば大丈夫です。

また、浸水したとしても先に挙げた基準があるので、保険金額の30%以上の損害が発生していたり床上45センチメートル以上の浸水があった証拠がなければ、保険金は出ません。掃除をしてしまったことによりそのまま再利用が可能に見えてしまうと、査定時に被害がないものと判断され、保険金を減額されてしまうこともよくあります。これでは水災被害に遭った上にダブルショックです。

契約者が保険金を請求するために大切なことは、被害直後の写真を撮っておくことなのです。

## ⑥地震———どうして!? 火災保険なのに火事が補償されない!

建物が崩壊し、家財も失われる可能性がある自然災害といえは地震です。最悪のケースでは建物や家財がすべて失われ、持ち主は大変な目に遭ってしまいます。持ち家であれば、火災保険と地震保険にしっかりと同時加入することで被害に遭ったときに保険金を受け取れます。賃貸入居者なら、家財地震保険に入っていれば地震による家財の損害はカバーできます。

ところが、賃貸入居者の場合、家財一式が補償される家財地震保険に入っていない人がたくさんいます。賃貸物件の入居者は、火災を起こして建物が燃えてしまったときに大家さんに対する損害を賠償するため、借家人賠償保険に加入します。これはたいいてい火災保険とセットになっており、ほぼ強制的に加入させられます。

このとき同時に地震保険に加入すれば、あなたの家財は大地震で家具が倒れようが、食器が割れようが、高額なテレビが倒れて被害を受けようが補償されます。年間1万5000円程度の保険料はかかりますが、使用する可能性が高いので加入を検討する余地はあるでしょう。

さて、突然ですが地震に関連する損害と保険の関係について、ここでクイズです。

Q.地震でガス管が破裂し、引火。家が燃えてしまった。火災保険はおりるでしょうか。

答えは「×」です。地震が原因の火災は、火災保険で補償されません。

「いやいや、それはおかしいでしょ。火災が補償されない火災保険なんて聞いたことないぞ」と思わず突っ込みを入れたくなるかもしれません。しかし、残念ながら地震を原因とした火災では、火災保険を使うことができないのが現実です。理由は火災保険の免責事由に次の一文があるためです。

**地震・噴火・津波による損害は補償されません。**

免責事由には地震以外にも噴火や津波という文言があります。例えば、2010年の3月11日、東日本大震災で津波の被害により多くの方が家屋を失いましたが、残念ながら火災保険では補償されませんでした。また、1990年の雲仙普賢岳の噴火では、火砕流な

どで家屋や小学校などの建物が焼失する被害が起きています。火事になって燃えてしまったわけですが、そのような場合でも火災保険で補償はされません。

日本の地震保険は、1995年の阪神・淡路大震災後に「地震保険に関する法律」が整備され、普及が進みました。保険会社がすべて対応するのではなく、国と保険会社が共同で運営し、保険料を国が貯めておくように決まったのです。東日本大震災では保険会社の認定などが迅速だったため、地震発生から約4カ月後の2011年7月7日時点で、すでに地震保険加入者の9割に保険金が支払われていました。その金額は1兆530億円にものぼります。

とはいえ、地震の被害に遭われた方であっても火災保険金の満額を受け取ることはできません。火災保険金額の30～50%の範囲で設定するというルールのため、1億円の火災保険であれば3000～5000万円の範囲で保険金を受け取ることになります。

でもこれ、建物が完全に無くなっているのに最大50%しか保険金が出ないなんて、おかしいと思いませんか？

その理由ですが、地震の規模は広範囲に及ぶことが多く、保険金の支払いが発生するレベルともなれば、その総額は数百億円から数千億円、または数兆円レベルにまで膨れ上がる可能性があります。国と運用している地震保険事業であっても、とてもまかないきれるものではないため、満額の補償が出ないというわけです。

火災保険金額の3割から5割という額面は、同じ建物を再建できないまでも当面の生活費に充てたり、新たに住宅を購入する際の頭金にしたりと、お見舞いや一時金としての役割が強くなります。そのため、東日本大震災で被害に遭われた地震保険の加入者には、ほかの給付金や補助金に先駆けて、いち早く地震保険金が支払われました。

結論として、地震保険は持ち家であれば必ず加入した方がよいと言えます。ちなみに現在では、火災保険に加入すれば原則として、火災保険の保険金30～50%を範囲とし、必ず地震保険にも加入することになっています。

ただし「保険料を安くしたい」「地震保険はいらぬ」などの理由で外すことも可能ではあり、その場合には契約者がサインをして地震保険を外すことになります。なお、賃貸住宅やマンション区分所有であっても家財地震保険に加入するなど、備えておく必要があります。

ます。

また、地震保険と似て非なるものに「地震補償保険」があります。これは地震保険に関する法律に基づかない、保険会社や共済などが独自に販売している保険です。地震補償保険は国が保険金支払いを担当することはないため、大規模災害時などは、保険金が支払われない可能性もあり、注意が必要です。

さて、地震保険の保険金は火災保険金額を基準に30～50%と決められています。実際に支払われる保険金は損害区分により異なります。

図版3：地震保険の損害区分と支払われる保険金の額

損害の程度※	支払われる保険金の額
全損	地震保険金額の <b>100%</b> （時価額が限度）
大半損	地震保険金額の <b>60%</b> （時価額の60%が限度）
小半損	地震保険金額の <b>30%</b> （時価額の30%が限度）
一部損	地震保険金額の <b>5%</b> （時価額の5%が限度）

※損害の程度が一部損に至らない場合は、保険金は支払われません。



下の4区分は2017年1月から施行されているものです。簡単に補足すると「全損」であれば地震保険金が満額受け取れます。「大半損」は保険金額の60%、「小半損」は30%、「一部損」は5%となります。

この4区分の認定は、保険会社から依頼を受けた鑑定会社がおこないます。鑑定するときの前提として、地震保険では建物の主要構造部の損害しか認められません。建物の躯体、基礎、柱、屋根、外壁のみチェックし、それらに建物の50%以上の損害があると認められれば、「全損」となります。

損害の割合に応じて、次のように区分されます。

- ・50%以上の損害で「全損」
- ・40%以上50%未満の損害で「大半損」
- ・20%以上40%未満の損害で「小半損」
- ・3%以上20%未満の損害で「一部損」

例えば、床面積30坪の木造軸組建物の基礎部分にひび割れが3本入れば、「一部損」となります。このときに「損害が38%なので小半損です」「19%なので一部損です」と、なんとも微妙な鑑定結果となることもあります。契約者としてはあと1〜2%あればもつと保険金をもらえるはずなので、なにか足りないのか非常に疑問に感じるところでしょう。そこで「鑑定結果を見せてくれ」と言っても、保険会社は頑なに拒みます。鑑定会社も同様で、計算式や算定方法については完全にブラックボックスになっており公開されません。罹災者の救済という公益性の高い事業をしている保険会社ですから、鑑定結果や計算の仕方などを公表して然るべきではないでしょうか。ここは声を大にして言いたいところです。

さて、昨今はなにかと自然災害が多く、保険会社も保険金支払いの負担が増大していることから、2021年1月には地震保険料が改定されました。すべての損害保険会社に共通する値上げです。値上げ幅は構造区分と地域により異なります。

新たな地震保険料は47都道府県において構造別に保険料が設定されています。次ページの図では地震保険料の最安エリアから最高エリアまでわかるようにピックアップしていま

図版4：改定前後の地震保険料例

地震保険期間1年・地震保険金額1,000万円あたり(割引適用なし、一括払の場合)

都道府県	I構造(火災保険構造級別:M構造、T構造、A構造、B構造、S級(特級)、1級または2級)			ロ構造(火災保険構造級別:H構造、C構造、D構造、F構造、3級、4級または6級)			ロ構造(経過措置適用)*(火災保険構造級別:H構造(経過措置適用)または3級(経過措置適用))		
	改定前保険料	改定後保険料	改定率	改定前保険料	改定後保険料	改定率	改定前保険料	改定後保険料	改定率
岩手県、秋田県、山形県、栃木県、群馬県、富山県、石川県、福井県、長野県、滋賀県、鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、鹿児島県	7,100円	7,400円	+4.2%	11,600円	12,300円	+6.0%	9,200円	12,300円	+33.7%
福島県	8,500円	9,700円	+14.1%	17,000円	19,500円	+14.7%	11,000円	12,600円	+14.5%
北海道、青森県、新潟県、岐阜県、京都府、兵庫県、奈良県	7,800円	7,400円	▲5.1%	13,500円	12,300円	▲8.9%	10,100円	12,300円	+21.8%
宮城県、山梨県、香川県、大分県、宮崎県、沖縄県	10,700円	11,800円	+10.3%	19,700円	21,200円	+7.6%	13,900円	16,300円	+17.3%
愛媛県	12,000円	11,800円	▲1.7%	22,400円	21,200円	▲5.4%	15,600円	21,200円	+35.9%
大阪府	12,600円	11,800円	▲6.3%	22,400円	21,200円	▲5.4%	16,300円	21,200円	+30.1%
茨城県	15,500円	17,700円	+14.2%	32,000円	36,600円	+14.4%	20,100円	22,900円	+13.9%
徳島県、高知県	15,500円	17,700円	+14.2%	36,500円	41,800円	+14.5%	20,100円	22,900円	+13.9%
埼玉県	17,800円	20,400円	+14.6%	32,000円	36,600円	+14.4%	23,100円	26,400円	+14.3%
愛知県、三重県、和歌山県	14,400円	11,800円	▲18.1%	24,700円	21,200円	▲14.2%	18,700円	21,200円	+13.4%
千葉県、東京都、神奈川県、静岡県	25,000円	27,500円	+10.0%	38,900円	42,200円	+8.5%	32,500円	39,300円	+20.9%

(注)表内の▲はマイナスを意味します。 ※経過措置の終了に向けて、本来のロ構造の料率に近づける見直しを行っております。

す。人口が少なく、地盤が安定しており、地震リスクが低いといった条件に該当するところほど保険料が安くなります。逆に人口の密集地域で、今後大規模な震災が予測されるエリアなどは保険料が高くなっています。これには首都圏や東海地震が予測される静岡、愛知なども該当します。

構造によっても保険料に違いがあります。「I構造」とは鉄筋コンクリートや鉄骨造りなど、「M構造／T構造」といわれる構造に該当する建物です。「ロ構造」は木造で、「H構造」が該当します。「ロ構造(経過措置適用)」とは、被災地などにある木造の建物で、一定期間を経てロ構造になるものです。ご覧の通り、お住まいの地域によっては保険料が年間4万円前後となります。この表は1000万円に対する保険料のため、5000万円前後の物件であれば年間20万円の高額な負担となり、入るか入らないかはご自身の考えに委ねられます。また、何度も繰り返しますが、地震が原因の火事で家屋が焼失しても火災保険金は出ません。

考え方は人それぞれですが、私個人としては、それでも万一の場合に生活が再建できるように地震保険には加入しておくべきだ、と考えています。



## 日常生活で使える補償

# 4

ここまで、さまざまな自然災害に備える保険を紹介してきました。緊急時に火災保険が役立つことがわかっていただけたかと思います。しかし、そもそも火災保険とはなんなのでしょう。火事に自然災害に補償範囲が広く、保険金も出たり出なかつたりで、ややこしいと感じますよね。

日本損害保険協会が実施している募集人一般試験の火災保険科目では、火災保険は3つのリスクから被保険者を守るものと定義されています。そのリスクとは、「火災リスク」「自然災害リスク」「日常生活におけるリスク」です。

「火災リスク」については、日本は古来より木造家屋が多く、家屋が密集していることが関係しています。ひとたび火災が発生すると、類焼により多くの生命や財産が奪われてしまう環境であることから、火災によるリスクは日本人にとって最も身近なリスクのひとつです。

近年では、消防法や建築基準法などによる規制が進められた結果、建物の不燃化や消火・防火設備の普及が進み、火災の発生件数は減少傾向にあります。火災は重大な被害につながるという特徴があります。

このような火災による被害に備える保険として火災保険があり、火災、落雷、破裂・爆発に関するリスクに備えられるようになっていきます。

2つ目の「自然災害リスク」についてはすでに解説しました。

3つ目の「日常生活におけるリスク」も、意外かもしれませんが、火災保険の補償範囲です。例えば、住宅を取り巻くリスクには給排水設備の詰まりや漏水などによる水濡れ、泥棒が入ったことによる窓ガラスやドアの破損、家財の盗難などさまざまなものが考えられます。このような「日常生活におけるリスク」への備えとして、火災保険が使えます。

火災保険は、現代を生きる私たちの生活になくてはならない保険であると言えます。火災保険が近年、「住まいの保険」や「財産保険」という名前に変更されているのは、このよ

うな意味があります。

「火災保険は火事のための保険」というのがまだ一般的なイメージですが、それは誤りであり、その認識のままでは火災保険のポテンシャルを十分に活用できません。

ここからは日常生活における備えとして、火災保険がどのように役立つのか解説します。

## ①火災——自宅や財産をカバーする保険

さて、火災保険と聞いて誰もがイメージするのが火災（火事）への備えです。とはいえ、火災保険に入ってさえいればどんなものでも補償されるかというと、そうでもありません。火災保険では保険の対象を次の5つに分類しています。

- ①建物
- ②家財
- ③屋外設備・装置
- ④設備什器等（設備、装置、機械、器、工、什、備品）
- ⑤商品・製品等（原料、材料、仕掛品、半製品、製品、商品、副~~□~~物、副資材）

火災保険の対象は、大きく分けて家計分野（住宅物件）、事業分野（一般物件）に分かれます。これは対象の用途が住宅専用か、それ以外かによって判断します。

家計分野の火災保険では、③屋外設備・装置（門、塀、垣など）は、建物の保険金額に含めて契約し、保険の対象にできません。また家計分野の火災保険では、④設備・什器等、商品・製品等は、保険の対象にできません。これらは事業分野の火災保険の対象となります。

難しそうな用語がたくさん出てきましたが、要するに一般の家庭であれば、火事になって建物と保有している財産が被害を受けても、損害にあったぶんだけ補償されるということです。

建物については、家全部が燃えてしまうイメージを持つ方もいますが、実際には家が一棟丸々燃えてしまう大火事だけでなく、電気コンセントがショートして壁の一部を焦がしてしまったというような軽いもので、補償の対象となります。

ご家庭で料理をするときに天ぷらの油から火が出て、換気扇のあるレンジフードを焦がしてしまったというような場合、「わざわざ修理するのも高くつくし、まあいいか」と思う

かもしれませんが、これは火災保険で補償されます。酔っぱらってタバコの火で畳に焦がしてしまった場合も、火災保険で補償されます。

火災保険は、ちょっとした火災で損害を被ったときにも気軽に使える保険なのです。

## ② 破裂・爆発——大きな爆発から小さな破裂まで補償

ここでは破裂・爆発について解説します。一番わかりやすいのはガス爆発でしょう。ガス爆発で建物が破損したり家財が破損したりした場合、保険の対象となります。非常にまれなケースですが、気圧の変化による爆発や破裂事故も含まれます。

また最近では、スマートフォンの充電器で使用されているリチウム電池の破裂なども対象となります。ただし、移動型電子機器についてはACコード(充電器など)で接続されていることが前提になります。

火災保険の第一の基本補償は「火災・落雷・破裂・爆発」となります。この4つはセットとなっており、どれかだけ外すことはできません。保険料についてもこの4つが込みの

料金となり、第二の基本補償である風災・雹災・雪災(別保険料)と合わせて住宅火災保険(普通火災保険)の基本補償となります。保険の種類と補償内容の関係については後章で詳しく解説します。

## ③ 水濡れ——水のトラブルで業者を呼んだが、保険が使えない!

水濡れは予測できず、どのような構造の建物でも被害に遭う可能性があります。鉄筋コンクリートのマンションなら大丈夫そうに感じますが、上の階の部屋の配管が破損してしまい、水があふれることだってあり得るのです。

実際、マンションで上の階の住人が使っていた洗濯機の排水管が壊れてしまい、水漏れが階下の部屋に及んで、その部屋の家電にまで被害を与えるケースがあります。その場合、家電製品まで補償されます。どちらかといえば、戸建て住宅よりもマンションやアパート、商業施設や宿泊施設などの一般物件でメリットを發揮できる補償と言えます。

ただし、戸建て住宅であっても同様に給排水管がなんらかの理由で破損してしまい、水

漏れてしまうことはあります。原因は、地震や給排水管の老朽化、冬期の凍結などがありません。

給排水管から水があふれて水浸しになれば、「あ、水濡れだ」とわかります。やっかいなのが1滴、2滴と少しずつ水濡れしてしまうパターンです。これはなかなか気づきにくく、じわじわと水濡れの範囲が広がって建物に染み込んでいきます。この場合、随分時間が経ってから発見することになります。

火災保険の水漏れ補償では、配管の水漏れ箇所が特定できたら、水濡れによる破損箇所を復旧する費用が支払われます。柱が腐った、壁にカビが生えた、配電盤がだめになったなど、これらの原状復旧にかかる費用が保険金の対象になります。ただし、給排水管そのものの修理費用は補償されません。

例えば、トイレの配管が壊れて床が濡れてしまった場合、業者に急遽修理を依頼して水漏れを止めることとなります。でも、保険で補償されるのは、水で濡れた床だけです。

また、先程述べたように水濡れにまったく気付かず数年が経過し、ある日床が腐って抜けてしまったという場合は、床すべての修理費が対象になります。ただし、老朽化による破損は保険対象外だと保険会社から言われることもあります。

水漏れは、数年間放置すると水漏れ部分が腐食し、修理費が膨大になり、取り返しのつかない損害になることがあります。このようなときはどうすればよいのでしょうか。火災保険は使えるのでしょうか。この話は次章で詳しく述べます。

ちなみに、単なる雨漏りは対象外です。配管から水が漏れた結果、被害を被ったという因果関係が特定できないと火災保険は使えませんので、ご注意ください。

#### ④盗難——貴金属や現金も保険で補償されている

火災保険のパンフレットを見ると泥棒が窓ガラスなどを壊して侵入し、家の貴金属を盗むイラストなどが描かれています。火災保険では、盗難に備えることもできるのです。「うちには高価なものはないし、関係ないかな」と見過ごしている方もいるのではないで

しょうか。

盗難は予測できないリスクです。どのような構造の家でも、大きさや戸建てかマンションかを問わずあり得る話です。

私の実体験ですが、原付バイクが盗まれたことがあります。「やられた！」と思ったのですが、自宅敷地内の駐車場に停めてあったこともあり家財として認められ、火災保険から補償を受けることができました。二輪自動車に関しては、125cc以下であれば補償の対象に含まれます。自転車も同様で、敷地内の屋根付き駐輪場などに停めている場合は補償されます。パンフレットからイメージするような貴金属の被害だけでなく、意外と身近なものも補償されるのです。

自宅に空き巣に入られると、ドアのカギやガラスなどが破損します。それらの修理費用も火災保険で補償されます。タンス預金やへそくり、子どもの貯金箱が置いてあるご家庭もあるでしょう。建物内における通貨や預貯金証書、印紙切手類、乗車券などの盗難も補

償されます。ただし上限があり、通貨は20〜30万円、預貯金証書は200万円が限度です。また、切手などは購入の履歴が確認できること、警察に盗難届が受理されていることが条件となります。なお、株券などの有価証券は補償の対象外です。

また、店舗などの一般物件でも基本的には盗難補償がついており、什器や設備、事務所内の金品が盗難にあった場合は保険で支払われます。

「うちは貴金属や美術品がたくさんあるから心配だ」という方は、1組の値段が30万円以上の場合には明記物件として保険加入時に保険会社に伝えておく必要があります。明記してあれば補償の対象となりますが、書いていなければ補償されません。購入したばかりで明記物件にしていけないものは早急に手続きし、追加の保険料を支払って備えておきましょう。

### ⑤外部衝突——ボールから隕石まで、ぶつかったら出る保険

あまり確率の高い話ではないと思いますが、なんらかの物体が家をめがけて飛んできることがあります。道路に面した戸建てやマンション・アパートの1階はもちろん、2階以

上の物件であつても、台風で看板が飛んできて窓ガラスを突き破るケースもあります。そのような被害にも火災保険が使えます。

飛来物による被害を受けた場合は、片付けをする前に写真を撮って被害状況を残しておきます。飛来物をそのまま保管しておく、さらにいいでしょう。ただし、台風など暴風が続く場合、飛来物でガラスや外壁などが破損した後にまた飛んで行くことも想定できません。

そのように危険なときは、無理に撮影する必要はありません。風が収まったときに、飛来物が飛んできてぶつかった痕跡が確認できれば大丈夫です。ちなみに台風が原因であると特定できる場合は、風災の補償範囲になります。

ゴルフ場や野球場の近辺にお住まいの方で、たまにボールが飛んできて壁を凹ませてしまふことがあります。このようなケースも飛来物として補償されます。非常にまれですが、隕石が屋根などにぶつかった場合も補償されます。

外部衝突の代表例は自動車です。ブレーキとアクセルを踏み間違えたりバック時に目測を誤つたりと原因はさまざまですが、被害を受けた建物が火災保険に入っていれば衝突事故として損害額が補償されます。ドライバーが自動車保険の対物賠償保険に入っていないくても補償されるというのは、目から鱗の人もいるでしょう。

なお、こくみん共済などでは補償されるのは第三者による被害のみで、加入者が自分の車を運転して自宅に衝突した場合は共済金は支払われません。これは重要なポイントなのでよく確認してください。

一般的に、「水濡れ・盗難・外部衝突・労働争議」の4つはセットになっています。補償が不要だと思えば、四つをセットで取り外すこともできます。

労働争議とはデモなどによる集団行動で建物が破損したときに使いますが、日本ではほとんど出番がありません。そのため、本書では項目として立てていませんが、そういった補償があることは知っておくとよいでしょう。



