

おうちのはなし

234

今や、人の手がかかるといいものは、この地球上には稀である。
それでも人は、人が加工した、自然を、自然と信じて安らぎを得る。
それがたとえ自然の力で育てられたものであつても：



安心して暮らせる家

新築やリフォームなどの住まいづくりを進めるのには、いつ起こるかわからない地震や、火災のことも考えておかなければなりません。たとえば、耐震性や耐火性などの技術的な要件を確認して安心を得ます。

他にもいろいろと心配の種は尽きません。洪水もあれば、コロナのような突然の疾病もあります。不安ばかりを考えたら、とても家のことを考える余裕もなくなってしまいそうです。

そんな時、誰かが「保証しますよ」といってくれれば、確かに安心できます。でも、なかなか言葉は難しいものです。

「保証ですか？ 保障？ 補償？」

「保険とはどう違うの？」

住まいづくりは大きな投資であるだけに、保証や保険をうまく使いこなすことが大切ですが、きちんと理解するのも大変です。そして安心して暮らせるだけではなく、住まいづくりの時だからこそ得する活用術もあります。

保証と保険

最初に、保証と保険はどう違うのでしょうか。最も固い区分は、保険業法に定められたものだけが保険です。昭和

14年に制定され、平成7年に改訂された保険業法で、第3条1項で内閣総理大臣の免許を受けたものでなければ保険業を行うことができません。

その保険には生命保険と損害保険があり、同時に免許を受けることはできません。生命保険会社も損害保険会社も、住まいづくりにおいては深い関わりがあります。

この保険業法の中で、使



保険はどうする？ 住まいに関する保険のはなし

地震や洪水などの災害のニュースを聞き、その上、コロナ感染症などの新しい災禍を知ると、不安なことが多い世の中です。しっかりとした住まいを手に入れれば、それも安心のひとつになりますが、もしものことは突然にやってくるものです。そんな時への準備として、住まいに関する保険のはなしです？

保険はどうする？

—住まいに関する保険のはなし

- ・保険と、保障と補償と保証
- ・住まいに対する保証と保険
- ・ローンに対する保険

『運動会』

運動会で思い出に残っているのは、お昼のお弁当の時間でした。

近年と違い、親の作ってくれたお弁当を隣り合った友人家族と一緒に食べるのが楽しみでした。

親と一緒に食べるのが楽しいというより友達の家のお弁当と取り変えっこして食べるが楽しかったと記憶しています。

お母さんが仕事をしていました、他の用事で来れない子は、友達の家のお弁当と一緒に食べていました。

友達と交換する中に必ず卵焼きがあり、食べると相手の卵焼きを「おいしい！」というけれど…

心の中で（でもやっぱり、うちの卵焼きが一番おいしい！）と、母の卵焼きを密かに絶賛するのですが、それはみんなそれぞれにそう思っている

のが面白く、また微笑ましいことだと思うのです。

『やっぱりうちが一番！』

そう思える家づくりと、それをサポートしてくれる人との出逢いと、あれこれもめながら、譲りながら打合せした家族とのやりとり。

ぜんぶ含めて、家づくりって本当に素敵ですね♪



ママはインテリアコーディネーター

一般社団法人 日本インテリアアントナント協会 理事長 小川千賀子

われるのが保障・補償・保証なのですが、これもなかなか区別が難しい言葉です。

死亡保障とか介護保障とか、「保障」は生命保険で使われ、対して損害補償とか災害補償とか、「補償」は損害保険で使われます。生命保険の保障とは違い、損害保険の補償は受けた損害の分だけ補い償うという考え方です。

一方「保証」は、間違なく実行しますと請け合いで、品質保証とか性能保証などで使われています。保険会社が引き受ける保険はあくまでも保障か補償であり、保証は建設企業が引き受けているものです。

「保証しますよ」と「保険があります」とでは、後者は責任逃れをしているようになりますが、2つの間には大きな概念の違いがあります。

保険は公共性があり契約者の保護と安定を目的として、数学的な理論に基づいたものです。そのためには絶対的に多数の契約がベースであり、事故率と保険料で計算されています。

最終的には契約者同志が互いに負担し合って、保障や補償をしてゆくものです。そして保険は、建設会社が大手であっても地元の企業であっても、変わるものではありません。

一方保証は、基本的には工事した企業が責任を取るもので、大手企業の方が有利に感じますが、多数であれば安定するものではありません。たとえば自動車でよく聞かれるリコールのように設計製造段階での不具合が見つかった場合、大量に出荷した大企業ほど改修に大きな負担が強いられます。

でも、この保証も確実に履行するために、背景には保険が絡んでいることがあります。



住まいに関係する保険のはなし

保険はどうする?