## ⑥破損・汚損——起こるかもしれない毎日のアクシデントに！

現在ほとんどの損害保険会社が主力商品にしている「住まいの保険」（個人財産保険）や企業財産保険で加入できる使用頻度の高い補償が「その他、不測かつ突発的な事故（破損・汚損またはオールリスクともいう）」補償です。

持ち家か賃貸かを問わず、破損・汚損の補償に入っておけば、家の中での事故にはたいてい備えられます。

例えば、重いスーツケースを階段から落として床を傷つけた、スケボーで窓ガラスを突き破った、子どものサッカーボールで雨どいが壊れたなど、いずれのケースでも補償されます。屋内においては必須の保険です。小さなものでは、小さなお子さんがふすまや障子に無数に穴を開けたという場合でも保険を使つて修理できます。

見落とされがちですが、実はこの「破損・汚損」に入っておけば火災保険は元が取れます。なぜなら、突発的なアクシデントにより家が壊れたり汚れたりすることは、日常的に起きるからです。

その補償内容は「その他、不測かつ突発的な事故」として火災保険の約款に明記されています。「その他」というのは、本書でも紹介してきた、火災、落雷、破裂・爆発、風災、雪災、震災、水濡れ、盗難、外部衝突、労働争議を一つでくり、それ「以外」ということです。ですから突発的な事故であれば、どのような状況で発生した事故でも補償されるのです。否認されるのは、「長年、雨ざらしで木製のベランダが腐食した」といったじわじわと時間をかけて発生した劣化事象です。突発的な事故であれば、まず補償を受けられます。

なににでも使える非常にメリットの大きな補償です。ただし、この保険は免責金額の設定があります。くれぐれも免責を3万円などの設定にしないでください。免責金額とは保険会社が責任を免れるという意味で、その金額までは事故であっても補償しないということです。

例えば、免責金額が3万円の設定で2万8千円の損害だった場合、免責の範囲内となるため、保険金が支払われることはありません。免責金額を高くするほど保険料は安くなり

ますが、設定が高ければそもそも保険として機能しません。免責は1万円以下の設定にしましょう。できればゼロか5千円とするのがおすすめです。

ちなみに、共済（J A共済やこくみん共済など）にはそもそも「その他、不測突発的な事故（破損・汚損）」がありません。

### ⑦電氣的・機械的事故——ビルトインの食洗器や オーブンも補償される

破損・汚損補償がある個人財産保険や企業財産保険に付けられる特約に、電氣的・機械的事故があります。例えば、ガス湯沸かし器（給湯器）が突然壊れることがあります。このような場合でも、ガス湯沸かし器（給湯器）は建物据え付き機器に入るので、電氣的・機械的事故に加入していれば保険の補償対象になります。

私もかつて自宅のガス湯沸かし器が壊れたことがあり、突然熱いシャワーが出なくなりました。冬場で非常に困ったことを覚えています。私は当時この補償に加入しておらず、交換費用40万円を請求されて痛い思いをしました。業者に頼み込み、故障部分の基盤交換をして4万円程度の出費で済みましたが、この補償に加入していればと後悔しました。

保険の対象となるのは建物に付加された空調設備や電気設備、給排水衛生設備、消火設備、昇降設備、厨房機械設備、駐車機械設備などです。これらが電氣的・機械的な原因（ショート、スパーク、過電流、機械の内的要因による焼付など）により、損害を被った場合に補償されます。

漢字で書くとパッと見てわかりにくいですが、エアコン、ガス湯沸かし器、食洗器、IH、オーブンレンジ、ソーラーパネル（これらはすべて後付けの場合は基本保険金額の増額があるかの確認と告知が必要です）、住宅用エレベーターなど、身近な電気・機械設備がほとんど網羅されます。これらが突然止まってしまった場合、電氣的・機械的な原因の故障であれば修理費用、修理できなければ新品に交換する費用をまかなえます。

また、住宅だけでなく商業物件も加入できます。ただし、設備機器の耐用年数を超えている場合は保険金が出ないケースもあります。

特約（契約者が自ら申し出をしてつける特別約款）となるため、基本的には意図して加

入る必要もありますが、必要かもしれないと考える方にはぜひ加入をおすすめします。特に機械設備の備った建物をお持ちの方は、加入することで突然の高額な修理費用を節約できるでしょう。



## 保険の種類は どれを選べばいい？

# 5

火災保険の補償内容については、ここまでで自然災害への備え、日常生活での備えとして紹介してきた通りです。内容によっては、火災保険で補償されることを知らなかった方も多いかもしれません。その理由は、一部の損害保険代理店が契約者にとって本当に必要な保険のニーズを喚起していないためです。そのせいで、自分にとって本当に必要な保険として火災保険が機能していません。

大前提として、建物の構造の違いで必要な保険は違ってきます。例えば、鉄筋造りと木造、マンションと戸建て、普通の住宅とガスコンロを何台も並べてあるような飲食店など、建物が違えば保険のニーズが違ってくるのは当然です。

建物の構造は、次の3つに分類できます。

1. H構造（木造）／T構造（鉄骨造）Ⅱ一戸建て・アパート
2. M構造（鉄筋コンクリート）Ⅱマンション
3. 一般物件Ⅱ住宅以外

「一般物件」とは、住宅以外のすべてとなります。飲食店や小売店、旅館ホテル、遊戯施設、倉庫、事業所など、すべてが該当します。簡単に言えば、不特定多数の人の出入りがある建物は一般物件です。なお、マンションで1階がコンビニ、2階より上が住宅というケースは、併用住宅という扱いになります。

そして、世間一般に言われる火災保険は次の3タイプに分類されます。

「住宅火災保険」（普通火災保険）

「住宅総合保険」（店舗総合保険）

「住まいの保険」（企業財産保険）

「内」が建物用途が住宅の場合の保険の名称、○内は一般物件の場合の名称になります。

住宅向けと一般物件では保険の名称は異なりますが、並べている保険の約款は同じです。

例えば、「住宅火災保険」と「普通火災保険」は同じ約款です。

では、それぞれの火災保険の中身を詳しく見ていきましょう。

まず、「住宅火災保険」には「火災・落雷・破裂・爆発」「風災・雹災・雪災」に対する補償しかありません。ここまでの補償は火災保険の「普通約款」に分類されます。

つまり「水災・外部衝突・盗難・水漏れ」などは一切含まれないこととなりますが、「普通約款」に「特別約款」を付けることで水災、外部衝突、飛来、水漏れ、騒じょう、盗難が加わり、「住宅総合保険」にレベルアップします。つまり、「住宅火災保険」よりも「住宅総合保険」のほうが補償は万全です。また、下の表にある主な費用保険は両方共通となり

ます。

この「特別約款」がついた「住宅総合保険」にさらに「電氣的・機械的事故」「破損・汚損」などを付けたのが「住まいの保険」です。

つまり、補償が大きい順に「住まいの保険」▽「住宅総合保険」▽「住宅火災保険」という並びになり、保険会社が積極的に販売しているのが最も手厚い「住まいの保険」なのです。

手厚いとは言っても、住まいの保険に入っているだけで絶対安心というわけでもあり

ません。特に注意したいのは「臨時費用保険金」です。

臨時費用保険金は損害保険金にその30%が上乗せされて支払われるものです。例えば、損害保険金が500万円なら150万円上乗せ、1000万円の損害保険金なら300万円上乗せされます。

この臨時費用保険金は生活に必要なものをそろえたり、損外を復旧している最中に仮住まいするアパートの敷金にしたり、自由に使うことができます。臨時費用保険金の範囲内で損害調査を業者に依頼して、しっかり保険金をもらうという有効な使い方でもあります。

ところが、補償が万全な「住まいの保

図版5：住宅総合保険と住宅火災保険

臨時費用保険金	損害保険金x30%住居専用建物100万円限度（住まいの保険/企業財産保険は事故時諸費用の場合あり）
残存物取片付け費用保険金	実費（損害保険金x10%限度）
失火見舞費用保険金	被災世帯数×20万円限度、保険金額20%限度
傷害費用保険金	ご家族が死亡、後遺障害、重傷を受けたときに臨時に生じる費用（死亡、後遺障害のとき保険金額×30%/重傷のとき保険金額2%1名につき1,000万円限度）
損害防止費用保険金	火災、落雷、破裂・爆発の事故で消火活動に要した費用
地震火災費用保険金	地震、噴火、またはこれらによる津波による火災で建物が半壊以上となった場合（保険金額x5%*300万円限度）
修理付帯費用保険金	保険の対象の復旧にあたり発生した費用のうち、必要かつ有益な費用をお支払い（細かい定義あり）

図版6：住まいの保険・住宅総合保険・住宅火災保険の違い

補償内容	住宅火災保険	住宅総合保険	住まいの保険
	(普通火災保険)	(店舗総合保険)	(企業財産保険)
火災・落雷・破裂・爆発	○	○	○
風災・雹災・雪災	○	○	○
給排水管の水濡れ	×	○	○
労働争議・外部衝突	×	○	○
盗難	×	○	○
水災	×	×	○
破損・汚損	×	×	○
電氣的・機械的事故	×	×	△

「この臨時費用保険金が初期設定値の30%から20%や10%へと減額できるようになっています。減額すると保険料が抑えられるからです。ご自身で判断して減額するならば、まだしも、ときには代理店が勝手に変更して「このほうが保険料は安くなりますよ」とおすすめてしまうこともあります。私としては、臨時費用保険金をつけるなら上乘せ分は30%をしっかりとらって有効活用したほうが良いと考えています。それほどに使い勝手のよいお金だからです。



## 火災保険の提供者、 損害保険会社を知ろう



火災保険は損害保険の一種であり、損害保険会社は保険法を根拠にして、損害保険・生命保険・傷害疾病定額保険のうちの損害保険を扱っています。金融庁により監督を受けており、不適切な業務があれば業務改善命令が下されます。

ここで、日本損害保険協会に加盟している会社を紹介しておきます。

### 大手損保会社

- 東京海上ホールディングス
- ・ 東京海上日動火災保険（2004年10月、東京海上火災と日動火災海上が合併）
- ・ 日新火災海上保険（2006年9月、完全子会社化）
- ・ イーデザイン損害保険（2009年1月、NTTファイナンスとの共同出資により設

立)

- MS & AD インシュアランスグループホールディングス
  - ・三井住友海上火災保険(2001年10月、三井海上火災と住友海上火災が合併)
  - ・あいおいニッセイ同和損害保険(2010年10月、あいおい損害保険とニッセイ同和損害保険が合併)
- 三井ダイレクト損害保険(2000年6月に営業開始。個人向け自動車保険が主力)
- S O M P O ホールディングス
  - ・損害保険ジャパン(2014年9月、損害保険ジャパンと日本興亜損害保険が合併、損害保険ジャパン日本興亜となる。2020年4月に損害保険ジャパンに名称変更)
  - ・セゾン自動車火災保険(旧：オールステート自動車・火災保険。クレディセゾンの共同出資)

#### 中堅損保会社

- ・A I G 損害保険(A I G グループ。2018年1月、A I U 損害保険が富士火災を合併し商号変更)
- 明治安田損害保険(明治安田生命グループ。2005年4月に明治損害と安田ライフ損害が合併)
  - ・共栄火災海上保険(J A 共済連が筆頭株主)
  - ・大同火災海上保険(沖縄県が地盤)
  - ・楽天損害保険(楽天グループ。旧・朝日火災海上保険。かつては野村ホールディングスの子会社)
  - ・アクサ損害保険(アクサグループ)
  - ・ソニー損害保険(ソニーグループ。ソニーフィナンシャルホールディングスの子会社)
  - ・日立キャピタル損害保険(日立グループ。旧・ユナム・ジャパン傷害保険。2004年1月、日立キャピタルと損害保険ジャパンが共同出資)
  - ・セコム損害保険(セコムグループ。旧・東洋海上火災↓セコム東洋損害)
  - ・ジェイアイ傷害火災保険(1989年7月、J T B と A I G の共同出資で設立。旧・ジャパン・インターナショナル傷害火災保険。海外旅行保険が主力)

#### 新興損保会社(2000年以降に設立)

- ・エイチ・エス損害保険(2005年5月、HISと澤田ホールディングスの共同出資で設立。海外旅行保険が主力)
- ・SBI損害保険(SBIホールディングスとあいおい損害保険、ソフトバンクが共同出資、2008年1月営業開始)
- ・au損害保険(KDDIとあいおい損害保険が共同出資、2011年5月営業開始)
- ・アニコム損害保険(アニコムホールディングスの中核会社。ペット保険が主力)
- ・アイペット損害保険(ドリームインキュベータが出資。ペット保険が主力)
- ・ペット&ファミリー損害保険(T&Dホールディングスの完全子会社。ペット保険が主力)

#### 再保険会社

- ・トリア再保険(旧・東亜火災海上再保険。日本で唯一の総合再保険専門会社)
- ・日本地震再保険(日本で唯一の地震再保険会社)

#### 外国損害保険協会加盟会社

- ・国内の損害保険会社と同じく、金融庁から保険業法に基づく免許を取得している会社。
- ・AIG損害保険(アメリカ合衆国)
- ・アメリカンホーム医療・損害保険(アメリカ合衆国)
- ・アリアーツ火災海上保険(ドイツ)
- ・アトラディウス信用保険(オランダ)
- ・カーディフ損害保険(フランス)
- ・Chubb損害保険(スイス)
- ・コファスジャパン信用保険(フランス)
- ・ユーラーヘルメス信用保険(ドイツ)
- ・ゼネラリ保険(イタリア)
- ・FDI Global 保険(ドイツ)
- ・現代海上火災保険(韓国)
- ・ロイズ保険組合(イギリス)
- ・ミュンヘン再保険(ドイツ)



- ・ニューインディア保険（インド）
- ・アールジーエー再保険（アメリカ合衆国）
- ・スター保険（アメリカ合衆国）
- ・スイス再保険（スイス）
- ・スイス損害保険（ルクセンブルク）
- ・トランスアトランティック再保険（アメリカ合衆国）
- ・チューリッヒ保険（スイス）

このように、昔からある大手企業から新興企業まで、多くの保険会社が存在していることがわかります。

「たかさんの保険会社があるのはわかった。でも、どれに入っても同じでしょ？」と、あなたは思っているでしょうか。もしくは、「どれに入ればいいか早く教えてほしい」と思っているかもしれません。でも、ちょっと待ってください。それを説明するには、もう少し話につき合っていただかなければなりません。

## 損害保険会社の 代理店制度と問題点

# Z

さて、私が損害調査の仕事をしていて、はつきりと感じたお客様の共通点があります。それは、ご依頼いただくお客様のほとんどが「火災保険は火事のために入った保険」だと考えていることです。また、大半の方が自分の入っている保険の補償内容について詳細を理解していません。

なぜこのような状況になっているのかというと、火災保険の代理店を銀行や不動産会社が兼業していることが関係していると私は考えています。

火災保険の加入者は、住宅ローンの加入時や賃貸物件の契約時に、銀行や不動産会社などの兼業損害保険代理店から言われるまま、補償内容を吟味せずに入っているのが現状です。

そのため、加入時に「自然災害から財産を守ろう」という意識を持って火災保険に加入

した人はほとんどいないのです。

銀行や不動産会社は住宅ローンや物件の売買契約、または賃貸契約がメインの仕事ですから、保険への加入は二の次となります。ひどい銀行だと、自分たちが売りたい火災保険を住宅ローン契約とセットにし、ほとんど説明をせずに火災保険への加入を条件にしてローン契約を結ぶこともあります。

一方の契約者は「火災保険なんてどこも同じだし、安いからこの保険でいいや」とか、「探すのが面倒だから」と考える人もいます。また、必要な手続きだからと言われるがまさに、印鑑を押していたら「火災保険に勝手に入っていた」なんてこともあります。せめて契約を結んでからでも、しっかりと補償内容の説明があればいいのですが、銀行や不動産会社の担当者は、目的の住宅ローンなどの契約は済んでいるので保険の説明に時間を割くのは面倒です。

「火災保険の補償内容は、この重要説明事項に詳しく書いてあるので、しっかりと読んでくださいね」と言っただけで、契約者の宿題にしてしまいます。その後、契約者は重要事項説明書どころか、保険のパンフレットを広げることも減多になくなってしまふ。そして自分の加入した火災保険がいかなるものかを知らずに、いつの間にか火災保険に加入していたことも忘れてしまふ。そんな状況が容易に想像できます。

このようなことが起きるもう一つの原因を挙げるとすれば、銀行や不動産などの兼業損保代理店の担当者が、そもそも火災保険について十分に理解しておらず、説明できないという可能性もあるでしょう。概要は理解していたとしても、補償内容について具体的な事例を持ち出して契約者にわかりやすく説明することはハードルが高いのかもしれない。

契約者側は多様なリスクから自分の財産を守るために火災保険に入ります。

一方、銀行が火災保険に加入させたい理由は、自分たちが貸したお金の対象物が焼失してしまうことを避けたいからです。

不動産会社にはアップセルして儲けたいという思惑があり、それに火災保険が利用されてしまっている側面があります。契約者にとってみれば、自然災害や日常生活におけるリスクについて補償されていることなど知るよしもないのかもしれない。

保険会社にしてみれば、銀行や不動産会社のような兼業のところを含め、代理店が火災の恐怖のみでお客様を連れてくるわけです。自然災害や日常生活におけるリスクなどについて契約者が理解していないことがラッキーなわけです。

悪く言えば、「しめしめ、またあの代理店から加入者が来たぞ」「あそこのお客は絶対勉強してこない」とタカをくくっているかもしれません。

加入者は「安心」という目に見えないものに多額の保険料を支払い、火事への恐れから契約を継続します。

しかし、保険の本来の目的である保険金請求については、補償内容について個別に詳しく説明されていないので請求しようがありません。正確に請求されないかぎり保険会社は保険金を認めてくれません。

意外とよくあるのは、契約者が電話で保険請求できるかどうかを保険会社のコールセンターに問い合わせたところ、「丸山さんの家はもう結構古いから、保険金は出ませんよ」と電話越しに請求を断られるケースです。

「古いから出ない……?」

そうだとしたら、これまで何のために保険料を払ってきたのかと加入者が愕然とする瞬間です。この「古いから出ない」が正しいのか、このコールセンターのスタッフが言っていることが間違いないのかは次章の解説に譲るとして、現状でも一部の損害保険会社にこのようにもつともらしいことを言って請求自体を断る人がいます。

このような現状に「腹立たしい、ふざけるな」と感じる人もいるでしょう。しかし、一概に保険会社だけが悪いとも言いきれません。保険会社の責任にはできない部分もあります。なぜなら加入者には自身が署名した契約書面が渡っているからです。また、契約締結時に契約内容を確認する作業もあつたはずです。

例えば、不動産業界には契約と同時に借り手が家財火災保険に入る慣習があります。これを拒否するなら部屋を貸さないか、もしくは別に火災保険の証券を提示することが家を貸す条件と説明されることがあります。しかし本来、家財保険への加入は任意であり、強制させられる根拠はありません。それに付随した借家人賠償保険への加入が不動産屋さんや大家さんの目的であり、家財保険とセットになっているのはあくまで保険会社の都合で

す。それを強制することには問題があります。強制されることで加入者はよく補償内容を理解しないまま、保険に入ってしまうのです。

これは悪しき慣習で、独占禁止法の抱き合わせ販売に該当するものと考えられます。是正するにはせめて自分だけでも正しく保険を理解し、保険の役割や機能を知って逆に保険を活用すればいいのです。例えば、家財保険では不動産屋さんがすすめる共済がオーリスクに対応していなかったり、地震保険に入れなかったりします。

そのときは不動産屋さんで紹介された共済は断って、自分自身で借家人賠償保険、オーリスク、地震付きの家財保険に加入すればよいのです。

火災保険はこれまで解説してきた通り、予期せぬリスクからあなたの財産を守る最良の方法なので、有効活用しない手はありません。

「丸山さん、そうは言うけど、いままで付き合った損害保険会社は信じられなくなった。長年保険料を払い続けたのは無駄だったよ。もう安い共済に入るからいいよ」

なかにはそんな方もいるでしょう。それでは次に、共済とは何か、損保とどのように違うのかについて解説します。



## 共済を知ろう

# 8

共済とは、法律の根拠にもとづいて<sup>※</sup>地方自治体内や企業内、労働組合内、学校内、地縁団体内もしくは1000人以下の団体内でおこなう、生命保険・損害保険に類似した保障ないし補償事業のことです。

損保の監督官庁が金融庁なのに対し、共済は根拠になる法律によって監督官庁が変わります。例えば、農業共済(NOSAI)は農業災害補償法を根拠にしているため、農林水産省の管轄です。

こくみん労済、CO・OP共済、県民共済、学生総合共済などは消費生活協同組合法を根拠としており、厚生労働省の所管庁となります。

共済は営利目的ではなく、加入者から集められた共済金で損害を補償するという、相互扶助の意味合いが強い仕組みです。損保よりも強い部分があれば、弱い部分もあります。

※ 法律的根拠のない共済は「無許可共済」といい、本書では扱いません。

## 損保の特徴

- ・保険金が損害額（復旧費用）を基準に支払われるので、保険金で復旧できる（一部の共済でも可能）
- ・メリットは、破損・汚損補償があること
- ・デメリットは、保険料が上昇傾向にあること。また、地震保険が高いところがある

## 共済の特徴

- ・JA共済のメリットは、損保と補償内容がほぼ変わらずに地震保険が手厚いこと、満期返戻金があること
- ・こくみん共済（住まいる共済）のメリットは、地震保険がセットで自然災害共済の補償が手厚いこと（損害額以上に支払われる可能性あり）
- ・JA共済、こくみん共済両方のデメリットは、破損・汚損や電氣的・機械的事故の補償がないこと

都道府県民共済やこくみん共済の火災共済のみ（自然災害共済でない）に加入するデメ

リットとしては、損害の割合に対して支払われる共済金が決まっていることです。損害が20万円なら5万円、損害が50万円なら20万円といった具合です。これは、そもそも共済金は復旧のために払うものではなく見舞金だという考え方によるものです。

損保は、損害が発生する前の状態に復旧させるにはいくらかかるのか、原状回復費を損害額として算出します。そのため、工事見積書の提出を求められるのです。共済のなかでもJA共済は同じ考え方で算出されます。

このように、損保と共済は似て非なるものです。それぞれの特徴を知った上で、どちらに入るのか（もしくは両方に入るのか）を決定すべきです。



## 最強の火災保険とは？

# 9

第1章の締めくくりとして、「最強の火災保険」とは何かについて私の考えをお話ししておきましょう。

私は、**最強の火災保険とは損保と共済のミックス**だと考えています。

しかし、その組み合わせ方は、「一戸建てまたはアパート一棟の場合」「事業用建物やマンション共用部の場合」「マンション区分所有の場合」でそれぞれ違います。

### ① 二戸建てまたはアパート一棟の場合

戸建てまたはアパート一棟を対象とする場合、損害保険の強みである「破損・汚損」や、必要なら「電氣的・機械的事故」に加入して日常生活におけるリスクをしっかりとカバーしたうえで、さらにこくみん共済の自然災害共済（住まいる共済）に加入するのが、ありとあらゆるリスクから財産を守る最強の火災保険です。

自然災害共済では台風や地震の補償が手厚い「大型タイプ」に加入するのがベストですが、掛金が高くなるので家計と相談しながらになるでしょう。無理な方は「標準タイプ」でもかまいません。掛金支払いは大型タイプと標準タイプで1.3倍ほどの違いがあります。

● 次のような日常生活におけるリスクには損保で備える（保険料が高い場合は地震保険は付けない）

- ・ 火災落雷破裂爆発
- ・ 外部衝突／水漏れ
- ・ 破損汚損
- ・ 電氣的・機械的事故

● 次のような自然災害リスクにはこくみん共済で備える

- ・ 風水害、雪災、ひょう災、地震

このようにすれば、すべての突発的な事故において確実に保険金がもらえる最強の火災

保険になります。

このように言うと、「損保でフルカバーするのではダメなのか?」「なぜ、わざわざ共済とダブルで加入する必要があるのか?」と疑問に思う方もいるでしょう。結論を言えば、損保でフルカバーするのも悪くありません。ただし、木造の一戸建てやアパート一棟の場合には、損保と共済をミックスすることで地震や風水害の保険料(掛け金)が安くなる可能性があるなので、検討してみてください。

## ②事業用建物やマンション共用部の場合

事業用の建物やマンション共用部について考える場合、損害保険の強みである「破損・汚損」と「電氣的・機械的事故」に加入して日常生活におけるリスクをしっかりとカバーしたうえで、さらにJ A共済の「むてきプラス」に加入するのが、ありとあらゆるリスクから事業の財産を守る最強の火災保険です。

● 次のような日常生活におけるリスクには損保で備える(地震補償はなし)

・ 火災落雷破裂爆発

・ 破損汚損

・ 電氣的・機械的事故

● 次のような自然災害リスクにはJ A共済で備える

・ 風災、雪災、ひょう災、水災、外部衝突、水漏れ、地震

事業向けの地震保険(地震危険拡張担保)はどうしても高いので、損害保険会社の保険には加入しません。そのかわり、地震保険の共済金を加入できるレベルに設定したJ A共済に加入します。

「加入できるレベル」とは、例えば1億円の建物だとすれば1億円すべてを共済金でまかなおうとせず、2000万円だけ入るなど、掛金が負担にならない程度に調整するのです。J A共済は地震時の支払いが損害額の半分になりますが、損害割合をもとに支払われるので、損害保険会社の地震保険とは大きな違いがあります。安く地震に備える最強の方法になります。また、J A共済には満期返戻金があります。

どうしても損保で地震保険に入りたい方はJ A共済同様に地震保険金額を少なくして

(縮小割合をつけて)実損払いで加入する裏技があります。詳しくは、損保代理店に問い合わせしてみてください。

### ③ マンション区分所有の場合

マンションの区分所有の場合は、損害保険会社の保険に加入する一択です。

● 次のような日常生活におけるリスクと一部の自然災害に損保で備える

- ・ 火災落雷破裂爆発
- ・ 外部衝突、水漏れ
- ・ 破損汚損
- ・ 電氣的・機械的事故
- ・ 地震（、水災）

家財補償にも入ることで、地震による被害にもより手厚く備えることができます。また、自然災害リスクは、地震と水災害を除き不要です。

水災害は一階のみ加入が必要ですが、風災・雹災・雪災は必要ないというのが私の考えです。

#### ベストミックスの意味

ベストミックスは、自然災害の補償は共済で強化し、損保は日常生活におけるリスクに備えるために入るパターンです。もし損保だけですべてをカバーしようと考えると、自然災害（風災・雹災・雪災・水災・地震）をカバーするために保険料が上昇してしまいます。そこで、損保で日常生活のリスクにしっかり備え、保険料を抑えながら共済の比較的安い掛金で自然災害に備えると最強の組み合わせになるのです。

図版7：損保と自然災害共済のベストミックス

	損保	自然災害共済
火災・落雷・破裂／爆発	○	○
風災・雹災・雪災	×	◎
外部衝突・水漏れ・盗難・労働争議	○	×
水災	×	◎
破損汚損	◎	×
地震	△	◎



損害保険は「破損・汚損」が強く、そのために加入すると言ってもいいでしょう。損害保険の地震保険は保険料が上昇傾向で負担が大きだけでなく、地震リスクが叫ばれる東海地方は保険に入れないといった状況すらあります。そこでこの組み合わせとなるわけです。

損保と自然災害共済を組み合わせるのであれば、前ページの表のように損保側の自然災害は外してしまって大丈夫です。「火災・落雷・破裂／爆発」以外は補償が重複しないようにしておけば、災害に遭ったときにはそれぞれ必要に応じた保険金を受け取れ、保険料も補償内容のわりに抑えられます。

おおよそですが、損保だけですべてに備えるよりもベストミックスのほうがやや高い見積もりになりそうです。「それではあまりメリットがないのでは？」と思うかもしれませんが、そんなことはありません。損害保険会社は嫌がるかもしれませんが、日常リスクは生活にたくさん存在します。その気になって保険申請すれば、必ず保険金で支払った保険料を回収できるでしょう。共済もしかりで、台風や豪雨や大雪のあとで損害があれば、確実に保険金の支払いに結び付けられる方法があります。その方法については、第4章で詳しく述べます。

また、2つの補償のアテを持つておくのはいいことです。なぜかという、一方は出てもう一方は出ないことがありますからです。経験上、共済は出ているのに損保は出ないというケースを何件も見てきました。特に2021年以降は、損保各社は保険金の支払いに関して非常にシビアになっています。けれどもJA共済やこくみん共済に関しては、支払いを厳しくする動きはありません。

なぜ、損保のほうが支払いが厳しいのか。その理由ですが、共済は営利目的ではないため、受け取った共済金は事業費などの支払いに回し、残ったお金は返す方法を取っています。一方、損保は営利企業のため、会社の内部留保が必要になります。ですから支払いに関しては厳しい査定をします。

しかし、損保で付けられる「破損・汚損」補償は共済にはなく、魅力的です。ベストミックスなら保険金を受け取れる可能性は格段と高くなります。この最強の火災保険は、支払い事情から逆算した最善策なのです。

こくみん共済の「住まいる共済」など、共済を検討したい方は、インターネットからで

も見積もりや加入ができるので、一度条件を入力して見積書を取り寄せてみてください。  
なお、保険金や共済金は重複する部分についてはそれぞれから支払われます。火災補償は重複していますので火災への備えは文字通り最強になります。

## 第 2 章

# 保険証券を読み解く



## 保険証券を知らないと 損をする理由

# 1

損害保険に限らず、保険を契約すると保険証券が発行されます。最近ではインターネット上でデジタル証券が見られる保険会社も増えていきます。まだ紙の証券が主流だとは思いますが、今後はデジタル化が推進されていくでしょう。いずれにせよ、紙で発行されるかどうかは保険会社の方針によります。保険証券には、契約している保険の内容が記されています。

J A 共済やこくみん共済など共済に加入した場合は、損保の保険証券に該当する共済証が発行されます。共済には損保にはない独自の名称があるため、加入者は理解が必要です。

さて、保険を契約すると受け取れる保険証券ですが、「中身をしっかりと確認した」「ちゃんと読んでいない」「読んだけどよくわからないからそのままにしている」と、人により

さまざまでしょう。

私は保険会社に勤めるまで、「ちゃんと読んでいない」派に属していました。

保険会社で営業業務をするにあたり研修を受け、証券の構成と中身を理解しました。そして、「これを契約者が一人ひとり理解していないと保険請求ができないのではないかと」思うに至りました。数十年経ったいまもそう思っています。

契約者が火災などの事故に遭って保険を請求するとき、自分で証券を見てもよくわからないので、そこでは保険会社に連絡します。「火事になって家が燃えた。保険を使いたい、よくわからない。保険に入っているのだから保険金は下りますよね」という具合です。これが、ごく普通の契約者だと思えます。

一方の保険会社は、「この契約者はよくわからないと言うが、契約時にしっかりと説明した」という認識があります。代理店を通じてかもしれないし、ネット画面を通じてかもしれないませんが、説明は終えている。ということは、「このお客さんは理解できない人だ」と判断されるわけです。契約者が不明点を尋ねれば、保険会社や代理店は答えてくれます。

ところが、その裏では「この契約者は保険のことよく知らないから、理由をつけて出ないと言えは納得するだろう」と判断される可能性があるが大きくなるのです。

以前、私たちのところに相談に来たお客さんの話です。台風の被害に遭ったので、保険代理店に問い合わせました。すると、代理店の担当者は「ああ、古い建物はもう保険金が出ないんですよ」と言ったそうです。お客さんは、「なんだ出ないのか。たしかにもう古いからな。火災保険は使えないんですね、わかりました」と納得してしまいました。

これは代理店のとんでもない対応で、実際には建物が古くてもしっかり保険金が出るはずです。要するに、この方は知識を持っていなかったために足元を見られてしまったのです。以前の火災保険の契約は30年や35年という長期で、住宅ローンと一緒に加入することがほとんどでした。建物が古くてもこの契約期間内であれば保険は出るはずで、「それはおかしい」と加入者が言えるようにならないといけません。

すべての保険代理店がそうとは言いませんし、窓口となる人によって対応も変わってくるでしょう。大勢が働くコールセンターでは、あまり知識のない人が誤った案内をするかもしれません。

ただ、いずれにしても保険会社の対応に疑問がある場合には、しっかり指摘できるようにしたいといけません。自分で何が書いてあるのかを理解していないと、反論ができないからです。

ましてや保険の申請ともなれば、保険会社はお客様をお迎えする立場から、申請してきただものに対して審査をする立場に変わります。保険会社は利益を求める株式会社ですから、保険金の支払いは少ないほうがいいわけです。「払わない方向で進めよう」「できれば支払いを少なくしよう」、そんな方向へ話を持っていきます。

保険金を請求するという契約者の正当な権利のためにも、保険証券を理解する必要があります。

CJトラストはそんな困っている方の手助けになりたいという思いで設立した会社であり、たくさんの方から必要とされてきました。

ところが最近では折りこみチラシなどで、「保険金が出ますよ」と謳い、損害を水増しし

たり損害をでっ上げたりして保険金を請求する悪質な業者も出てきました。たとえば、最近の悪徳業者は調査と称して屋根に人が上がり、損害が無ければ自分達で屋根を壊して、保険金を請求させるのだそうです。

何も知らない契約者は、知らぬ間に詐欺の片棒を担がされる事態にまで発展しているのです。お昼のテレビ番組でも「火災保険申請サポートに気をつける」と特集が組まれたことがあります。

これらの事態は加入者が保険証券を理解していないために招いた悲劇ともいえます。なぜなら証券が理解できれば、自身で申請できるからです。詐欺まがいの業者に尋ねたことで保険金詐欺に加担してしまふ。そんな事態を避けるため、契約者の義務として保険証券の本身は理解しましょう。

前の例で言えば、「古いから出ない」と言われたら「それは証券のどこに書いてありますか」と尋ねる。「経年劣化だから出ない」と言われたら、「電話だけでどのように経年劣化と判断したのですか」と説明を求める。そんなふうに、疑問があればしつかり尋ねられるようになっていきましょう。

## 証券に書いてあることは おおよそ決まっている

# 2

保険契約を結び、契約が完了すると保険証券が発行されます。保険契約の内容が記されており、保険契約を証明するものです。どのような補償が有効となっているかも記されています。共済は共済証書、組合証といいます。証券をなくしてしまった場合、または焼失してしまった場合には、保険会社もしくは共済担当店にて名前や住所、生年月日などで契約者の確認が取れたら、再発行できます。

保険証券は、保険会社がいつも使う用語で書かれています。たとえば「H構造」「M構造」という専門用語が使われており、普通の人は理解に苦しみます。契約時に「あなたのお宅はH構造で木造です。木で造られた家は燃えやすいため、保険料は高くなります」と説明されていれば、契約者も納得できます。しかし、このあたりは代理店担当者の力量に

大きく左右されてしまいます。

未払いや不払いといった問題が起こる理由もこのあたりにあります。2006年、三井住友海上の不払い問題をきっかけに金融庁から損保各社に通達があり、「保険証券をわかりやすいものにし、加入者が保険の内容を理解しやすくしなさい」と業務改善が求められました。

東京海上日動を中心に「契約内容確認チェックシート」がつけられ、契約者に確認を取る仕組みが整備されました。

「契約者名や物件所在地をご確認いただけましたか」「補償内容についてご理解いただけますか」といったチェック項目がありますが、火災保険に加入されている方はチェックしたことを覚えていますか？ もう忘れてしまったという方や適当にチェックをしたという方は、まずは火災保険の証券を目の前に持ってきて、この本を読みながら各項目について理解するようにしてください。

保険証券には難しい言葉がたくさん並んでいるので、多くの方は拒否反応を示し、理解

しようとしません。けれども、少し注意して見ると、タイトルが書いてあることがわかります。「保険会社名」、「契約者名」、「補償内容」、「保険金額」などのタイトルが理解できれば、何が書いてあるか自然に理解できるようになります。ちなみに保険証券はこの会社でも同じような並び順で、似たような情報が並んでいます。保険商品名などは異なりますが、どこになにが書いてあるかをおおよそ把握しておけば、パッと見て必要な情報を取得できるのであります。

私が長い間、損害保険業界に関わってきて思うのは、「契約者が理解できないのは、証券が紙だからという理由もあるのではないか」ということです。契約後に大切に保管してしまい、普段必要がないときは引っ張り出すこともないので、中身を忘れていきます。証券を見なくなるので、補償内容も忘れていくというわけです。

加入時から時間が経てば、どこに保管したかすら忘れてしまい、保険証券を紛失してしまう方も少なくありません。

保険活用における最大の敵は忘れてしまうことです。そうであるなら、忘れないように

すればいい。そこで、私たちの会社では無料アプリ「CJ LIFE」を提供しています。このアプリを使うと、証券に書いてある内容をテキスト化して、いつでも気が向いたときにスマートフォン画面で確かめることができます。火災保険、自動車保険、生命保険の3つの保険に対応しています。テキスト化はスタッフが無料でおこなっていますが、契約者自身で打ち込むこともできます。自然災害に見舞われたときは、弊社のサービスであるドローンによる事故調査依頼をアプリからおこなうことも可能です。興味のある方はCJトラストまでお問い合わせください。

次のページから証券の中身について、それぞれ解説していきます。



## 証券の項目を理解しよう 契約情報編

# 3

まず、保険証券の表面（1ページ目）には契約情報が載っています。重要な項目を解説します。東京海上日動のサンプルを参照しながら同じ項目を探し、解説を読んでみてください。

### 証券番号

契約した保険の情報を識別するす唯一無二の番号です。共済は加入番号や契約番号といわれます。保険会社や共済組合はこの番号によって契約者情報や契約期間、補償内容を確認します。保険会社に問い合わせるときは、まずはこの番号を伝える必要があります。



図版8：証券サンプル

**TOTAL assist 住まいの保険証券**

① 保険契約名  
住所  
氏名

② 証券番号

③ 東京海上日動火災保険株式会社  
0120-058-038  
0120-720-110

④ 保険期間  
住まいの保険  
地震保険

⑤ 取扱店  
代理店  
営業店  
代理店/仲立人  
総代理店の有無

⑥ 建物  
建物の対象となる方(被保険者本人) 補償の対象となる方の住所については、必ず契約のしおり「おたけ」に記入ください。

⑦ 保険の対象の所有者

⑧ 物件種別  
耐火基準  
構造級別  
専有・占有状態  
建築年月

⑨ 補償の対象となる建物(保険の対象)

⑩ 建物付属物  
保険のお支払内容  
1 部分保険料  
総払込保険料  
払込方法  
保険料払込期日

⑪ 索引

※が付とれた事項は、内容の変更が生じた際に、遅滞なく弊社にご連絡をいただく必要がある事項(通知事項)です。ご連絡がない場合は、ご契約を解除することがあります。ご契約を解除する場合、保険金をお支払いできないことがありますので、ご注意ください。

出典：東京海上日動ウェブサイト

**保険会社名**

意外にも忘れてしまっているのが保険会社名です。東京海上日動だったのか、三井住友海上だったのか、外資系か共済か、すぐ正確に答えられる方は素晴らしいです。また、会社の合併などにより社名や問い合わせ窓口が変わっていることもよくあります。いざというときに慌てないように、保険会社を確認しましょう。

**契約者名**

契約者とは、保険料を支払って保険を契約した本人です。建物の所有者が必ずしも契約者になるとは限りません。

保険会社や共済に問い合わせをしても契約者名が違っているために契約情報が見つからないこともあります。旦那さんの名前で契約したと思っていたはずが、奥さんの名前だったというような場合です。保険会社でデータを保管しているとはいっても、契約者情報を起点に検索するため、契約者以外の名前や生年月日を言っても見つからないのは当然です。これも証券を保管しておけばすぐに情報を見つかります。

## 契約者住所

契約者住所とは保険会社に登録している住所で、保険会社の郵送物が届く住所です。「そんな当たり前のこと……」と思うかもしれませんが、あとに出てくる「保険の目的の所在地」との違いを理解することが重要です。

## 被保険者名

被保険者とは、保険の対象を所有している人です。

保険の対象となるものの所有者と契約者が違う場合は、この欄に被保険者名を明記します。

この項目は告知義務に関わりません。例えば、親御さんが息子夫婦のために火災保険に加入し、支払いだけのつもりが被保険者名を自分にしてしまったら大変です。告知義務違反になってしまいます。被保険者欄に建物の所有者が、なお、契約者と被保険者が違う場合は保険金が支払われたときにどちらが受け取るのかという疑問があるかもしれません。結論をいうと、被保険者に受け取る権利があります。被保険者の承認があれば、契約者の口座に保険金を振り込むことも可能です。

## 保険期間

保険期間とは、保険の始まりの日(責任開始日)と保険の終わりの日(責任終了日)のあいだの期間をいいます。責任開始日前や責任終了日後は補償がされないので注意が必要です。

保険期間は日付以外に時間も記されています。通常は、責任開始日の午後4時からとなりますが、午前中から建物を使い始めて火事が起きることだってあり得ます。午後1時にボヤが起きて台所を燃やしてしまった場合、保険は使えません。このため、責任開始日だけでなく必ず時間も確認する必要があります。保険期間の終わりは責任終了日の午後4時となります。

## 保険の目的の所在地

保険の目的の所在地とは、保険をかけた建物の住所です。自宅の場合は契約者住所と同じになりますが、所有しているアパートやビル、商業施設などに保険をかける場合は違うケースがほとんどです。保険の目的の所在地が間違いないかを確認しましょう。間違えていた場合は告知義務違反で保険金が支払われない場合もあります。

## 保険の対象の範囲

火災保険は、建物だけでなく建物の中にあるモノ（収容動産）にも保険をかけられます。住宅物件に収容される動産を家財といい、一般物件に収容される動産を什器・備品・商品等といいます。

住宅物件では建物の基礎、畳・建具等、物置、車庫（カーポート等）・門・塀・垣を保険の対象に含めることができます。これらが保険の対象に含まれるか否かは、証券のオモテ面に表記があります。ここが勝手に含まれないことになっていたら注意が必要です。

一般物件では、上記を含めることができる場合と保険契約が別途で必要な場合があります。屋外設備や看板などが保険の対象に含まれているか、確認しておきましょう。

## 構造

火災保険は建物の造りによって保険料が変わります。H構造（木造）、T構造（鉄骨造）、M構造（鉄筋コンクリート造）に分類されます。保険料が最も安いのはM構造、逆に最も高いのは燃えやすいH構造です。

ごくまれに保険証券に記載されている構造種別が間違っているときがあります。建築確

認書の第四面で確認することをおすすめします。

## 用途

用途の欄には、住宅として使う場合は「専用住宅」と、住宅として使用しない場合はその使用用途と職業コードが記されます。両方を兼ねる場合は「併用住宅」です。

## 商品名

保険会社や共済が提供する商品のペットネームです。商品名で検索すると約款やパンフレットなどを紛失しても、インターネット上ですぐに手に入ります。

図版9：建築確認書第4面 確認方法

(第四面)