さまざまな住まいの保険

住まいに関する保険や保証には、さまざまなものがあります。直接加入する目に見える保険もあれば、消費者が知らない間に活用されている保険もあります。また、住宅ローンを利用するため必要となる保険があります。いずれにしても、すべての費用は最終的には施主が負担をして成り立っているものです。

住まいの保険

- ①住宅そのものに関する保険
- ②住宅の工事や保証に関する保険
- ③住宅ローンに関する保険

住宅そのものに関する保険で、代表的なものは火災保険や地震保険です。火災や地震被害に対して補償される、損害保険の一一種です。

火災保険

基本的には任意でかける保険ですが、新築やリフォームで住宅ローンを組む場合には特約火災保険がセットになっていることが通常です。一般的な火災保険よりも支払い範囲は広く、保険料も割安になっています。ただしローン期間が終了すると同時に、火災保険も終わりますのでローン完済後には、改めて火災保険に入り直さないといけません。

保険料は対象となる住宅によって違います。保険は事故率と損害額によって決まりますので、面積が大きい、補償期間が長い、ローン金額が大きいと、保険料は高くなります。

また、建物の構造級別があり、燃えにくく建物の保険料は安くなります。一般住宅でも準耐火建築物や省令準耐火建築物*であれば割安になります。たとえば木造住宅ではツーバイフォーは省令準耐火建築物にしやすい工法になります。

ローン特約火災保険料(目安)

2000万円 35年間	
省令準耐火	33~35万円 約1万円/年
一般木造	60~75万円 約2万円/年

*【準耐火建築物】柱・床・壁など主要構造物が耐火建築物に準じ、45分~1時間の火災に耐える建築物
【省令準耐火建築物】主に木造で準耐火建築物に準じた各種部材の認定仕様を満たした建築物

地震保険

住宅ローンとセットになった特約火災保険でも、地震や津波に対しては対象外となります。このため地震に対する損害補償を求める時には、地震保険に加入する必要があります。震災が起因する火災の場合も、地震保険に入っていないければ補償されません。

地震保険の保険料は、火災保険と一緒に建物の構造により変わりますが、地域によっても保険料が変わります。

その他に家の損害保険には家財保険をはじめ、水漏れや水害、さらには盗難などの保険があり、心配があれば保険に加入します。

住宅の瑕疵保証

災害ではなく、住宅の工事に起因する故障やキズなどは、保険ではなく保証の対象です。このような不具合のことを瑕疵といいます。

民法上の瑕疵に対する責任は1年ですが、住宅のような耐久財に対しては、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」で、構造耐力上主要な部分及び雨水の侵入に関しては10年間の瑕疵担保責任が定められました。すべての建設会社が、すべてのお客様に保証しなければなりません。

さらに施主の利益を確実にするために、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が成立し、平成21年からは保証工事ができるような資金確保も義務づけられています。建設会社の不履行判決が確定したり、倒産したりした時にも保証ができる仕組みとして整備されました。

この資金確保に関しては、戸数に応じて供託金を預ける仕組みと、住宅瑕疵担保責任保険によるものがあります。当初は大手メーカーが供託金で中小企業が保険になると予想されました。しかし、企業の規模にはよらず、供託金と保険はほぼ半数になっています。分譲や貸家の多い大手メーカーも意外と保険で対応しているということです。

この瑕疵担保責任保険としての取り扱いを行なうために、保険業法と同様に瑕疵担保責任履行法17条に国土交通大臣によって、次の5法人が指定されています。

住宅瑕疵担保責任保険法人

- ・住宅保証機構株式会社
- ・株式会社住宅あんしん保証
- ・株式会社日本住宅保証検査機構
- ・株式会社ハウスジーメン
- ・ハウスプラス住宅保証株式会社

指定法人名の多くに「保証」が入っていますが、検査等の業務以外で扱っているのはあくまでも保険商品です。

住宅瑕疵担保責任保険の保険料は、面積によって違いますが5~8万円ほどです。施主には明示することはあまりありませんが、建設会社は経費として負担しています。供託金として預けている費用も、結果的には大差がないといえます。保険で守られていると考えれば、大手メーカーだから保証できるというものではありません。

またさらに、建設企業によっては、工事中の火災や事故などに対する保険を負担していることもあります。

ただ構造耐力や雨漏り以外の工事は、リフォームのように職人の手作業で改修できるものと考えれば、保証はそれほど難しいことではありません。しかし近年の住宅には多くの設備機器があり、これらの機器の故障は建設会社では簡単に直せないものもあります。