建築物別概要	
【1. 番号】 1	
【2. 用途】	用途
<input checked="" type="checkbox"/> (区分 08010) 一戸建ての住宅 <input type="checkbox"/> (区分 08490) 自動車倉庫 <input type="checkbox"/> (区分 08020) 農産 <input type="checkbox"/> (区分 08030) 共同住宅 <input type="checkbox"/> (区分 )	
【3. 工事種別】	
<input checked="" type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増築 <input type="checkbox"/> 改築 <input type="checkbox"/> 大規模の模様替え <input type="checkbox"/> 用途変更 <input type="checkbox"/> 移転	
【4. 構造】	構造
<input checked="" type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨工法 <input type="checkbox"/> 特種工法 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> S造 <input type="checkbox"/> SRC造 <input type="checkbox"/> 一部造	
【5. 耐火建築物等】	耐火性能
<input checked="" type="checkbox"/> 耐火建築物 <input type="checkbox"/> 準耐火建築物 (イ-1) <input type="checkbox"/> 準耐火建築物 (イ-2) <input type="checkbox"/> 準耐火建築物 (ロ-1) <input type="checkbox"/> 準耐火建築物 (ロ-2) <input type="checkbox"/> 耐火構造建築物 <input type="checkbox"/> 特定避難時間倒壊等抑制建築物 <input type="checkbox"/> その他	
【6. 階数】	
【イ. 地階を除く階数】 2階 【ロ. 地階の階数】 【ハ. 非階層階等の階の数】 【ニ. 地階の倉庫等の階の数】	
【7. 高さ】	
【イ. 最高の高さ】 8,800m 【ロ. 最高の軒の高さ】 5,800m	
【8. 建築設備の種類】	
<input checked="" type="checkbox"/> 電気 <input checked="" type="checkbox"/> ガス <input checked="" type="checkbox"/> 給水 <input checked="" type="checkbox"/> 排水 <input checked="" type="checkbox"/> 換気 <input checked="" type="checkbox"/> 暖房 <input checked="" type="checkbox"/> 冷房 <input checked="" type="checkbox"/> 消火 <input type="checkbox"/> 排煙 <input type="checkbox"/> 合併浄化槽 (人槽) <input type="checkbox"/> 昇降機	
【9. 確認の特例】	
<input type="checkbox"/> イ. 建築基準法第6条の3第1項ただし書又は法第18条第4項ただし書の規定による審査の特例の適用の有無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
<input type="checkbox"/> ロ. 建築基準法第6条の4第1項の規定による確認の適用の有無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
<input type="checkbox"/> ハ. 適用があるときは、建築基準法施行令第10条各号に掲げる建築物の区分 <input type="checkbox"/> 第1号 <input type="checkbox"/> 第2号 <input type="checkbox"/> 第3号 <input type="checkbox"/> 第4号	
<input type="checkbox"/> ニ. 当該認定型式の認定番号 第 号	

※例えH構造(木造)あっても外壁や屋根の性能によって保険料が大幅に安くなることがあります。それを耐火、準耐火、省令準耐火割引などといいます。

有名な保険と共済の商品名は次の通りです。

- ・東京海上「トータルアシスト住まいの保険」
- ・損保ジャパン「THE住まいの保険」
- ・三井住友「GK住まいの保険」
- ・あいおいニッセイ「タフ・住まいの保険」
- ・農協「むてき建物更生共済」
- ・こくみん共済（全労済）「住まいる共済」

### 保険の種類と評価方法

証券には保険の種類が明記されています。この種類によって補償内容や損害額の評価方法を予測することができます。以下のように分類可能です。

- ・住宅・普通火災保険↓時価評価、時価払い（実損払いあり）
- ・住宅・店舗総合保険↓時価評価、価額協定特約（実損払いあり）
- ・個人・企業財産保険↓新価評価、再調達価額払い（実損払いあり）

保険金額の評価には「時価評価」と「新価評価」があります。時価とは、減価償却分を差し引いた残存価格のことを言います。そのため、時価評価で契約すると、保険金は減価償却分を除いた残存価格で支払われます。

「新価」「再調達価額」とは、もう一度新しく買い直すときの新品価格という意味です。

新価評価で契約した場合は、保険金は現在価格、つまり新たに買い直す金額で支払われます。また「実損払い」とは、時価・新価にかかわらず実際に損害があつた金額（実損額）が保険金額を上限として、支払われる特約です。あなたの証券が新価実損払いになっていればまったく問題ありません。災害が起きても、もう一度あなたの財産を保険金額を上限に復旧することができますでしょう。しかし、それ以外の評価なら、契約した代理店にその根拠を聞いてみなくてはなりません。

### 建物保険（共済）金額／家財保険（共済）金額

保険の対象である建物や家財を評価した上での保険金額の上限も、証券に記載されています。約款には次のような規定があります。

① この普通保険約款に規定する損害保険金の支払額がそれぞれ1回の事故につき保険金額の80%に相当する額を超えた場合は、この保険契約は、その保険金支払いの原因となった損害の発生したときに終了します。

② ①の場合を除き、当会社が保険金を支払った場合においても、この保険契約の保険金額は、減額することはありません。

この規定により、保険金額の80%以上が支払われた場合は、その支払いと同時に保険契約は終了します。一方、80%以下であれば、自動的に保険金額が復元し、何度も使えるのです。去年使ったから今年は使えない、使ったら保険料が上がるといふのはこの約款の規定に反しています。年間契約の場合は更新保険料が上がる場合があるので、私は必ず他社と相見積もりをするようアドバイスしています。

また、共済では保険金に該当するものを共済金といいます。事故に遭ったときは、共済金の範囲からお金を受け取ります。損保であれば、「保険金3000万円」という言い方をしますが、共済金は口数で表します。共済証に「10口」などと記載があるため、1口いくらなのかを確認して共済金の額を具体的に確認しておきましょう。JA共済は共済金額と

して額が明記してあります。

#### 地震保険建物金額／地震保険家財金額

ここに保険金額が明記されていれば、地震保険に加入していることとなります。地震保険金額は火災保険金額の30～50%の間で加入すると決まっています。共済の場合は、地震共済金や自然災害共済金（地震等）と表記されており、共済金額と地震保険金額に違いはありません。



# 証券の項目を理解しよう 補償内容編

# 4

補償内容については第1章で詳しく解説しました。本章では各補償内容がどのように表記されていて、加入・未加入をどのように確認するかを説明します。

東京海上の証券がわかりやすいので、102ページのサンプルをもとに解説します。

証券のオモテ面には、補償内容についてはほとんどなにも書かれていないため、裏面や2ページ目を確認していきます。裏面もしくは2ページ目を見ていくと補償の欄があり、加入していれば○、加入していなければ×と記載されています。または「補償されません」「補償されません」という具合にハッキリ書いてある保険証券もあります。

また免責金額も明記されています。電気的・機械的事故の特約などは特約欄に明記されています。

図版8：証券サンプル

補償内容	
証券番号： 保険期間： 契約者名：	保険約款： <small>■補償内容の詳細および万一の事故の際にお支払いの対象となる保険金につきましては、「ご契約のおしり(約款)」に所載の普通保険約款・特約・お支払いする保険金の概要をご確認ください。(弊社ホームページwww.jokomarine-risho.co.jpまたは冊子をご参照ください。)</small>
交引店(支店/代理店名)	建物 家財 高級貴金属等(家財)
住まいの保険	⑫
地震保険	
<small>○：補償されます。 ×：補償されません。 建物評価方法：年次別原価法 新築費原価法 その他</small>	
住まいの保険「補償の内容・事故の種類」	建物 免責金額 ご確認ください
火災 <small>・火災 ・暴風 ・破砕・爆発</small>	
風災 <small>・風災 ・竜巻・台風 ・雪災</small>	⑬
水災 <small>・水災</small>	A ⑭ B ⑮ C
盗難 水漬れ等 <small>・盗難 ・盗難水設備等の水漏れ等 ・盗難又は航空機の衝突等 ・盗難の発生時の防犯警報等 ・盗難等による別項申請等</small>	
破損等 <small>・破損等 ・その他電気的・機械的事故等</small>	
地震保険「補償の内容」	建物 家財 お支払いする保険金
地震 <small>・地震 ・噴火 ・津波</small>	D ⑯ E
特約	
特約名称 支払限度額・保険金額等	特約名称 支払限度額・保険金額等
	⑰
その他の特約等	⑱
付帯サービス等 事故のときだけでなく、日常生活でもお客様をしっかりとサポートし、安心をお届けします。 【○ご利用いただけます ×ご利用いただけません ・ご利用対象外の契約です】	
●事故防止アシスト	事故防止アシストは、令和4年10月以降はご利用いただけません。
●住まいの選べるアシスト <small>www.jokomarine-risho.co.jp</small>	火災・盗難により保険金をお支払いする場合は、再脱止Xメニューをご提供します。 (1日)Xモニターの設置、ホームセキュリティサービスの費用等)
●緊急救助がアシスト	水回り(17)カプセルが壊れた場合、提携の専門会社を呼び出して応急処置を行います。 お風呂に水が溢れかたまるに陥るに注意が必要です。また、浴槽の湯量センサーや湯量の調整機能もご提供します。(被保険者が個人のご契約の場合にご利用いただけません。)
●モバイルアシスト	お電話にてお見積りのお申し込みやお問い合わせに際して、要件条件でご利用いただける各種サービスもご提供します。(お申し込みと併発申請を個人のご契約の場合にご利用いただけません。)
●介護アシスト	サービススタッフが訪れる場合に、お電話にて提携の専門会社にご依頼いただけます。(契約者または被保険者が個人のご契約の場合にご利用いただけません。)
●住まいのサービスアシスト	

出典：東京海上日動ウェブサイト

例えば、火災・落雷・破裂・爆発のみが○で、残りすべての補償の項目が×であれば、その火災保険では火災・落雷・破裂・爆発の事故しか補償されません。実は火災保険では火災・落雷・破裂・爆発が最低限の必須補償であり、他の補償は自分で加入するかしないかを選ぶようになっていきます。

保険証券を見たけれど、選んだ記憶がない補償がたくさんついていたり、欲しいと思っていた補償が付いていなかったりする場合は、代理店が勝手に補償の有無を決めて契約している可能性が高くなります。代理店はこのような補償内容については契約時に説明することが義務付けられていますが、いずれにしても、現在の証券の補償内容に○か×がついている箇所を見つけたら、丸が付いているところのみが現在あなたが入っている火災保険の補償となります。

このように確認すれば、自分がどんな補償に加入しているかがわかり、加入している保険を無駄にせず余すところなく有効活用できるようになります。



## 絶対確認したい！ 火災保険の見直しポイント

# 5

保険証券を見て自分の契約内容を確認し、「この補償は必要そうだ」「これはなくてもいいな」と判断された方もいるでしょう。保険に加入したあとに、補償内容の変更ができるかどうかは保険会社により異なります。基本的に現在の住まいの保険や企業財産保険では補償内容をカテゴリに分けて、付いたり外したりできる仕組みになっています。補償内容を変更したいと思ったときは、次の2通りの方法があります。

### 異動(変更)承認

異動(変更)承認とは、いまの保険を解約せずに補償を変更するやり方です。補償を増やせば差額の保険料を支払う必要があり、補償を減らせば残りの契約期間に従って差額の返戻金が発生します。残りの期間が短ければ、返戻金がないこともあります。

## 中途更改

現状の保険契約で補償内容が追加できない場合、解約して再度入りなおすこととなります。この場合も残りの期間に応じた解約返戻金があります（こちらも残りの期間が短ければ返戻金はありません）。なお、新たに加入するため、新規契約の保険料が必要となります。

いずれの場合も、返戻金が発生する場合は日割り計算ではなく、保険会社が独自に設定した返戻率によって返金されるため、やや目減りして戻ってくると考えておいてください。それがもつたいたいと感じるようであれば、次の更新を待つて必要な補償をつけていく方法もあります。保険会社のルールに従って、代理店やコールセンターなどに相談してみてください。

ここであらためて見直しのポイントをまとめます。

### 見直しポイント① 火災のみの補償に注意

現在の契約が火災のみであなたが欲しい補償がなかった、もしくは付いていな

いもので気になっている補償がある場合は、現在加入中の保険会社や共済に問い合わせ、自然災害や日常生活におけるリスクへの新たな補償への加入をよく検討されることをおすすめします。あなたの財産を脅かすリスクを保険で本来にカバーできているのか、逆に余計な補償に入っていて保険料を無駄にしてはいないかを確認しましょう。

### 見直しポイント② 風災・雪災の免責金額をどうするか

また、風災や雪災の免責金額をどうするかもポイントです。免責のつけ方として、次の2つがあります。

#### エクセス方式…免責金額を損害額からすべて引く方式

(例) 免責を10万円に設定し、30万円の損害が出た場合、保険会社からは10万円を差し引いた20万円を受け取る

フランチャイズ方式…損害が一定額に達しない場合は補てんしないが、超えたら損害額の全額を支払う方式



(例) 20万円以上の損害で支払われるフランチャイズ方式で契約した場合、損害が19万円だったら保険金は出ないが、20万円を超えたら損害額が差し引きなしで全額支払われる。

できれば免責は無しか1万円以内をおすすめします。どうしても保険料を削減したい場合はエクセル方式ではなく、フランチャイズ方式がよいでしょう。風災や雪災は屋根の上で被害が発生することが多く、工事で足場が必要になるため、20万円以上の費用が発生することが多いからです。

### 見直しポイント③ 水災は必要か

水災については、まずはお住まいの市町村など、自治体のハザードマップを確認してください。川が氾濫する可能性は、近年さらに高まっています。ハザードエリアに該当する地域に家が建っており、マンションやアパートの1階部分や一戸建てにお住まいの方は必要な補償であると断言します。浸水想定が50センチメートル以上であれば、絶対に加入すべきです。

さらに、山や崖の近辺にお住まいの方は、土石流に注意する必要も出てきました。これまでは足元だけでしたが、上から何かが落ちてくることも考えなければなりません。

### 見直しポイント④ 盗難や水漏れは必要か？

盗難は、タンス預金している方や、高級腕時計・宝飾品などの貴金属・高額な美術品などが家にある方は付けておいてもよいでしょう。ただし30万円を超える貴重品は明記物件になるため、財産を保有していることを保険会社に告知する必要があります。

水漏れは入っておいたほうが安心でしょう。予期せず突然発生することがあるからです。不要と言いつけるケースは少ないのですが、配管が新しいなどでリスクが小さい場合は見送る選択もあります。築年数が古い建物は漏水リスクが高まるため、加入しておくほうがよいでしょう。

### 見直しポイント⑤ 破損・汚損の免責金額に注意

破損・汚損は、建物の構造や築年数に関係なく入っておくべき補償です。これだけで保

保険料の元が取れる可能性すらあります。高頻度で起きる損害への備えになるので、保険料の負担は増えます。そこで免責金額を設定して調整できるようにしています。ちょっとした傷も気になり、保険で修理したいという人は、免責なしがおすすです。「多少はいや」という人は、免責を1〜3万円にして保険料を安くできます。

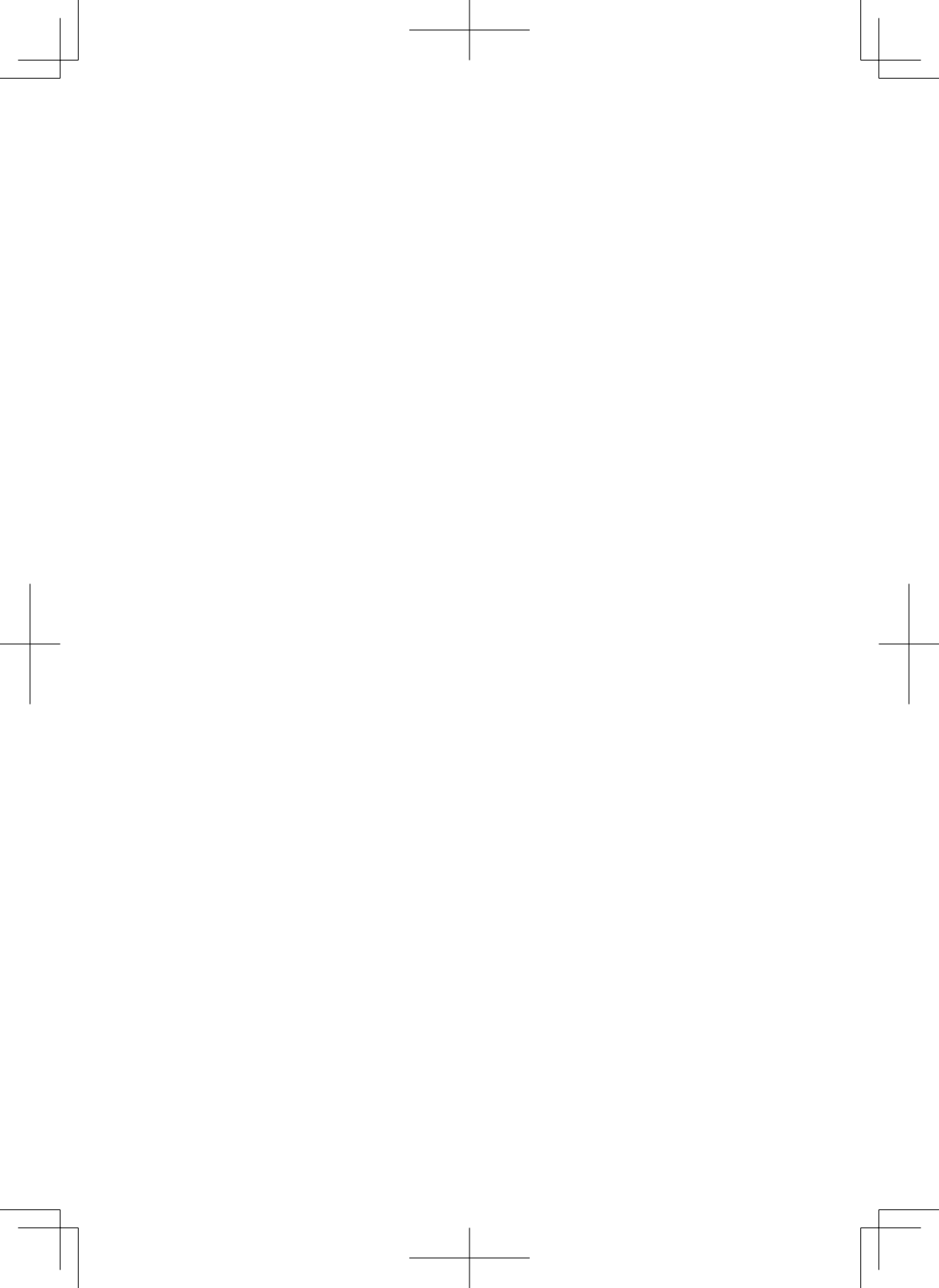
### 見直しポイント⑥ 電氣的機械的事故が必要な場合

建物に据え付けられている機械や電気機器が多い場合は、電氣的機械的事故の補償を付けたほうがよいでしょう。設備は古くなるほど壊れる可能性が高くなります。自然に故障した場合には保険金は出ませんが、突如壊れたり停止したりした場合にこの補償で修理費用や交換費用を補填できます。とくに、購入してから5〜10年の間で、突発的に電氣的や機械的に停止した場合に最大のメリットがあります。

### 見直しポイント⑦ 年間保険料の考え方

火災保険の保険料は、第1章で紹介した災害対策の補償と日常生活の補償の2本柱を組み合わせてできています。補償内容ごとに保険料の計算式が異なるので、年間保険料は

トータルで合計を出し、高いか安いかを判断することになります。補償をつけすぎて負担が大きくなるよう、調整しましょう。もし私の考えに共鳴せず、「火災保険は火事のために入ってほしい」とお考えの方は、「火災・落雷・爆発・破裂」の基本補償のみとすると、保険料をすべての補償を付けたときの約10分の1程度まで圧縮できる可能性があります。



## 第 3 章

# 損害を 見つけてみよう



## 火災の被害でも、 保険金が支払われないことも！

ここまで火災保険にどのような補償内容があり、保険証券には何が書いてあるのかや、いまあなたが加入している火災保険の内容を確かめる方法をお伝えしてきました。

ここからは、実際に保険を申請するときに必要なことを順にまとめていきます。保険の知識があり、証券の見方はわかっている方、これから保険を請求するという方はこの章から読んでいただいても構いません。

まず、火災保険保険金を請求するにあたり、火災保険の事故とはなにかを理解しておく必要があります。そうしないと、請求が無意味になる可能性もあり、そうなれば保険会社だけでなく、契約者も請求するだけ骨折り損になります。

火災保険の事故には該当しない場合は保険金が支払われないということになりますが、具体的にどのような場合なのでしょう。実は、約款に「保険金が支払われない場合」として明記されています。これを免責事項といいます。

約款には、免責事項として次のような内容が記されています（一部抜粋）。

（1）当会社は、次のいずれかの事由によって生じた損害に対しては、保険金を支払いません。

① 保険契約者、被保険者<sup>（注1）</sup>またはこれらの者の法定代理人の故意もしくは重大な過失または法令違反

② ①に規定する者以外の者が保険金の全部または一部を受け取るべき場合においては、その者<sup>（注2）</sup>またはその者の法定代理人の故意もしくは重大な過失または法令違反。

ただし、他の者が受け取るべき金額については除きます。

③ 損害保険金を支払う場合の事故の際における保険の対象の紛失

④ 保険の対象である家財が敷地外にある間に生じた盗難

⑤ 風、雨、雪、雹、砂塵その他これらに類するものの建物内部への吹込み、浸込みまたは漏入によって生じた損害。ただし損害保険金を支払う場合の事故によって建物の外側の部分(注3)が破損した結果、これらの損害が生じた場合は、この規定は適用しません。

(注1) 保険契約者、被保険者、保険契約者または被保険者が法人である場合は、その理事、取締役または法人の業務を執行するその他の機関をいいます。

(注2) その者①に規定する者以外の保険金を受け取るべき者が法人である場合は、その理事、取締役または法人の業務を執行するその他の機関をいいます。

(注3) 建物の外側の部分は外壁、屋根、開口部等をいいます。

難しく書いてありますが、ごくシンプルに言うと次の2つとなります。

1. 契約者(被保険者)の故意・重過失・法令違反  
契約者がわざと起こしたものや、重過失や法律を違反して起きた事故は免責となります。
2. 保険の対象の紛失・敷地外の盗難・外部の吹き込み  
上記の現象が原因なら、保険金は支払われません。

次に示すのは「保険金が支払われない場合のパート2」です。

(2) 当会社は、次のいずれかの事由によって生じた損害(注)に対しては、保険金を支払いません。

- ① 戦争、外国の武力行使、革命、政権奪取、内乱、武装反乱その他これらに類似の事変または暴動
- ② 地震もしくは噴火またはこれらによる津波
- ③ 核燃料物質(使用済燃料を含みます。以下同様とします。)もしくは核燃料物質によって汚染された物(原子核分裂生成物を含みます。)の放射性、爆発性その他の有害な特性の作用またはこれらの特性に起因する事故
- ④ ③に規定した以外の放射線照射または放射能汚染
- ⑤ ①から④までの事由に伴って生じた事故またはこれらに伴う秩序の混乱に基づいて生じた事故

(注) 損害①から⑤までの事由によって発生した保険金を支払うべき事故が延焼または拡大して生じた損害、および発生原因がいかなる場合でも保険金を支払うべき事故が①から⑤までの事由によって延焼または拡大して生じた

シンプルに言うと次の2つになります。

3. 戦争・外国侵略・革命・内乱・武装反乱における事変・暴動
4. 地震・噴火・津波・核燃料物質・放射能汚染

これらの事故が原因の場合、保険金は支払われません。

この免責条項のなかで注目すべきは②の地震に関する項目です。地震保険に入っていないければ、地震が原因となった事故は一切保険で補償されることはありません。

すでにお伝えした通り、地震保険は住宅物件しか加入できず、一般物件に属する商業用物件では、地震危険拡張担保という特約で加入するしかありません。その場合、地震への備えは保険会社が個々に引き受ける契約となり、保険料は高額になります。そのため、一般物件のオーナーは地震保険に加入していない方がほとんどではないでしょうか。

そうになると、地震が原因で倒壊、火事、破損などが発生しても火災保険では一切補償されないことになります。

東日本大震災では東北地方で旅館や商業施設など多くの建物が被害を受けましたが、保険を使えないため修復しようがなく、そのまま商売を辞めてしまった方が多くいらっしゃいました。

阪神淡路大震災では地震の揺れも相当に大きかったのですが、そのあとに多くのガス管が破損し、ガス漏れが起きて火災へとつながりました。都市部では二次災害に警戒する必要があるですが、同じくこの火災も補償されません。契約者としては「なんのための火災保険だ」と言いたいところですが、「地震が原因だと出ません」と保険会社に一蹴されて断られてしまいます。こういった事例からも地震保険が必要とよくわかります。

一つの解決策として、事業物件をお持ちのオーナーの方は地元のJA共済に相談してみるといいでしょう。JA共済では事業用物件でも地震の補償を受けられます。保険料がどのくらいなのか試算してもらっただけでもいいと思います。事業用物件のオーナーでどうしても損害保険に保険料を節約しながら加入したい方は地震保険金額の最大値を下げる方法

があります。「約定付保割合」といって、もしものときに支払われる保険金の割合を下げる  
と、保険料も下げられるのです。そのかわり、もちろん保険金で賄えない分は自分で負担  
することになります。そのデメリットも理解したうえで、加入できる保険料になるまで、  
約定付保割合を下げて調整する方法も検討してみてください。

また、約款にある通り、核燃料物質に起因する事故も補償の対象外となります。福島第  
一原発の事故で住めなくなった地域の方には非常にお気の毒な話ですが、このような理由  
の場合も火災保険は使うことができません。

## シロアリは保険金が出ないが、 スズメバチの巣は？

# 2

長くなりますが、次は「保険金が支払われない場合のパート3」です。

(3) 当会社は、次のいずれかに該当する損害および次のいずれかによって生じた損害  
(注) に対しては、保険金を支払いません。

① 保険の対象の欠陥。ただし、保険契約者、被保険者またはこれらの者に代わって保  
険の対象を管理する者が、相当の注意をもってしても発見し得なかった欠陥を除き  
ます。

② 保険の対象の自然の消耗もしくは劣化または性質による変色、変質、さび、かび、  
腐敗、腐食、浸食、ひび割れ、剝がれ、肌落ち、発酵もしくは自然発熱の損害その  
他類似の損害



③ ねずみ食い、虫食い等

(4) 当会社は、保険の対象の平常の使用または管理において通常生じ得るすり傷、かき傷、塗料の剥がれ落ち、ゆがみ、たわみ、へこみその他外観上の損傷または汚損であって、保険の対象ごとに、その保険の対象が有する機能の喪失または低下を伴わない損害に対しては、保険金を支払いません。

こちらの意味を絞ると、次のようになります。

5. 保険の対象の欠陥（ただし、相当の注意をもってしても発見し得なかった欠陥を除く）
6. 劣化現象
7. 機能の喪失または低下を伴わない損害

このような現象がみられる場合、保険金は支払われません。

「保険の対象の欠陥」とありますが、これは建築会社のミスによって建てた直後から家が

傾いていたり、柱が浮いていたり、いわゆる欠陥住宅に対するものです。住宅の欠陥は住んでいる人が見抜けないことも多いため、非常に困った事態となります。以前あったケースでは、地震で壁と柱に隙間ができ、地震保険に加入していた契約者が保険会社に保険請求したところ、やってきた鑑定人は査定するや「これは元から欠陥のあるつくりで地震が原因ではないので、保険は出ません」と言われたということがあります。

こう言われれば、「ああ、そうですか」と納得してしまいそうですが、ここであきらめてはいけません。私は契約者に念のために住宅メーカーに確認したほうがいいとアドバイスしました。契約者が「欠陥があったのか？」と住宅メーカーに問い合わせると、図面通りに建てたメーカーは、「そんなことはない。これは地震のせいだ」と主張し、話は堂々巡りになりました。この事態を唯一解決できるのが、「相当の注意をもってしても発見できなかった欠陥」という一文です。契約者はこの点を主張することがベストです。

「日常的に注意して生活していてもまったく気付かなかった。つまり欠陥や瑕疵に気付いたことではないので、保険が使えるはずだ」と言うのです。

きちんと掃除や家のメンテナンスをしていれば、相当の注意を払っていたことになりま

す。メンテナンスの証拠などを提出して、最終的には当初の鑑定会社の主張を覆し、地震保険が支払われたのでした。「約款に書いてある」ことを前提に話ができれば、保険会社と交渉できるのです。

「保険金が支払わない場合パート3」のうち、(3)の②はいわゆる、火災保険における「劣化現象」除外条項になります。この文を読むと、経年劣化や時間が経つことで生じる「ジワジワ進行する損害」は火災保険の対象外であるとわかります。

前章で「家が古いから保険金が出ない」と電話で保険会社に断られたというお客様の報告をご紹介しました。この条文から「丸山さん、やはり火災保険は古い家には使えないのではないですか？」と言われそうです。しかし、そんなことはありません。家が古くても火災保険は支払いを約束しています。それが「新価実損払い」という契約です。事故が間違いない生じているなら、損害は必ず補償されます。詳しい解説は本章で後ほど詳しく解説します。

③のねずみや虫などの被害についても、補償対象外となっています。

ところが、スズメバチが軒先や屋根裏に大きな巣をつくることがあります。素人は手出しができないため、原状回復のためには業者に依頼する必要がありますが、相当の費用がかかります。巣は1日や2日ででき上がるものではなく、大きさによっては数カ月かかることもあるでしょう。ジワジワ進行する損害と言えそうですが、実はこれには保険金が出ます。若干不思議に思われるかもしれませんが、これも補償されるのです。同じような被害にキツツキによる穴開けがありますが、これも補償の対象です。

これらは建物自体に間違いなく不測かつ突発的な損害を与えており、(4)機能が失われた損害に該当すると考えられます。一方で、シロアリは長期間をかけて損被害となった腐食に該当するので保険金は出ません。

③は表面や外観上の損害を指しています。

最後の一文に注目してください。「その保険の対象が有する機能の喪失または低下を伴わない損害」とありますが、要するに「すり傷やかき傷、落書きであってもあまりにも外観を損なっている」場合、「機能の喪失、または低下」にあたるため補償の対象となります。

例えば、壁紙は外観をきれいに保つことが目的ですが、傷などによりそれが失われてし

まっていれば、「壁紙の機能を喪失した」と判断できます。すり傷や落書きなど、一般的には保険金支払いの対象とならないものでも、「機能が喪失した」ことを証明することで保険金が出るケースがあります。これは覚えておきたいポイントです。



## 2つの条件を満たせば、 保険金支払いの可能性が高まる

# 3

これまで、約款に記載されている重要条項である「保険金を支払わない場合」について解説してきました。

ここからは、損害の発見方法について私独自の理論をお伝えしていきます。理論といっても経験と成果から編み出したもので、そんなに大それたものではありません。

まず、約款の免責事項について独自の解釈をお伝えします。

これは筆者が、3000件を超える建物を調査する中で、少しずつかたちになっていった解釈です。保険金がおきたケースを分析して発展させ、さらに調査を続け、現象の絞り込みをして損害調査のポイントとしてまとめていきました。

保険の対象物がどのような状態であれば保険金が支払われないのか、保険金が支払われるポイントはどこかを明らかにします。

どのようなときに保険金が支払われるのか。そのポイントは「突発性があるかどうか」です。突発的に起きた損傷は保険の対象なのです。

突発的な損傷とはどのような原因で起きるのでしょうか。それは何かがぶつかったり、「大きな力が加わらなければ、このような状態にならない」という痕跡を残したりします。

「突発性がある」「大きな力が加わらなければ、このような状態にならない」、この2点を満たす現象は保険支払いの免責条項にあてはまらない現象になります。保険を申請する場合には、この2つを満たしているかどうかを確認しましょう。

知らないうちに家の壁やドアに凹みや傷、穴があった場合はどうなるでしょうか。

「いつの間にか家の外壁にひび割れがあったけれど、突発的なものかわからない……」という方は多いでしょう。

そのような場合は損害を観察すると、経年であったものか何がぶつかるなどして突発的

にできたものかわかってきます。

もちろん何かが衝突する光景を見たなら、それは間違いなく事故ですから文句なく火災保険の補償対象になります。

また、その突発的な現象が前述した「機能が失われていること」につながっているかも重要な要件になります。

「大きな力が加わらなければ、このような状態にならない」というような状態が突発的に発生し、それによってもとの機能が失われているか。これを中心に身の回りを観察すれば、保険金請求に結びつく被害があることに気づけるはずですよ。



## 突発的な事故の形状とは？

# 4

突発的に大きな力が加わったことによる被害について、もう少し詳しく見ていきましょう。具体的には、どのような形状になると保険金がおこる事象と言えるのでしょうか。

損害の形状を言葉にすると、「分離」「欠損」「変形」となります。

これらは3つとも突発的に大きな力が加わらなければ、そのような結果にはならないと考えられる状態です。この場合、築年数が古くても、もとの材質が弱くても関係ありません。もし風雨にさらされて劣化していても、この3つの状態になれば保険請求できる可能性は高いといえます。

ときに混同してしまいがちですが、劣化した状態がひどくなって壊れたものと、劣化していた状態に突発的に強い力が加わって壊れたものとは、似て非なるものです。前者は保険申請できませんが、後者は保険申請ができます。

ただ、査定にやってきた保険会社の鑑定人が、突発的に大きな力が加わって破損したものであっても、そのものが劣化していることを確認したなら、「これは劣化しているので保険金が出ません」と言うこともあり得るでしょう。そのときには、「いや、劣化しているところに力が加わったものであり、劣化したままであれば被害は起こっていない」と主張することが大切です。

例えば、屋根の下に軒天という部分があります。軒天が古くなるとシミのようなものが広がり、一目で劣化しているとわかるようになります。おそらくどこかに水が溜まり、それが染み込んで腐ってしまっている状態です。これは劣化であり、これだけでは保険金が出ることはありません。

ところが、ここに強い風が吹いたとしたらどうでしょう？ なんとか持ちこたえていた軒天は、突発的な風の強さに耐えかねて、剥がれ落ちたり、割れて穴が空いたりします。こうなったら、保険金が支払われるのです。

劣化か、そうでないかの判断は非常に難しいのですが、保険金が出るかどうかの重要な

分かれ目ともいえます。

モルタルなどで造られた壁も同様です。劣化して微細なクラック（ひび）が入っているところに地震が来て、大きな亀裂になってしまった。保険会社からは劣化による被害と言われるかもしれませんが、「たしかに劣化して微細なひびはあったけれど、そのままであれば家に損害はなかった。地震でひびが1ミリに広がって、こうなると水が入ってしまう」と事実を述べ、機能が失われていることを伝えます。すると、これは正しい保険申請として認められ、保険金が支払われるというわけです。

4章で詳しく述べますが、劣化していても補償されるという考え方は、保険会社が「新価」といって、新しい建物を取得するために必要なお金として損害を評価するためです。劣化して価値が減ってしまっても、新しい建物の取得価格に影響するわけではありません。この考え方から、劣化していても補償されると考えられるのです。

「分離」「欠損」「変形」の3つの形状について、次から詳しく解説していきます。

## 「分離」とは、本来くっついているものが離れてしまっている状態

突発的かつ大きな力が加わったことによる被害の形状の1つ目は「分離」です。

分離とは、本来くっついているものが離れてしまった状態を指しています。割れ、剥がれ、浮きなどの状態も当てはまります。

よくあるのが、風などで何かが飛んできて割れるパターンです。次に多いのは「熱割れ」といってものすごい高温となりパーンと割れるパターンもあります。

なかなか判断が難しいのが「剥がれ」です。劣化で剥がれてしまったものであれば保険金は出ません。突発的な強い力が加わって剥がれてしまったものは保険金支払いの対象となります。ここの判断はかなり難しいのですが、判断の基準としては、その損害が「時間をかけて」そうなったと見えるのか、それとも「突然」そうなったと見えるのがポイントです。それによって、保険適用されるか否かが判断されるのです。「分離だと思っけれど判断がつかない」という損害があれば、ご相談も受け付けています。

## 「欠損」とは、あるべきものが完全に失われている状態

本来はそこにあるものが無くなっている状態を、「欠損」といいます。大雨、風災、雪災などにより雨どいが無くなっているなどは典型例です。「欠損」は屋根の被害が非常に多いのですが、たとえ風で棟板金が飛ばされていても屋根の上だと被害を見つかるのもひと苦勞です。

近年普及してきているドローンは、保険請求を一気に増加させたとは私は考えています。そもそも火災保険は、「自分でわかるぐらいの損害でなければ申請しないだろう」という考えのもとにつくられています。瓦が数枚ずれたくらいでは気付く人が少ないので申請数は少ないはずです。被害を発見できなければ請求されることもないというのが保険会社の思惑です。しかし、ドローンによって点検から発見、保険申請へと至るケースが増えてきています。

最近では住宅メーカーの積水ハウスが、ドローンで建物を点検するサービスを始めました。住宅メーカーのこのようなアフターサービスは、損害の早期発見と被害が拡大する前の早期修繕によりコストを抑えて家を健全に保つたためのものですが、まさしく理に適っています。

瓦が2、3枚ずれていても普通は気づかずにそのままです。しかし、何年もそのまま放置すると、屋根材にまで水が染み込み、劣化を早めてしまうわけです。すると下地がやられて大規模な修繕工事が必要となります。瓦の修繕であれば1万円程度で済むところが、下地の交換ともなれば10倍ぐらいの値段になってしまいます。これまでドローンによる調査をおこなってきた立場から言っても、早期発見が大事なのは間違いありません。

## 「変形」とは、形状の変化により本来の機能が使えなくなっている状態

「変形」とは、本来の形状からかけ離れたかたちになっている状態を指します。表面的な変形は免責事項に該当するため保険の支払い事由に該当しませんが、機能が失われていたり低下していたりする変形は保険請求が可能です。「機能が失われていたり低下していたりする」とは、その部材が本来持っている働きが失われていたり低下していたりする状態とを考えてください。例えば、屋根から雨水を集めて地上に流す「雨どい」が変形してしまい雨水が下に流れなくなっている場合は、本来持っている働きが失われている状態といえ

ます。

雪災や台風などでなにかしらの物体が飛んできた場合、天候が落ち着いたら家の周りを見回ってみましょう。外壁や屋根、壁などが変形しており、機能が失われていると確認できたら保険金請求の準備にとりかかってください。

## 「分離」「欠損」「変形」を見つけてみよう

# 5

私が設立したCJトラストは損害調査の会社ですが、私たちが請け負う調査においては、火災、落雷、破裂、爆発などが対象になることはあまり多くありません。なぜなら、そういった災害による被害は誰の目にも明らかだからです。火災、落雷、破裂、爆発といった災害に遭えば、被害の箇所や範囲もおおよそ特定できます。これらの被害は契約者が自ら発見することが多いものです。

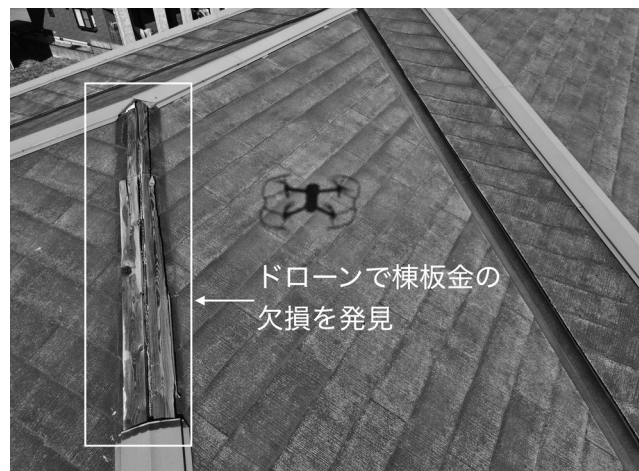
厄介なのは、気づきにくい損害です。風災、雹災、雪災などはその代表と言えます。これらの直接の被害は屋根の上で起きることが多く、普段は屋根の上など見えないからです。ほかにも外部衝突や地震なども損害の発見や範囲の特定が難しく、よく調査依頼をお引き受けしています。



風や雹、雪の被害は、家屋に損害を受けていても契約者が気づいていないことが多々あります。

以前調査した大阪の物件では、棟板金が風で吹き飛ばされていくる損害がありました。棟板金とは屋根の頂点にある板金のことで、屋根を守るのに大切なものです。棟板金が飛ばされて木材がむき出しのところに雨水が流入すると、家屋にかなりのダメージを与えます。ところが、屋根の下から上を見上げてもどのようになっていくるか状況はわかりません。契約者が自分だけでは気づきようのないこのような損害が、風災、雹災、雪災によって多く発生しています。

図版 11：棟板金が飛ばされた写真



時間が経ってから損害に気付いた場合は、どうすればいいでしょうか。

「2年前の被害だから、いまさら申請は無理だよな」とあきらめてしまう方もいるかもしれませんが、「丸山さん、うち1年前か2年前の台風の屋根の被害があるんだけど、昔の損害は保険請求できないでしょ？」という具合です。

実は過去に被ったと思われる被害も請求できます。保険法には消滅時効について規定があり、過去3年まで遡って請求できるのです。

#### 保険法 第九十五条（消滅時効）

- 1 保険給付を請求する権利、保険料の返還を請求する権利及び第六十三条又は第九十二条に規定する保険料積立金の払戻しを請求する権利は、三年間行わないときは、時効によって消滅する。
- 2 保険料を請求する権利は、一年間行わないときは、時効によって消滅する

保険法第九十五条にあるように、保険金の請求は3年間おこなわなければ時効によって

権利が消滅します。裏を返せば、3年以内であれば問題なく請求できることとなります。

「ああ、そうなのか。よかった。それなら請求したいのだけど、保険に入ったのは1年前の春で、屋根の被害が1年前の夏の台風のせいなのか、2年前の秋の台風のせいなのかわからない」

この問題を解決するのは保険法第五条で、次のように書いてあります。

#### 保険法 第五条（遡及保険）

- 1 損害保険契約を締結する前に発生した保険事故（損害保険契約によりてん補することとされる損害を生ずることのある偶然的事故として当該損害保険契約で定めるものをいう。以下この章において同じ。）による損害をてん補する旨の定めは、保険契約者が当該損害保険契約の申込み又はその承諾をした時において、当該保険契約者又は被保険者が既に保険事故が発生していることを知っていたときは、無効とする。

- 2 損害保険契約の申込みの時より前に発生した保険事故による損害をてん補する旨の定めは、保険者又は保険契約者が当該損害保険契約の申込みをした時において、当該保険者が保険事故が発生していないことを知っていたときは、無効とする。

第五条1項には、「契約者が契約前に壊れていることを知っていたら、保険は無効」と書いてあります。この方は1年前の夏か2年前の秋の台風が特定できない、つまり保険に加入する前は壊れていることを知らなかったこととなります。つまり、問題なく補償の対象となります。また2項には「保険会社が壊れていることをもともと知っていたら無効」とあり、保険会社が加入前に壊れていた証拠を提示すれば、被害は保険加入前と証明され、保険請求は無効となります。

この方が2年前の秋の台風の損害を知らなくても、保険会社が「いえ、加入時にはこのように壊れていました」と画像などで示せば、保険金はおりません。

逆に言えば、保険会社（保険者）が加入前に壊れていたという証拠を提示できないなら、保険法5条2項の無効であるという主張はできないわけです。

知っていたのかどうか、嘘をついてまで保険請求したら、それは保険金詐欺になります  
が本当に知らないのなら正直に主張すべきです。

しかし、保険会社に「その損害が保険加入後の損害であることを証明せよ。でなければ  
支払わない」と言われたお客様もいました。お客様自身が知らなかった損害だと言ってい  
るのに、それをどう証明する方法があるのでしょうか？