しかも通常のメーカー保証期間は通常1年のケースが多くなっています。別途で損保会社の家电ワランティ保証に加入して、延長保証をするという方法もあります。

団体信用生命保険

火災保険が住宅ローンにセットされているように、通常、生命保険もセットされています。

それを団体信用生命保険といい、多くがローン返済金額の中に組み込まれています。その保険料は、たとえば住宅金融支援機構のフラット

35では、借入金利+0.2%程度の額が保険料になります。

返済によってローン残高が少ないと保険料が安くなる通減定期の掛け捨て型の生命保険であり、ローン期間が定められ、年齢や性別、職種などによる保険料の違いはありません。0.2%程度の金利負担分を計算すると、次のような試算になります。

団信有無の返済差額

(団信無) 1.3%	月々 29,648円	返済総額 12,045,581円
(団信有) 1.5%	月々 30,618円	返済総額 12,386,531円
差額 月々 970円		返済総額 341,050円

(借入額 1,000万円 35年返済)

借入額1000万円当たりで、月額の返済額が1千円弱、返済総額にして3%強の保険料ということになります。

この団体信用生命保険の受取人は、住宅ローンを融資している金融機関であり、万一、死亡や身体障害などがあった場合は、残された家族にローン返済はなくなります。

さらに、共働き夫婦で住宅ローンを連帯債務することも多くなっていて、夫婦連帯団信もあります。お2人のどちらかに万一のことがあった場合、住宅の持ち分や返済割合に関わらず、以後の返済がなくなります。(フラット35:デュエット追加金利0.18%)

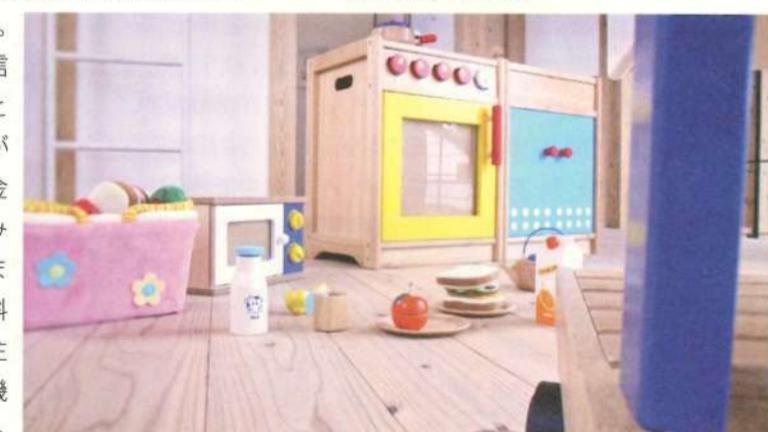
人生の中でいつ事故が起きるかは、まったくわかりません。住宅ローンの生命保険に入つていれば、万一の時には、住居費の負担は無くなり、食べることだけを考えればすみます。

一方、借家に住みながら、2000万円程の生命保険をかけていても、保険金が入つても、すぐに家賃負担と生活費の両方の心配をしなければなりません。さらにローン返済後の将来のこととなると、なおさら不安です。

生命保険の見直し

生命保険については、金額ではアメリカ・イギリスには及びませんが、日本の加入率は9割を超えてイギリスの倍以上あり、どこかの生命保険に入つている人は多いはずです。生命保険の種類や特約などの組合せは多く複雑で比較することは簡単ではありませんが、住宅ローンの団体信用生命保険は、金融機関が受取人ということもあってとても割安です。

また、一般的な生命保険では、余分な特約がつけられているケースも多く見られます。保障金額が高いのに保険料が安ければ、死亡事故が起こりにくい時期への保障が厚くなっている保険の可能性もあります。



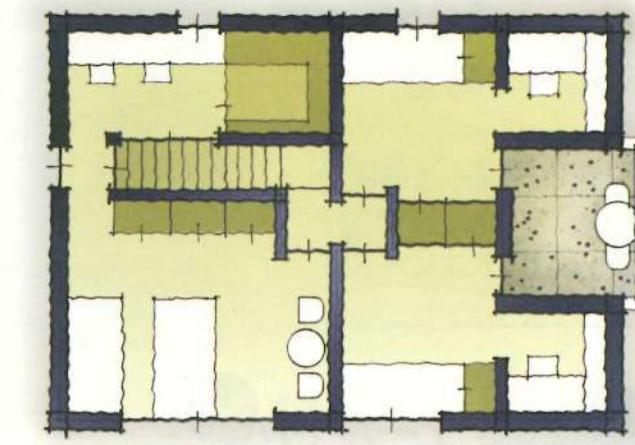
リフォームや新築を検討している時は、生命保険を見直す絶好のチャンスです。ローン期間や金額と保険料を比較しながら、既存の生命保険を見直して団体信用生命保険に切り替えることで、住宅ローンの返済に回せる資金の余裕が生まれることも良くある話です。