不正な不払いを続ける保険会社は、意地悪なことを言ってきます。一方、私は良心的な  
保険会社に「丸山さん、その場合は事故を発見した日を事故日として申請するようにお客  
様にアドバイスいただけますか？ 過去に遡る必要はありません。今日発見したのなら、  
今日を事故日として申請してください」とアドバイスされたこともあります。

このような問題をすっきり解決する方法は、一つしかないと思っています。それは、  
「保険加入前にドローンで屋根その他外観の写真を撮影する」ことです。

この方法なら、保険会社、代理店、契約者として三方よしになります。

保険会社にとっては、契約者が知らなかった損害に対して、保険期間内の事故であるか  
どうか確たる証拠をもって保険金の支払いができるようになります。

代理店にとっては、なぜ加入時に確認しなかったのかと契約上の誹りを免れることがで  
き、契約者との信頼関係の向上にもつながります。

契約者にとっても、不正な請求から免れ、証拠を持って堂々と保険金を請求ができるよ  
うになります。

ドローン調査により、以前は契約者が知る由もなかった損害が明らかになっています。  
保険会社もその効果を認識し、保険金査定にドローンを導入し始めました。

ドローンによる損害調査は、今後メインになっていくでしょう。



## 写真を撮る目的とコツ



ドローンの登場により保険業界は新たなステージへ突入しました。前項でも触れた通り、ドローンは契約者が見過ごしていた損害を発見し、保険請求をしやすくしています。

このことは保険会社のオペレーションを大きく変えていくでしょう。今後は、その事故がいつ起きたのか、明確な証拠がなければ保険金は支払わないという方向にいくとも考えられます。加入時に写真撮影をして物件の状況を確認することが契約条件になるかもしれません。

契約者もいざというときに困らないよう、被害箇所を見つけたら写真撮影して備えておくべきです。定期的に写真を撮るようにし、前回の写真にはなかった損害を発見したら保険申請をするという、よいルーティンができれば素晴らしいことです。保険会社は申請要件に証拠が揃えば、必ず保険金を支払わなければなりません。

肝心の写真ですが、「損害のある場所を撮ればいだろう」と思いがちですが、写真に収めるべき情報ははつきり決まっています。ただ単純に写真を撮るのでは無意味です。損害写真には撮り方があります。

私が以前に偶然手に入れた、国内大手保険会社の損害写真撮影マニュアルを参照してみましよう。そこには次のように書いてあります。

- ・ 罹災物件の写真は損害の内容を明らかにする立証書類である。
- ・ 撮影の際は細心の注意が必要。
- ・ 損傷箇所に気を取られ、アップばかり撮ってしまうことに注意。

これらは保険金査定する鑑定人などに向けて書かれたもので、保険会社側の視点でまとめられたマニュアルです。契約者としても保険請求のときに参考にできるポイントがあるので、こちらを参考に写真撮影のコツをお伝えします。

### コツ① 表札や住所等目印を撮る

マニュアルの「立証書類である」というところに関連しますが、まずは間違いなく保険物件であることを確認するため、表札や住所がはっきりわかる写真が必要です。これには保険請求のとき、まったく違う場所の写真を撮って送ることを防ぐ意味があります。保険証券のところで出てきた保険の目的の所在地と合致していなければ保険はおりません。住所がなければ、付近の看板や電柱、住居表示でも構いません。間違いなく保険物件であることが確認できればいいのです。

### コツ② 全体を把握できる写真を撮る

ありがちなミスは、損害箇所ばかりをクローズアップして撮影してしまうことです。気持ちはわかりますが、外部衝突による凹みのアップばかり撮っても、それが住宅のどこの部分なのか判別できません。また、保険対象物件の凹みなのかどうかも特定できません。そこで、遠景、中景、近景の3枚をワンセットとして撮影します。どれか一つだけではダメで、3つの距離感で撮影した画像がワンセットとなることで効果を発揮します。

この3枚の写真は、あとで工事見積書を作成するときにも役立ちます。遠景の写真で工事作業をするときの高さ、中景の写真で損害範囲の寸法がわかるように撮影します。

遠景の全体写真は全体構造や面積なども把握できます。被写体が大きい場合は複数の写真を貼り合わせて、全体がわかるようにします。

このような撮影でも役立つのがドローンです。人がカメラを構えて全体を撮るのには限度がありますが、ドローンは自由度が高く、広角で撮影できます。

### コツ③ 被災箇所の写真の注意点

遠景で全体を撮影したら、いよいよ中景、近景で損害箇所を撮影します。中景では寸法がわかるような画像を撮ります。近景では被災箇所をクローズアップし、力が加わっているか判定できる写真を撮っていきます。単にアップにするだけではわからないため、壁であれば周辺との対比で明らかに力が加わったと思われる場所について角度をつけて撮影します。

特に難しいのが屋内写真です。引きの撮影が難しく、アップの画像になりがちなので、できる限り角度をつけてさまざまな方向から撮影していきます。

保険会社が確認しに来なくても済むような写真を撮ることを目標にして、何枚も撮影してみよう。

### その他の注意点

可能であれば一方方向からだけでなく、複数の方向から撮影します。角度を変えることで力が加わっているかがよくわかるようになります。また、建物ではなく機械等動産については型式がわかるプレートを撮影します。落雷などで冷蔵庫、テレビなどが壊れてしまった場合、型式を撮影します。電気的・機械的事故の補償に加入している場合でも、据え付きの機械の型式の写真を撮っておきましょう。



## 建物の外部を点検する方法



ご自身で建物外部を点検するときは、目視でじっくり変化を見ながら写真を撮影してください。もし、自然災害に見舞われた直後であれば、次のような災害の特徴を重点的に見るようにしてください。

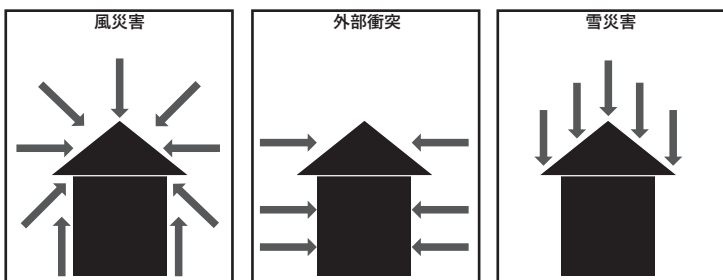
### 風災害の特徴

風による災害の場合、ほとんどのケースで屋根部分に分離現象が見られます。屋根材や屋根瓦を剥がすだけでなく、上から部分的に押し潰されている場合もあります。横、上、下と全方向から大きな力の作用があるという特徴があります。

### 外部衝突の特徴

風によく似た被害に外部衝突があります。

図版 12：風災害・外部衝突・雪災害の特徴



外部衝突は屋根から下、特に建物下部で明らかな衝突の痕跡があるものが該当します。特徴は横からの力の作用です。なお、屋根などの建物上部に被害を及ぼすものには暴風による飛来物などが挙げられますが、これは風による被害に分類され、風災となります。外部衝突でよくあるのは、自動車や自転車などの衝突や何かを運搬しているときにぶつけてしまうケースです。建物外部で何かがあぶかったような衝突痕がないか確認してみてください。

## 雪災の特徴

風災、外部衝突とまったく違った特徴を持っているのが雪災です。上から重いものが建物にのしかかるのが雪災の特徴です。あまりの重量により雨どいや屋根が曲がってしまうなどの被害が見られます。

また積雪の塊が落下して下屋根を凹ませたり、キズをつけたりします。

もしあなたの地域で冬の間大雪が降ったなら、雪が溶けたあとに屋根や雨どい、庇<sup>ひさし</sup>など、押し下げられているものはないか確認してみてください。

ひと通り見てみて損害がないことがわかれば、それはそれでよいことです。なぜなら、

自分の財産に被害がないことを確認できたのですから。

しかし、目に見える損害がなくても、先ほどのルールに則って写真撮影しておくことをおすすめします。その場合は、遠景のみでも大丈夫です。東西南北から全体が写るように撮影しましょう。

損害のないときの写真をとることが重要なのは、記録として残すことができるからです。写真を撮っておくだけで次の災害に備えることとなります。半年に一度でも撮影しておけば、例えば8月に台風の被害に遭ったあと、半年前の損害のない画像が揺るぎのない証拠になります。写真撮影後に

災害などで被害を被った場合、かなりの高確率で保険がおりるでしょう。

普通は被害に遭ってから撮影をするので、「この物件は古いから、そのときの被害とは限らない。よって支払いません」と保険会社に言いくるめられてしまうのです。損害の立証責任は、被害に遭った人にあります。言い負かされることなく申請できるように、画像で証拠を残しておきましょう。



## 建物の内部を点検する方法

# 8

火災保険で補償されるのは、建物の外部だけではありません。建物内部についても、火事や地震などの大規模な災害はもちろん、それ以外にも補償の範囲となります。

本書でおすすめている「破損・汚損」の補償は、主に屋内での損害に対応しています。引越しをするときは、新居の室内を隅々まで写真撮影しておいてください。荷物を運び入れる前に撮影しておくことが重要です。まっさらな状態を撮影するのは、後々証拠として使うためです。「このときはなんともなかった。だから先日の不注意で壊れたんだ」という主張ができます。

特に賃貸住宅の場合、なにかの拍子で壁に穴を開けたとします。保険会社は、「これはもとのからの穴でしょう」と否認してきます。そこで、引越し直前に撮影した穴のない壁



の写真を見せれば、さすがに認めざるを得ません。壊れた、汚れたといった室内の損害はすべて「破損・汚損」の補償で直せます。

### 破損・汚損の特徴

外部と同じように室内であっても建物に異変がないか定期的に見回って、気になるポイントがあれば写真を撮っておいてください。それが未来の保険請求に大きく役立つかもしれません。

見回り方としては、室内で物が割れていないか、壊れていないかを確認します。見落としがちなのは玄関のタイルです。宅配業者が重い荷物を台車に乗せて運んできて、玄関にドンつと置いたときにタイルが割れたりひびが入ったりするのは、よくあることです。

ところが、そのときは誰もタイルが割れていることに気付かず、ある日、「あれ、ここ割れていたかな？」と気付くのです。そういった場合は、慌てずに画像で保存し、保険申請します。

常にそのときの状況がわかる写真を撮る。洪水などが起きたときも同様です。床上浸水時、避難所から帰ってきて、まずは掃除を頑張りたくなるかもしれませんが、まずは家中を隅々まで写真に撮ってください。「掃除をする前に撮影する」を心がけましょう。実は掃除する労力も人件費換算して損害額に繰り入れられます。

### 地震の被害の調べ方

地震に遭ったときは、余震などの揺れがおさまったら、クラック（ひび）を見つけていきます。クラックには損害割合を計算する際に決まった損害レベルがありますが、どんな些細なひびでも見つけたら撮影しておいてください。なお、地震がなくてもクラックを撮影しておけば、次の地震で大きく割れてしまった場合などに保険金請求へ結びつけることができます。

地震は、主要構造部に損害が発生して初めて地震保険が使えます。主要構造部とは屋根、外壁、柱、基礎の4つです。ところが、現代の建物は構造上、柱が見えず、傾いているかどうかわかりません。木造軸組工法の場合、柱が傾いているかどうかで一部損が小半損になったり、本数が多いときは大半損になったりすることもあります。例えば、1000万

円の保険金で一部損であれば50万円のところ、小半損になると300万円になります。6倍の差は大きな違いです。鑑定人の査定がその割合を決定することになります。

経験豊富な鑑定人の査定でも、地震保険は「家が潰れていないなら一部損でよいだろう、それで我慢してくれ」というような考えがあります。これは罹災者からみれば理解できない不思議な発想ですが、地震保険は国の共有財産で広く浅く多くの人に支払うことを優先するあまり、このように考えるのではないかと思えます。第1章で地震保険の査定結果を保険会社や鑑定会社は決して見せない、完全にブラックボックスだと申し上げました。恐らくブラックボックスの理由もここにあるのではないかと思います。

契約者としてできることは、先にいろいろな損害を見つけておいて、鑑定人がきたらすべてを申告することです。鑑定人がお決まりの査定をするのなら、こちらはこちらで地震によって被害を受けた証拠を集めるだけ集めておきます。

CJトラストでは、正しく損害査定をするための手段としてレーザー墨出し器というも

のを使います。レーザー光を壁面・床面・天井に照射し、水平や直角などの施工の基準線を映し出す機械です。鑑定人が査定に訪れたら、レーザー墨出し器で鑑定人の見ている前で測定します。これにより柱の傾きが判明し、もし柱が傾いていたらずぐに地震保険が認定されます。また傾いた柱の本数によって小半損、大半損と査定レベルが変化します。もし地震保険を申請するなら、そのような機器を持ってサポートしてくれる業者と連携したほうが間違いないといえます。

もしくは、使い方は簡単なので、Amazonなどで自ら購入してもいいでしょう。

## 雨漏りは火災保険で直せるか？

ところで、よく雨漏りに火災保険が使えないかと聞かれることがあります。すでに保険を支払わない場合（免責）を理解しているみなさんなら、この質問に簡単に答えられるでしょう。

建物の欠陥による雨漏りは対象外ですし、経年劣化や吹き込みによる雨漏りも対象外です。ただし、自然災害により建物が損害を被ってしまい、そこから雨水が浸水した結果として受けた損害であれば、外部はもちろん、中の物もすべて損害が補償されます。雨ジミ

に見えたものが、実は給排水管の水漏れという場合もあります。その場合は水漏れしている配管を特定できれば、補償対象になります。



## ドローンを活用した調査

# 9



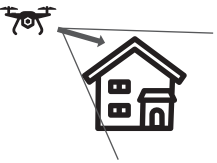
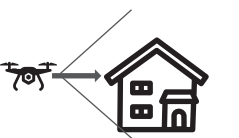
ドローンの有効性についてはすでにお伝えしてきた通りですが、私たちのような損害調査の立場ではどういった点に留意してドローンで撮影をしているか、現場視点でまとめます。

ドローンで撮影するときは、どの調査員でも同じように撮影できるようにルールづくりをしています。

次のページにある図のように、A～Hまで左回りで順番に撮影するというルールです。ご自身で撮影するときは、独自ルールを決めてしまってもいいと思いますが、後々どの方向から撮影した画像だったのかをはっきり判別するためにも、ルールを徹底したほうがいいでしょう。

図版 16：ドローンでの撮影手順

ドローンでの撮影手順

- 
- ①まずは最初に真上から撮影します。  
全体像を抑えたら、高度を上げて周辺の目印になりそうな建物も含めて撮影します。
- 
- ②棟と雨どいを撮影できるように、斜め 45 度の角度から撮影します。近景で撮影する場合には、まずは遠景を撮ったうえで接近します。こうしないと、場所がわからなくなることもあるからです。
- 
- ③角度を変えて、斜め 30 度から撮影します。棟や瓦、スレートのずれ、浮きなどを確認できるように注意します。瓦のずれなどが判明しやすい画像になりますが、逆光や反射で画像が見えなくなるような太陽光に注意してください。
- 
- ④さらに角度を変えて、水平から撮影します。これは主に雨どいの曲がり具合の確認となります。そのため接写になりがちなので、かならず全体がわかるような撮影をしてください。離れすぎも NG です。

続いて撮影の手順を 173 ページの図に示しました。

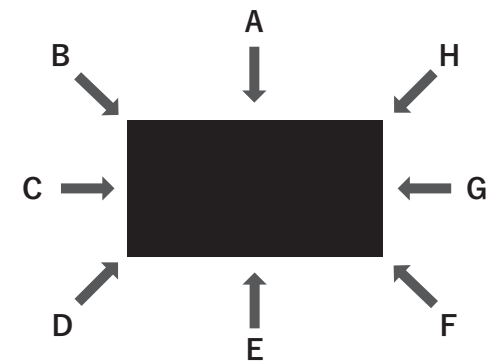
これは一般の方が撮影するときにも役立つと思うので、ぜひ活用してください。画像の管理方法としては、「真上」「45 度」「30 度」「水平」などのフォルダをつくり、各フォルダにアルファベット順（撮影順）に写真を入れていきます。

このように証拠をそろえていけば、一般の方であってもドローンを使った保険申請がやりやすいはずです。ご自身でドローンを買って定期的にメンテナンスするのもよいでしょう。

2022 年 6 月 20 日より、100 グラム

図版 15：ドローンの撮影方向

ドローンの撮影方向



を超えるドローンを操縦する場合は登録の義務が課せられるようになりました。また、従来通り飛行禁止区域でドローンを飛ばすためには、操縦士として国土交通省から飛行許可をもらう必要があります。

### ドローンを操縦する現場での注意点

敷地内での飛行許可については、オーナーさんが調査依頼をした場合でも、念のために許可を得る必要があります。

では、周りに建っている建物はどうでしょうか。カメラは依頼のあった建物の方向を向いているため、他が入り込む可能性は少ないですが、その旨を説明して挨拶に行ったほうが間違いはないでしょう。「カメラに写り込むことはありませんが、気になるようでしたらカーテンをお閉めください。撮影時間は5分程度です」と挨拶しておけば問題ありません。

これは依頼主が賃貸マンションや賃貸アパートのオーナーさんの場合も同様で、管理組合や管理会社を通じ住人に向けて、「〇月〇日に撮影があるから、気になる人はカーテンを閉めてください」と通達を出します。

また、警察への連絡も不可欠です。周辺住人のなかにはドローンを気にして通報する人もいて、警察が来ることもあります。もちろん事前にドローン撮影の許可を申請しているのですが、警察官は通報があれば現場に来ることになりますし、調査する私たちは許可証を見せることになります。そこで、事前に所轄の警察にも撮影をすると伝えて許可もらっておけば、「あ、それは許可が出てますね」と警察に連絡が入った時点で終わりになります。

ドローンは操作が難しいと感じる方もいるかもしれませんが、CJトラストでは自動操縦アプリを活用しています。対応するドローンは機種が限られていますが、ドローン本体は5万円台から販売しているようです。レンタルやもつと手頃なドローンの開発も検討していますので、興味をお持ちの方はCJトラストのホームページなどで最新情報をご確認ください。

損害調査を依頼するとき、屋根の上のぼる業者のなかには、無傷の状態から瓦などを破損させて保険請求に結びつけ、多額の手数料を受け取る悪質な会社もあるようです。調査を依頼するなら、ドローンを使って遠隔で損害調査をしてくれる会社を絶対におすすめ

します。

## 第 4 章

# 保険金が 支払われる条件



## 保険金が支払われる 7つの条件とは？

# 1

第4章では、保険申請をしたあとに保険金が支払われる7つの条件をお伝えします。7つの条件とは次のものになります。

1. 補償のある火災保険に加入している
2. 目的の建物が存在する
3. 補償に見合った損害がある
4. 損害が保険の範囲に含まれている
5. 事故日が特定できる
6. 事故日が保険期間に入っている
7. 申請のとき、「何がどんな理由でどうなったか」が明確である

それぞれの条件についてはこのあと詳しく解説しますが、昨今の保険申請で変わりつつあるのは、5W1Hが重視されるようになってきたことです。

7つの条件が満たされていれば、必然的に5W1Hは満たされます。1～6は当然として、7もはつきりしていなければ、そもそも申請ができない（申請しても無駄骨に終わる）こととなります。

事故の状況を5W1Hに当てはめて説明してみましょう。例を挙げてみます。

**誰が（何が）**…被保険者の建物が

**いつ**…2021年1月26日に

**どこで**…建物住所で

**何を**…屋根（棟板金）を

**どんな理由で**…台風が原因で

**どうしたか**…吹き飛ばした（状況説明）

7つの条件や5W1Hは、CJトラストの社員研修で特に教えていることです。その



損害がいつ、いかなる理由で発生したのか、お客様にしっかり確認するように伝えていきます。お客様が5W1Hで説明できないのであれば保険申請は難しいという判断もあり得るのです。

火災保険の普通約款では、保険会社が事故（損害）内容を確認する際には、損害の時期、状況、原因を確認するとの記載があります。

また、保険会社が誤りのない情報をすぐに確認できるように、写真報告書を作成するのがベストです。次節で写真報告書のつくり方をまとめていきますので、ぜひ参考にしてください。

ここから7つの条件について詳しく解説していきます。

### 条件1 補償のある火災保険に加入している

まずは火災保険にきちんと補償がついているかどうかです。契約者が補償内容を理解していないと、そもそも保険金の請求ができません。台風の被害に遭って火災保険を使おうと思って保険会社に連絡しても、「あなたは風災の補償に入っていないので保険金は出ま

せんよ」で終わってしまいます。まずは自分が火災保険のどのような補償に加入しているのか、保険証券を確認することです。

### 条件2 目的の建物が存在する

火災保険の目的の建物が存在しているかどうかは、補償を付きたい建物がきちんと保険証券に記載されているかを確認します。

証券に記載のある契約者住所と保険の目的の所在地に間違いはないでしょう。

万が一、なにかの手違いで住所に誤りがあれば、大きな問題です。「今度の更新で直せばいいや」と思っていると痛い目を見ます。なぜなら、いまこの時点で事故が起きても補償されない可能性があるからです。告知義務違反に該当し、誤った所在地で保険の引き受けがされている状態です。間違いを発見したら、保険会社でも代理店でも即座に電話して、すぐに目的の所在地を修正しましょう。

### 条件3 補償に見合った損害がある

条件1は火災保険の補償に入っているかどうかの確認でしたが、条件3はその逆です。

そもそも損害があるのか、またその原因は何なのか問題です。補償される損害がなければ、そもそも申請できないからです。

発見した損害が補償内容に合致しているかどうかを判断するには、損害の原因をつきとめる必要があります。

「火事で家が燃えてしまった」というような契約者が事故状況を見ていた損害は、原因を特定するのが簡単です。一方、いつの間にか損害があったという場合は、原因を特定するのが難しいかもしれません。

「分離」「欠損」「変形」に該当しているのであれば、第3章で述べた通り、損害の現象面から風の働きによるものか、雪の仕業か、はたまた雹が降ったのかを特定するしかありません。

余談ですが、私たちはこの損害を特定するプロなので現象面の分析だけでなく、過去に保険会社が認定した事例をデータベースにして、損害の現象と原因を経験値として蓄積し、活用できるようにしています。

#### 条件4 損害が保険の範囲に含まれている

損害を見つけ、その損害が補償内容に含まれていることを確認し、所在地も間違いないときたら、条件4としてその損害の箇所が保険の対象に含まれているかを確認します。

条件1と同時に確認できることですが、ここで確認するのは保険の範囲です。

例えば、「建物」の保険に入っているとしても、物置まで入っているのか、車庫は含まれているのかなどの確認が必要なのです。もし、損害部分が補償範囲に含まれていなければ、保険で補償されません。

具体的な補償の範囲については、第2章で確認した保険証券の項目の「保険の対象の範囲」(106ページ)をご確認ください。

#### 条件5 事故日が特定できる

いつ、その保険事故が起きたのか。これは保険期間内の事故なのかどうかにも関わってくるため、非常に重要なポイントです。

2週間前なのか、1年前なのか、はつきり特定できなければ保険金が支払われません。

逆を言えば、特定さえできれば保険金が出やすくなります。

では、その事故日をどのように特定するのか。みなさん頭を悩ますことでしょう。「大掃除をしていたら壁の破損を発見した」「ドローン調査したら棟瓦がなかった」という場合、いったいいつの事故になるのでしょうか。

「事故日を特定する」というのは、少し違和感があるかもしれませんが。目の前で起きている事故なら、まさにその日が事故日です。それは間違いないのですが、私たちの損害調査ではいつ起こったかわからない損害を発見するのが日常茶飯事です。自分が知らなかった損害の事故日は、いつということになるのでしょうか。

「1カ月前に子どもの友達が遊びにきて壁にぶつかっていた」「先月大きな台風がきたな」と記憶があれば、その日が事故日であり、記憶だけでも証拠になります。

しかしこれがよくわからないという場合は、損害の発見日が事故日になります。

私たちの損害調査で事故日がわからないときは、発見日を事故日としつつ、自然災害が

原因の場合は事故原因推定日を気象庁データから導き出して保険申請に添えています。その方法で、ほとんど保険金はおりています。

もし1カ月に一度、メンテナンスやドローン撮影をしている方であれば、過去の画像を見比べれば異変が起きている時期を容易に特定できるはずです。もし自前の写真がなければ、Googleのストリートビューなどで時系列にデータを調べ、壊れた時期を特定できるかもしれません。

損害を発見した経緯については事実のみを正直に保険会社に報告すべきです。これは非常に重要なポイントなので、必ず覚えておいてください。

## 条件6 事故日が保険期間に入っている

火災保険が適用されるかどうかは、保険期間にも関わってきます。保険期間内に、まさに目の前で起きた事故が最も適用されやすくなります。そのため、目の前で起きた事故は日付だけでなく、何時何分に起きたかまでメモしておいてください。

条件5でも説明したように、問題となるのは自分が見ていない事故、はっきりと覚えて

いない事故ですが、どうしても思い出せなければ、損害を発見した日を事故日とするしか方法はありません。その日まで発見できなかったのだから、仕方ありません。

事故日が記憶にないから保険金がおりにないというわけではありません。逆に事故日をきちんと申告できなかったり、事故日を不正に設定したりすると保険金がおりになくなる可能性が高いのです。

私たちはこの問題に対して、実際に申請をお手伝いする業務のなかで多くの検証を繰り返し、ひとつの結論に達しました。それが次の手順になります。

1. 今日発見した事故として、現証券の保険期間内で申請する
2. 写真や状況から、かなり古い損害の場合は保険会社の現場鑑定が入る
3. 鑑定の結果、保険会社が自社の保険期間内の事故か判断をする
4. 期間内なら支払いがされ、期間外なら否認される
5. 期間外で否認された場合、現在加入している保険会社の前に加入していた保険会社で、現保険会社の査定結果を証拠にして前保険会社に再申請する

この手順で保険金がおりののは、過去のデータからみると7割くらいです。残りの3割のなかには肯定も否定もせず、「いつ事故が起きたかを契約者が証明しろ。証明されない限り、支払いを否認する」といった査定結果を提示するような悪名高き保険会社もあります。

また、請求時効の3年以上が経過している場合は、否認される傾向があります。

## 条件7 申請のとき5W1Hが明確である

4章の冒頭で、7つの条件に加えて5W1Hも重視されているとお伝えしました。

何が、いつ、どこで、何を、どんな理由で、どうしたか？

これは保険請求をしたときに一番に確認される部分です。

火災保険の普通約款にある保険金の支払い時期という条項には、次のような文言が記載されています。

「保険金の支払事由発生の有無の確認に必要な事項として、事故の原因、事故発生の状況、

損害発生の有無および被保険者に該当する事実」

これはつまり、「保険金請求してきたら、5W1Hを確認するからね」と言っているのです。5W1Hがわかりづらければ、次の4つの質問に答えるかたちで考えても構いません。

- ①なぜ、その事故が起こったのか？
  - ②どのような状況だったのか？
  - ③どのような損害が発生したか？
  - ④被保険者は誰なのか？
- ①と②は簡単な作文が必要です。作文と言っても「〇月〇日に台風で強風にあおられて屋根瓦が飛んでいきました。損害箇所から雨水が12時間に渡り浸水し室内の壁紙、床、テレビに被害がありました」といった程度で十分です。③は写真が求められます。
- ④は、請求する人が被保険者ご自身か、その配偶者または被保険者と同居または生計を

共にする3親等内の親族（確認書類が必要な場合あり）であれば問題ありません。これら以外なら委任状が必要になる場合があります。

この7つの条件を理解した上で次に紹介する事故内容報告書をそえることができれば、間違いなく保険申請をクリアできる確率は上がります。



# 報告書は重要な証拠書類

# 2

保険金を請求するときには、保険金請求書と一緒に事故内容報告書を提出しますが、これには、保険会社所定のフォーマットがあります。損害写真を別に添付するもので、各社のフォーマットには違いがあります。こちらを自分で書いて仕上げるのはなかなか大変です。先に述べた5W1Hの要素はすべて保険会社所定の事故内容報告書に記載が必須となっています。

事故内容報告書は次ページの例のように記載します。発生日時がはっきりわからない場合は、事故発見日を書きましょう。

この書類だけでは不十分で、実際には損害状況がわかる写真が必要になります。そこで、独自に写真報告書を作成すれば完璧です。

図版 17：風災・雹災・雪災事故内容報告書

サンプルとして作成

## 風災・雹災・雪災事故内容報告書

事故の内容を記入する		製作者： 保険加入者名 <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">印</span>
事故発生日時	20●●年 ●月 ●日 <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">午前</span> / 午後	
事故発生場所	東京 <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">都道府県</span> ●● <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">市区群</span> ●●●●●● <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">区町村</span> ●●●●●●	
事故内容	事故内容 台風による風災 <small>↑ 火災保険を契約している住所を記載</small>	
事故状況・詳細	台風発生時の強風の影響で、屋根の瓦の一部が落下。 瓦が落下したことにより、雨漏りが発生した。	

### 被害箇所と修理費用を記入する

建物の被害状況	破損・被害箇所	破損・被害状況	修理費用
	屋根	瓦破損、雨漏り	●●●●円 <small>↑ 見積書とあわせる</small>
家財・その他の被害状況	品名	購入単価	個数
			購入金額・年月日

### 事故状況の見取り図を記入する

事故状況見取り図  家の間取りから、 被害状況をわかりやすく記載	購入年月日 ●●年●月●日
	購入金額 ●,●●●万円
	世帯主のお名前

## 独自に写真報告書をつくってみる

それでは、独自に写真報告書を作成する方法を説明します。

保険申請をする上で、損害調査を生業とする調査会社の人間だからこそわかることがあります。その一つが写真報告書の必要性です。先に述べた通り事故写真とは、契約と事故とを結びつけて保険会社に状況を理解してもらい、保険金支払いを目指すための大切な証拠書類です。ここで遠景・中景・近景と3段階の写真を添付することで、保険会社は写真だけで判断して、現場を見に来ずに保険金を支払う場合もあります。

写真がどこの場所かよくわからなかったり、本当に当該物件なのか疑わしかったり、原因が不明だったりすると、保険会社は鑑定人を派遣します。

保険会社に状況を正しく理解してもらうためにも、報告書のつくり方を知っておいて損はありません。ご自身で作成するときは、次の要点を参考にしてください。

要点1. 表紙には契約者名と物件の画像を載せる

事故報告書が誰の保険契約なのかをはっきりさせるために、書類の表紙または冒頭部分に保険契約者の名前と住所を明記します。あわせて、住所などがわかるかたちで物件の画像も添付します。表紙だけで、保険会社は誰の何の書類なのか、すぐに把握できるようにします。

要点2. 被害状況の画像を載せる（一枚報告書）

損害箇所の遠景・中景・近景の写真3枚をわかりやすく載せましょう。報告書には写真と一緒に事故発見日か撮影日、保険申請の根拠を書きます。

保険申請の根拠とは、保険金が支払われる7か条その7で説明した5W1Hをシンプルに表現します。具体的には、発見した経緯や原因を簡単に書けば大丈夫です。

あわせて備考に天候や自然災害の内容（覚えている範囲でOK）などが書けたら万全です。この3枚1組の写真と事故発見日や保険申請の根拠をシンプルに記載したものを一枚報告書といます。

要点3. 複数箇所の申請の場合

複数箇所の申請をするときは、この一枚報告書を、同じように複数作成していきます。

それによって複数箇所について同時に申請することが可能です。

## 写真報告書の意義と損害範囲の特定

写真報告書はなぜ必要なのでしょう。 「こんな面倒くさいことをしなくても、保険会社が見に来たときに写真を撮ってもらえばいいではないか」という声も聞こえてきそうです。

実はこの写真報告書は、保険会社主導の保険金支払いの体制を契約者主導に取り戻す唯一の方法なのです。 保険会社が正しく保険金の支払いをするかどうかを牽制するねらいがあります。

これはどういうことでしょうか。 保険会社が保険金を支払うときは、目安になる損害額と損害範囲の特定が重要なポイントになります。 損害範囲の特定は、次項で詳しく述べる工事見積書と密接な関係があります。

この損害範囲の特定に関して、「保険会社を信用して大丈夫なのか？」と疑ってしまうようなエピソードがあります。

2020年5月頃、あるお客様から台風の影響調査をご依頼いただきました。 そのお客様は前年(2019年)の台風の影響をすでに自分で保険会社に申請して、60万円ほどの保険金を受け取っていました。

しかし、私たちが業務委託を受け、ドローンで屋根の調査と撮影をすると、60万円はたった一部の損害で、実際の屋根の損害額は700万円を超えるものでした。 私たちが写真報告書を作成して再度保険を申請すると、保険金は結果的に750万円ほどの入金になったのです(臨時費用保険金含む)。 お客様は思ってもいなかった入金額に驚き、同時に大変喜んでいました。


なぜ、このようなことになったのでしょうか。 それは、初めに依頼した屋根の修理業者が60万円ほどの工事見積書を作成したからでしょう。 この修理業者は損害範囲の特定がでない業者であったと言えます。 次に保険会社から派遣された鑑定人についてですが、この方も損害範囲を見誤ったのでしょうか、それとも申告された内容でしか査定しなかったのでしょうか。 どちらなのか知る由はありませんが、いずれにせよ本当はほかにもたくさん損害があるのに、査定時に損害を見逃していることとなります。



図版 18：写真報告書の例

**事故**


建物外装に亀裂が確認でき、2019年10月13日  
国土交通省で重大な被害状況の発生が報告されています。



**調査結果の概要** 調査員による目視調査  
写真による目視調査

**写真**

建物外装に亀裂が確認でき、2019年10月13日  
国土交通省で重大な被害状況の発生が報告されています。



**事故報告書**

《震災》

住所： [REDACTED]  
電話番号： 03-XXXX-XXXX

2021年07月14日

税込見積金額 ¥685,403-

税別見積金額 ¥645,403-

工事内容： [REDACTED]  
工事費： 150,000円  
工期： 約5日程度  
支払条件： 工事完了後  
保証期間： 1年/10万円

品名	仕様	単	数量	単価	数量	合計
高圧洗浄機	3000W	台	3	3,000	12,000	12,000
高圧洗浄機		台	4	300	1,200	1,200
高圧洗浄機		台	1	30,000	30,000	30,000
高圧洗浄機		台	1	30,000	30,000	30,000
高圧洗浄機		台	2	7,000	14,000	14,000
高圧洗浄機		台	2	30,000	60,000	60,000
高圧洗浄機		台	1	470	72,800	72,800
高圧洗浄機		台	27	1,800	48,600	48,600
高圧洗浄機		台	1	20,000	20,000	20,000
高圧洗浄機		台	1	134,120	134,120	134,120

【見積項目】

- 高圧洗浄機
- 高圧洗浄機
- 高圧洗浄機
- 高圧洗浄機
- 高圧洗浄機
- 高圧洗浄機

このようなことが起きないようにするには、契約者が損害範囲を自分で特定できるようになって保険会社をリードするか、損害範囲を正確に特定できる業者に仕事を依頼するかのどちらかしかありません。

私はあらためて、契約者側に立った損害範囲を正しく特定できる業者の必要性を痛感したのでした。

簡単な作文程度でも文章を報告書に入れる理由は、保険会社に事故を正確に伝えるためです。また、単に証拠の写真を並べるだけでなく、文章を入れることで約款の契約者義務である通知義務を果たしていることにもなります。

写真報告書は保険申請において有力なツールであることをご理解いただけたでしょうか。



## 修理の見積書を手に入れよう

# 3

### 見積書依頼のコツ

工事見積書は一般の方は作成できないので、工事業者に修理を依頼し、見積もりを出してもらうことになります。ただし、工事業者は建物のどこに損害があるのかわかりません。工事のプロであっても損害範囲を見誤る場合もあります。

そこで使えるのが写真報告書です。写真報告書で壊れたところを具体的に示して、元に戻すのにいくら必要になるのか、金額を出してもらいます。契約者が写真報告書を作成できれば、なにをしてほしいのか業者も把握しやすく、ことがスムーズに運びます。

事故調査から見積、保険申請まですべてを丸投げしてしまうと、悪徳業者にひっかかって、屋根の上で故意的に瓦を割って損害を申請するような保険金詐欺に巻き込まれる可能性も出てきてしまいます。写真報告書は、見積書を作成するときにも役立つのです。

遠景の写真で工事作業するときの高さ、中景の写真で損害範囲の寸法がわかるように写真を撮っておけば、工事業者も見積もりをつくりやすくなります。こうして作成した工事見積書から導かれた金額が損害額となり、保険金額の範囲内で正しく請求できるのです。

### 保険金の支払いの仕組み

そもそも、建物の保険金額はどのように決まるのでしょうか。

保険金額とは基本的に保険会社が評価をして決まります。第2章で述べた通り、建物評価には「新価」と「時価」があります。「新価」にも、保険会社の簡易評価額で評価する方法と取得価格で評価する方法があります。

わかりやすく言えば、新価とは「新しく建物を建て直すのにいくらかかるか？」という見立てです。それを「再調達価格」と言います。損害が生じた場所と時間において、保険の対象と同じ質、規模、用途、型、能力のものを再取得する価格のことです。これに加え、「新価」は新品でいくらかという意味です。

新価に対して、「時価」という評価があります。30年前に3000万円だった建物がいま

は500万円の価値しかないので、時価で評価すると500万円しか支払わないことになります。時価契約であれば当然、保険料は安くなります。

いま主流の火災保険は、すべて新価で評価され、再調達価格で支払われます。古くても新しい建物に復旧できるようにするのが保険会社との契約であり、そのために時価評価の契約よりも高い保険料を支払っています。ということは、劣化そのものが原因ではなく補償内容に該当する被害を受けたのなら、そこが劣化しているようがしていまいが、新しく復旧させるための損害額が支払われるべきです。仮に保険会社や代理店などが「古くなっているから払えません」と言ってきたなら、それは契約時の約束である保険約款に反していると指摘できます。新しいか古いかは問題ではなく、被害があるかどうかを査定されるべきなのです。

工業者も商売なので、高価で質のよい材質を使ったがったり、自分たちがやりたい工事内容で見積もりを出したりする場合があります。例えば、屋根修理の見積もりをお願いしたのに「外壁の痛みもあるから外壁塗装も必要だ」と言って、屋根修理のほずが外壁の修繕費も入った外装リフォームの見積もりが出てきてしまうことがあるのです。

これは同じ建物を再取得するための新価よりも金額が上乘せされるため、保険会社は否認してきます。

このように、「保険の見積もり」を依頼したのに「リフォームの見積もり」を出してくる業者が少なからずあるため、注意が必要になります。リフォーム業者よりもメンテナンス専門の修理業者の見積もりのほうが確であることが多いでしょう。

なお、「どうせならリフォームもしたい」という方は、保険金が出たあとで金額を上乘せして思い通りのリフォームをするのは賢い選択かもしれません。なぜなら、屋根工事の損害の場合は足場代が出ることが多く、同時にリフォームすればリフォーム時の足場代を節約することができるからです。

## 見積書の見方

誰かの紹介で地元の職人さんに見積もりを頼むケースもあるでしょう。すると「修理一式10万円」のような見積もりが出てくる場合があります。このようなざっくりした内容の場合や「一式」表示で高めに設定している場合などは費用の根拠がいまいなので保険会社に弾かれることが多々あります。

見積書の工事費用については、できるだけ細かく出したほうが保険がおりる可能性が高まります。どの範囲をどのように修理するのか、材料費、人件費、工事日数などの積算をしてあることが重要です。

また、見積書は工事内容に対して、寸法と工事単価を掛け算したものをが集計するのが一般的です。ここでチェックすべきことは、写真報告書で表現した損害範囲と見積書の寸法が合っているかどうか、工事単価が低すぎず高すぎないかということです。

工事単価については現在ではネットで検索すれば、大体の相場がわかります。その相場よりも少しだけ上なら大丈夫ですが、1.5倍以上になっていたら過剰請求になってしまいます。保険会社は過剰請求を嫌います。できるだけお金が欲しいという心理もわかりませんが、過剰請求したところで必ず相場に減額されます。しかし相場で請求しているにもかかわらず、保険会社が不当に減額することもあります。その場合は根拠を問いただしていくのが、正しい対応です。

見積書の信頼性を高めるためには、一級建築士や二級建築士などの資格保有者が作成したものであることが望ましいでしょう。

仮設工事、工事内容、工事の範囲、工事の単価、諸経費、廃材費用をすべて積算して見積額を出す業者に依頼するようにしましょう。

### 足場代は必要なのか？

損害箇所が地上から2メートル以上のところにある場合、労働安全衛生規則では「足場を建てないといけない」とルールで決められています。業者がこれを必ず守ることが前提になりますが、足場を建てるために損害額が上乘せされます。職人気質な人であれば「はしごで修理するから足場なんていらないよ」と言う人もおり、そうなれば費用は安くなります。保険会社としても安いほうがいいはずですが、保険会社がこれを認めてしまうと規則に反した業者への委託を推奨しているとみられ、また違った問題になってしまいます。

なかには業者が適正な足場代を出したにもかかわらず、鑑定会社や保険会社の担当者が「これは、はしごで修理できますよね」と見積もりを認めないこともあります。私もこのような保険会社の対応を見たことがあります。「規則にあることを順守すべき」と私も保険会社と散々戦いましたが、一度出してきた回答はまずひっくり返りません。最後には、「うちに関係のある業者にやらせます」とまで言ってくるため、辟易としています。こ

は業界の健全化のためにも工事のルールを遵守し、保険会社がコンプライアンスを徹底すべきだと思います。

一方で業者側が市場価格よりも水増しした請求をすることで、保険会社に打撃を与えるケースもあります。その結果、保険会社は鑑定人に査定を依頼することになり、そのコストが増えるのです。双方において適正な市場価格と労働安全衛生規則を守り、契約者のための損害保険を健全に実現してほしいと願います。

契約者も可能であれば、「はたしてこの見積内容は正しいのか?」「保険会社はしっかりとルールを守っているのか?」と、見積書を解読できる知識を身に付けて、目を光らせていただきたいところです。

### 見積書を依頼するときは

工事や修理の費用相場がそもそもわからないという場合、ネットで条件などを打ち込むと見積もりが取れる業者やサイトを活用しましょう。そこに工事を依頼するかどうかさておき、目安を知っておけば依頼している業者の価格が適正かどうかを判定することもできます。

また、損害修理の工事はできるだけ、その道の専門の修理業者に依頼することをおすすめします。これは責任施工に関わってくるためです。修理をどんぶり勘定で「うちは15万円で作るよ」というような業者に依頼してしまうと、後々追加の費用が発生する可能性も高く、トラブルの原因となります。また、アフターケアが万全であるかも責任に関わってくるため、経験豊富な業者に依頼するべきです。

そのような意味でも、相見積をとって相場を確認しておいたほうがいいでしょう。なかには極端に安い見積もりを出してくる業者もありますが、無理が生じていないか、工事がきちんとおこなわれるかを確認しておきたいところです。

最後にお伝えしたいのが、見積もりを取ってからその業者では工事をしないと判断したときの対処法です。見積もりを業者に依頼すると、業者側もそれなりの手間をかけているので「いつから工事ですか」と迫ってきます。しかし、相見積もりの結果、ほかの業者に依頼することもあるでしょう。しかし、損害調査が正確にできて工事が上手な業者はなかなかいません。地元でそのような業者を見つけたら、今後のためにも信頼関係を結んで

おいたほうがいいでしょう。そういった意味でも、保険申請から工事までを任せるなら、最初からその会社で工事をするつもりでいたほうがいいでしょう。保険申請は自分でするので見積のみお願いしたいのなら見積もりが無料のところを依頼するのがベストです。

業者にとって無駄な仕事になってしまった場合、二度と仕事を受けてくれない可能性もあります。保険金がおりてから、なんらかの事情で工事をほかに依頼するなら、トラブルを避けるために、火災保険金の一部（臨時費用保険金の一部など）を見積手数料として支払うと最初から約束をしておけばスムーズです。

ちなみに、CJトラストでは損害調査から保険申請コンサルティング、保険金支払いまで、完全成果報酬で仕事をしています。お客様の建物や家財を守るために、保険の販売を目的としないリスクコンサルティングもさせていただきますが、保険金がおりなければ費用はかからないようにしています。

## 第 5 章

# 火災保険を 申請してみよう



## 通知義務とは？

# 1

第4章までで保険に必要な知識、損害調査の仕方、申請に必要な書類の作成方法などについてお伝えしてきました。これらはすべて保険申請に必要な材料です。第5章ではいよいよ火災保険の本丸とも言える、保険申請の仕方についてお伝えします。

保険申請をするにあたっては「通知義務」を理解する必要があります。なんとなく聞いたことがある方も多いのではないのでしょうか。約款には次のように記されています。

「通知義務を果たさない契約者は保険金がおりない場合があります」

この一文だけで、通知義務が非常に大きな意味を持つことがわかります。通知義務とは、保険の目的の所在地、住所、電話番号が変わったり、結婚により姓が変わったりするなど契約時に告知した内容に変更があった場合には、必ず速やかに通知するという契約者の義務です。

もし、通知義務を怠るとどうなるのでしょうか。

保険会社はもとの契約情報をもとに事故調査をします。もしも物件の所在地などの契約内容が変わっていれば、契約自体が手続きのために停止してしまい、現証券で保険金を申請することが難しくなります。厳しい言い方をすれば、「保険会社をだました」と見られ、保険申請が通らないことになります。だから保険会社では通知義務を約款に記し、正確な情報を求めています。

さらに「事故が起きた場合には保険会社に速やかに教えてください」としています。逆に言えば、「事故を報告しなければ保険会社は動きませんよ」ということです。事故に気付かずに放置した場合、相当の理由がなければ保険金が支払われないこともあります。保険会社は保険請求に関してはあくまで受け身です。事故が発覚したら、すぐさま保険の事故受付センターに連絡する。これが保険請求の第一歩となります。



# 保険申請の流れ

# 2

ここで、あらためて保険申請の流れを確認しておきましょう。  
 おおよその流れは、下の図のようになります。まず、損害があることを認識したら、事故日と原因を特定します。その情報をもとに保険会社に事故連絡を入れ、報告書や工事見積などをそろえた上で保険請求書を保険会社に送るのです。

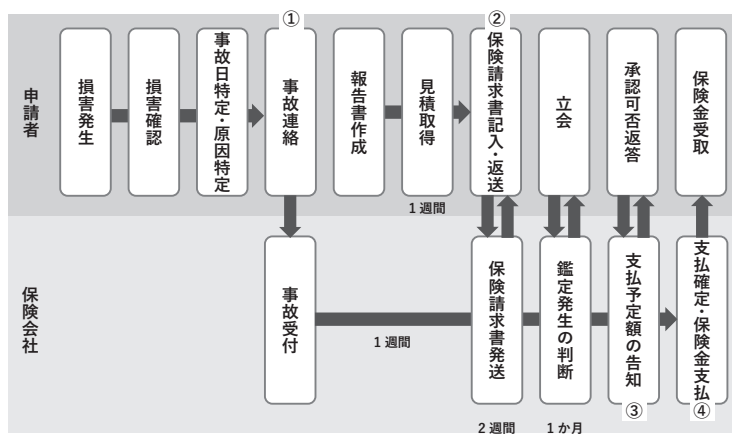
保険会社は、契約者から送られてきた情報をもとに現地に鑑定人を送るかどうかを決めます。鑑定人が派遣されずに保険金が出るかどうか判断されることもあります。鑑定人が現地を見に来る場合は立ち会いましょう。

その後、保険金が支払われるかどうか、支払われる場合は支払額がいくらかが契約者に告知されます。それを受け入れると、保険金が支払われるのです。

次節からはシンプルに、次の4ステップで詳しく解説していきます。

- ① 事故連絡
- ② 保険申請
- ③ 支払い結果通知
- ④ 保険金支払い

図版 19：申請の流れ





## 事故連絡とは？

# 3

事故が発生したら、まずは保険会社の事故受付のコールセンターへ連絡します。これが①事故連絡です。急場で連絡先がわからない場合は、「保険会社名」と「事故受付」などのキーワードでインターネット検索すれば、すぐにフリーダイヤルを確認できます。ほかに保険会社のホームページからの連絡、代理店を介しての連絡といった方法があります。事故受付に電話した場合には電話口で事故内容の受付が行われ、そのあとに支払いまでを担当する担当者がアサインされます。

支払い担当者は事故受付者からボタンを受け取り、再度、事故の詳細のヒアリングや今後の手続きの説明のため、連絡を折り返すでしょう。

そのとき、電話口で先程述べたマインドセットが必要になります。事故申請は先方ではなく、こちらがリードする。そのためにも事故の原因と時期、状況を把握しておきましよう。第4章で紹介した事故報告書をまとめておき、それを手元に置いて連絡すればスムーズに説明でき、査定などの日程も決まっていきます。緊急を要するとしても、落ち着いて対応することが大切です。

なにも把握せずに連絡した場合、困ったことになります。契約者が「台風で屋根が壊れました」と言うと、受付の方は「先日の台風ですか？」と確認します。「いや、先日かどうかわからないんだけど…」と口ごもってしまうと、保険会社は事故発生日が確認できず判断がつかなくなってしまうのです。保険会社は事故の事実関係をはっきりさせようとしてます。つまり事故の当事者が詳細を把握していなければ、事故連絡のしようがないのです。「事故だと思えますがどうすればよいか？」というようなニュアンスだと、保険事故として受け付けるかどうかの判断を保険会社に委ねることになります。電話口で「今回の件では保険が出ません」と、断られる可能性も出てきてしまう。そうすると「ああそうですか、仕方ないね」で終わってしまいます。

保険請求の条件を満たしているにもかかわらず、担当者のなかには相談してきた契約者

に不親切な対応をする人もいます。保険会社にもサービス精神が旺盛でない人もいるので仕方ないかもしれませんが、私たちにご相談をいただく方のなかには「電話で保険金が出ないと言われた」「保険会社の担当者が取り合ってくれない」「説明を聞かずに話を終わらせたがる」と不信感を抱いている方も少なくありません。

たまたまおかしな担当者に当たってしまったのでしようが、あきらめなくても大丈夫です。保険会社には、保険会社の担当者に対する苦情を伝えるコールセンターがあります。支払いや担当者に不満を感じたら、苦情センターへすぐに連絡してください。

こちら「保険会社名」と「苦情」などのキーワードで、フリーダイヤルが検索できます。私を考えるに、保険会社の経営陣は契約者に不信感を抱かせるような対応は望んでおらず、たまたま教育不足の人間がやらかしてしまったということで、すぐに担当者を変えてもらえるでしょう。

なかには身近な保険代理店に連絡する方もいるでしょう。しかし保険金が下りるか下りないかは、代理店では判断できません。代理店と保険会社の委託契約の中で代理店は保険金の支払いに関しては口を出すなど決められており、あくまで保険会社の査定チームがおこないます。代理店が「保険金が出ますよ」と言っても、誤った判断である場合もあります。



## 保険申請とは？

# 4

①事故連絡の確認が無事に終わると、担当者から「わかりました。保険の申請書を送るので、必要事項を記入して保険会社にご返送ください」と言われます。これを返送すると正式な書類での保険金請求となります。これが②保険申請です。

保険申請の書類は、俗に3点セットと言われます。「保険金請求書」「事故状況報告書」「修理見積書」の3点が必要となります。「事故報告書」をご自分で用意する際には自分で写真を撮り、写真にコメントをつけ、わかりやすい体裁に仕上げます。また、「修理見積書」は、4章でお伝えした通り、業者と連携を取って出してもらうことになるでしょう。

保険金請求書とは、221ページにあるようなものです。

「保険金請求書」が送られてくるときには「事故状況報告書」がセットになっている場合

図版 20：保険金請求書のサンプル

サンプルとして作成

### 保険金申請書

事故の内容を記入する ご記入日： ●●年 ●●月 ●●日

ご住所	〒●●●●●● ●●●●●● (市 区 町 村) 東京 神奈川 府 県 ●●●●●● ●●●●●● <small>↑ アpartmentマンション名も忘れずにご記入下さい。</small>		
ご連絡先	お電話番号 (03-●●●●●●-●●●●●●) 日中のご連絡先 (090-●●●●●●-●●●●●●)		
お名前	フリガナ：ホケンセイキョウシャメイ 保険請求者名 (印)		

↑ 個人の場合は指定がない限り認印でも可能です。法人の場合は代表者印を押印します。

請求する保険	
証券番号	●●●●●●
契約社名	保険請求者名

↑ 複数加入している場合は、すべてご記入ください。

他社ご契約内容			
保険会社などの名称	保険の種類	証券番号	保険金請求の有無
			有 ・ 無

↑ 他社で請求可能な契約済みの保険がある場合は、ご記入ください。

保険金支払先			
口座情報	●● 銀行 ●● 支店 ●● 信用金庫 ●● 信用組合 ●● 支店 ●● 普通・貯蓄・当座		
	店番号	●●●	口座番号
口座名義	※カタカナで名義人名をご記入ください。		
ご住所	※保険金支払先が、保険加入者と異なる場合ご記入ください。		
お名前	※カタカナで名義人名をご記入ください。		

が多くあります。すでにご自身で写真報告書を作成しており、事故の原因、時期、状況を把握できているなら簡単に記入できます。事故の詳細内容の欄には、「添付写真報告書の通り」との一文を入れれば大丈夫です。

事故状況報告書は先にご自身で事故の原因、時期、状況などが把握できていなければ、作成は難しいでしょう。「わざと書類を難しくして挫折させ、保険請求をあきらめさせたのでは？」と勘繰りたくなるほどです。

それらの書類を保険会社に返送し、不備がなければ保険会社から受付通知が届きます。受け付けたことを確認し、保険会社は保険金の査定をスタートさせます。

ところが、受付通知が届かない場合もあります。送付後、数日経っても受付通知の連絡がなければ問い合わせましょう。

また、写真付きの書類で申請しているにもかかわらず、書類到着後に担当者が口頭のみで保険金支払いの断りを入れてくるケースもあります。保険会社が正式に申請を却下するには、書面で理由を通知する必要があります。そのような場合はまず文書での回答を求め、文書が到着したら、そこに書いてあることを検証する必要があります。損害現場を見もせ

ずに、文書での回答もなく、電話口で「保険は出ません」という対応は、本来あり得ないはずなのです。

このように、「保険申請」とは、保険会社に事故の詳細を文書で伝えることです。明確な証拠を提出するという意味で、文書で申請し、文書で査定結果をもらうのが原則です。その理由は、将来にわたりすべての証拠を文書として残しておくためと肝に命じてください。

保険会社に申請の書類を送って、保険会社の受付通知が届いたら、査定が完了することを待つばかりです。

申請後は査定となります。査定には文書査定と現地査定があります。文書査定ですべてが判断できれば、鑑定人が現地までくることはありません。絶対に間違いがないというレベルで写真、事故日、事故原因が揃っていれば、鑑定人を派遣するコストをかけずに支払額を決定します。これらのどこかが不明確であったり曖昧であったりすれば現地で確認する必要があると判断され、鑑定人が現地を見に来ます。



## 支払い結果通知

# 5

査定が終わると、いよいよ保険申請の結果がわかります。保険会社から「今回は査定の結果、保険金〇〇万円を支払います」「今回のご請求については免責とさせていただきます」といった通知が届きます。

なお、鑑定人による査定のあと、その鑑定結果を受けて誰がどのように支払い可否や保険金額を決めるのかは完全なブラックボックスです。

以前に依頼を受けた調査では、非常に親身になってくれる鑑定人に当たったことがありました。鑑定後に、調査会社という立場でその後どうなったかと連絡すると、「保険金支払いの方向で保険会社に調査結果を伝えましたので、もうじき支払いだと思えますよ」と親切に教えてくれました。しばらく待つと、保険会社から契約者に結果が郵送されたのですが、それは「今回は支払われません」というものでした。そんなはずはないと契約者が

保険会社の担当者に問い合わせると、「鑑定人がゼロって言ったんですよ」と言うではありませんか。真相を確かめるべく鑑定人に電話すると、「それは担当者がウソをついていますよ」とこちらも驚いた様子でした。

鑑定人はシロといっても保険会社がクロ？ 本当にそんなことがあるのでしょうか。専門家が支払うべきと言っているのに、保険会社はその査定を否定するのです。

そこで確認して欲しいのが「損害明細書」です。「支払い通知書」は結果だけを通知するもので、今回は有責か無責か、有責ならばいくら支払われるのかという支払い保険金額が書いてあります。この書類が発行される前の段階で鑑定人が「損害明細書」を作成しています。業者が出した見積もりに対して、どこを認めて、どこを認めていないかが書かれています。これがあると、何がいくら反映されたのかが一目瞭然となります。もし、「保険金を支払わない」という判断だったとしたら、どのような理由で見積書の内容を否定したのかがすべて書いてあるはずですよ。

鑑定人がシロで保険会社がクロと言った先ほどのケースでは、損害明細書は鑑定人が作成するので、鑑定時点でシロでした。ですから、契約者が損害明細書を見せるように依頼しても保険会社は頑なに拒否していました。それは損害明細書が見せられないからです。ちなみに、鑑定人が派遣された場合は損害明細書が必ず存在すると考えられます。なぜなら損害明細書を作成することが彼らの仕事だからです。

損害明細書は、保険申請の貴重な記録として重要なものです。なぜなら次のようなことも実際あり得る話だからです。

例えば、台風被害があり160万円の見積書で保険金を請求したとします。

実際に保険会社の支払いは80万円でした。すると認定率は、 $80 \div 160 = 50\%$ です。結果は支払い通知書だけ送られてきたとします。契約者にしてみれば、「160万円欲しかったが、まあ半分の80万円は認められたのだからいいや」と思ってしまうかもしれません。「何故160万円は認められないのか」と保険会社に詰め寄るのは悪い気がして、あきらめてしまいうのです。保険金をもらうなんて申し訳ないという日本人独特の感覚があるのかもしれない。

とりあえず80万円をもらって一件落着と言いたいところですが、それが次の保険申請に影響します。どういうことでしょうか？

また同じように台風が来て、同じ場所を保険申請することになったとします。すると保険会社は前回の支払いと被っているので、今回は支払いませんと言ってくるのです。

「えっ、そんなことあるの？」と疑う方もいらっしゃるかもしれませんが、このようなことは現場でよく起きています。ですから、支払い結果がゼロにせよ、半分にせよ、損害明細書を取り寄せましょう。

また、損害明細書は保険会社との保険金交渉に必要な書類です。明細を確認して、「絶対に認められるべきところが否認されているのはおかしい」「確かにここはやや微妙な判定だった」「再申請の必要がある」という具合に、結果を受け取ったあとにもいろいろな対策ができます。160万円で申請したのに80万円という査定だとしたら、損害明細書を見ればどこが認められてどこが認められていないのか分析ができ、対応を考えられます。

損害明細書は、一般の契約者はまず知らない書類だと思います。しかし、必ず覚えておいていただき、保険金通知と同時にその存在を確認してください。契約者であれば、請求

すればもらえるはずですが。逆に、この明細書が存在しない、または出せないというのであれば、適当に査定している可能性が高く、怪しいと判断できます。損害明細書を手に入れて、結果を分析することが非常に大事なのです。



## 保険金の入金



支払い結果が確定すると、保険金が「保険金請求書」に書いた口座に支払われます。もしくは、保険料引落口座に支払われます。

通常であれば、支払い前に支払通知書が送付され、保険金として振り込まれる金額が通知されます。しかし、まれに事前の告知もなく支払われることがあります。

「入金されたならいいじゃないか」と思うかもしれませんが、その入金には「この金額を払うからありがたいと思え」という意図があるかもしれません。請求した通りの額面なら問題ないでしょうが、そうでない場合は困ってしまいます。このような場合は担当者の業務怠慢か、「このお客さんと関わりたくない」と思っているかのいずれかでしょう。

理由はともあれ、「お金が入ってきたから、まあいいか」とならず、内容を精査することが大事です。本来、被害に遭ったらその分が支払われるという約束をしているのですから、

被害分を復旧できないとおかしいのです。少しもらえたからいいやとあきらめてしまうと、保険会社のずさんな対応を容認してしまうことになります。この場合も先程の損害明細書を取り寄せましょう。なぜこの金額になったのか理解することで、今後も保険を継続しようと思うはずですよ。

しかし、いくら待っても保険金が支払われないことが多くあります。約款には「保険申請後30日以内に保険金を支払う」と明記があるにもかかわらず、3カ月後や4カ月後になることもざらにあります。

保険事業というのは、監督官庁の認可を取って契約者から多額の保険料を集め、事故のときは保険金を支払うと契約者と約束するものです。サービス業として見ても、自らお客様との約束である約款に違反し、保険金の支払いを先延ばしして平然としているのは、本当に理解に苦しみます。

監督官庁である金融庁は、保険金支払いのメカニズムについてもっと契約者にわかりやすくするように各保険会社を監督してほしいと思っています。でなければ、保険業界全体



がお客様の信頼をなくすこともあり得るでしょう。それほど保険金の支払い先延ばしや不払いが多くなっています。

保険金の支払い可否の決定と金額の査定は損害保険鑑定人がおこないます。損害保険鑑定人とは、日本損害保険協会から認定を受けた人たちです。鑑定人は損害査定のエキスパートというわけですが、彼らの業務委託費は保険会社から支払われています。つまり、保険会社から依頼を受けて仕事をします。

保険会社の担当者なら、契約者に有利な査定をする鑑定人よりも、保険会社に有利な査定をする鑑定人と今後とも長くお付き合いしたいと考えるのが普通です。後者に依頼することは会社の利益を守ることであり、自分の将来の出世や給与にも影響するからです。

私は、支払い遅延や不払い問題の根本原因は鑑定人制度にあると考えています。現場で何百人もの鑑定人と名刺交換しましたが、彼らは現場査定の権限を持ちながら支払いの決定権はなく、契約者に寄り添う人が少ないことを痛感します。なかには契約者がその態度に怒り出すこともありました。

何故、保険会社は彼らにわざわざ査定を依頼するのでしょうか。表向きは専門家に委ねるといふことですが、実はこの制度自体が、「支払い当事者ではない人間が現場で査定をし、現場を見にも行かなかった人間が保険金の支払い可否を決定する」という仕組みを提供してしまっています。ですから、どれだけ正しい申請をしても否認されたり、支払い遅延になるのでしょう。

これまで、保険申請について重要なポイントを解説してきました。保険のルール（契約約款）に基づいて正しく申請することが、保険金を受け取るための最大の秘訣です。正しく申請すれば、支払いを渋る保険会社にも正々堂々と「間違っている」と言えるのです。決して保険会社任せにせず、契約者側にも知識や経験の向上が求められる時代になっているのです。

[著者略歴]

### 丸山英男 (まるやま・ひでお)

◇CJトラスト株式会社代表取締役。フランスで近代西洋美術史を学び、帰国後は山梨県にて富士山をテーマに画家として活動。30歳で住宅リフォームの営業として業績をあげる。その後、外資系損害保険会社に転職し、代理店開拓で実績を残す。2012年に40歳で起業し、リフォーム会社の保険コンサルティングに従事。2015年、住宅補修センター合同会社を設立。2018年、CJトラスト株式会社を設立。2012年から契約者のための損害調査コンサルティングを打ち出し、現在も保険知識の格差をなくすために第一線で活躍中。2022年8月にはドローンデータ株式会社を設立。保険業界と建設業界の課題を解決するため、ドローンを活用した新規事業も開始している。

し ぜん さい がい ざい さん まも  
自然災害からあなたの財産を守る  
さい きょう か さい ほ けん  
最強の火災保険

2022年9月1日 初版発行

著 者 丸山英男

発行者 小早川幸一郎

発 行 株式会社クロスメディア・パブリッシング  
〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷4-20-3 東栄神宮外苑ビル  
<https://www.cm-publishing.co.jp>  
◎本の内容に関するお問い合わせ先：TEL (03) 5413-3140/FAX (03) 5413-3141

発 売 株式会社インプレス  
〒101-0051 東京都千代田区神田神保町一丁目105番地  
◎乱丁本・落丁本などのお問い合わせ先：TEL (03) 6837-5016/FAX (03) 6837-5023  
(受付時間10:00~12:00、13:00~17:30 土日祝祭日を除く)  
[service@impress.co.jp](mailto:service@impress.co.jp)  
※古書店で購入されたものについてはお取り替えできません  
◎書店/販売会社からのご注文窓口  
株式会社インプレス 受注センター：TEL (048) 449-8040/FAX (048) 449-8041

印刷・製本 シナノ印刷株式会社

©2022 Hideo Maruyama, Printed in Japan ISBN978-4-295-40688-4 C2034