住宅ローンの団体信用生命保険を最初の核となる生命保険として、万一の時の住居の確保を優先しておいて、次に、生活費の不安を解消する生命保険を考えることをおすすめします。

ナ
ル
マ
ド
リ



1F 17.5坪 2F 16.0坪 TOTAL 33.5坪



+αのワークルーム

それぞれの個室にリモートルームを備えている。加えてLDKには、玄関からのアプローチにも使える7.5畳のワークルームを、住まいながら細かく区切って工夫を重ねてゆく



スマートに仕切る

リビングと書斎をスマートに仕切れます。広く開放的に使いたい時、プライベートを確保したい時、用途別で使い分けられます。



リビング・書斎

ソファ	野田産業／ソレル3P	ペンダントライト	オーディリック／OP25227LD(フレンジ)
スツール	野田産業／ソレルロースツール	ラグ	ブレーベル／メレーナ
リビングテーブル	桜屋／LT-55ホワイト	クッション	リリカラ／LS60306
リビングボード	デザインクラブオリジナル	リビング壁面	LXIL／エコカラット グランブルドウLDR1NN

www.sumarepi.jp/ **すまレピ**



命の値

車の暴走で家族を無くした遺族の悲しみは、裁判でどのような判決が下っても癒されるものではありません。たとえ保険で数億円の保障があったとしても、命をお金に変えることはできません。

でも、それが自分自身のことで、残された人に残したい金額となればある程度決めることができます。それが任意

の生命保険ということです。

住宅ローンに組込まれている団信生命保険は、それよりもさらに金額が明白です。住宅ローンの残高が対象金額です。ですから、返済が進むにつれて補償額も減り、当然のことながら保険料も減ってゆきます。

団信保険に加入すると、通常の金銭貸借契約では必要とされる連帯保証人が要らなくなります。要は、保証人がいなくても、保険で担保できるからです。

ですから、もしもの時の受取人は遺族ではなく金融機関となります。お金を貸した金融機関が受ける損害を充填

するための保険と考えれば、生命保険ではなく金融機関の損害保険と考える方がふさわしいのかもしれません。



ですから、一般的な生命保険では、保険金が支払われると、所得税・贈与税・相続税が通常はかかりますが、団信保険の場合は、遺族にはかかりません。そのかわりに、支払っている団信保険料は所得税控除の対象にはなりません。

0.2%の金利負担分は、3%強の返済額でまかない、保険会社も儲けるためには、1%以下、つまり100人に1人以下の事故率という計算でしょうか。

欧米では、一般的な住宅ローンは、不動産の価値を担保にしたモーゲージローンが一般的ですが、日本の住宅金融においては不動産の価値はどうでもよく、保険で貸しつけの信用が決まっているということです。

結果的に、金融機関は家の価値など知らないでも商売ができます。でも、命の価値とは別に、しっかり家の価値も計算しておくことを忘れてはいけません。

おうちのはなし

いつかは建てる、
住まいづくりのための、
情報紙「おうちのはなし」

※発行内容は予告なく変わることがあります。



日本の住宅建設の担い手
住まいづくりの手順
長期優良住宅制度
建てるなら、やっぱり木の家
家歴書の価値
洋風デザイン・和風デザイン
建築費の内訳の見極め方
住まいづくりにかかる諸経費
太陽光発電住宅特集
家庭内事故と対策
これからの住まいと暮らし

⋮

一般社団法人 **住まい文化研究会**

住宅情報紙「おうちのはなし」を年間購読しませんか？

年間24回発行×単価120円+配送料100円
年間5,280円(税別)
毎月1日・15日頃、ご自宅にお届けいたします。

TEL 03-6272-6434
FAX 03-6272-6449

〒102-0072 東京都千代田区飯田橋4-4-8 4F

www.ouchi874.org/

リフォームに、新築に、
住まいづくりのセカンドオピニオンをお届けします。

おうちのはなし 120円

www.ouchi874.org/
発行人:一般社団法人 住まい文化研究会
〒102-0072 東京都千代田区飯田橋4-4-8 4F
主筆 石川新治

おうちの家計簿

こんちは、
アールです!

L.R.コンサルティング株式会社

代表取締役 吉川浩一

2024年 1月 1日 ～ 2024年 1月 31日

住まいの資金と税金

231,259,000

コロナウイルスの影響で1年延期になっていた国連気候変動枠組条約第26回締約国会議(COP26)が10月に英国グラスゴーで開催されます。

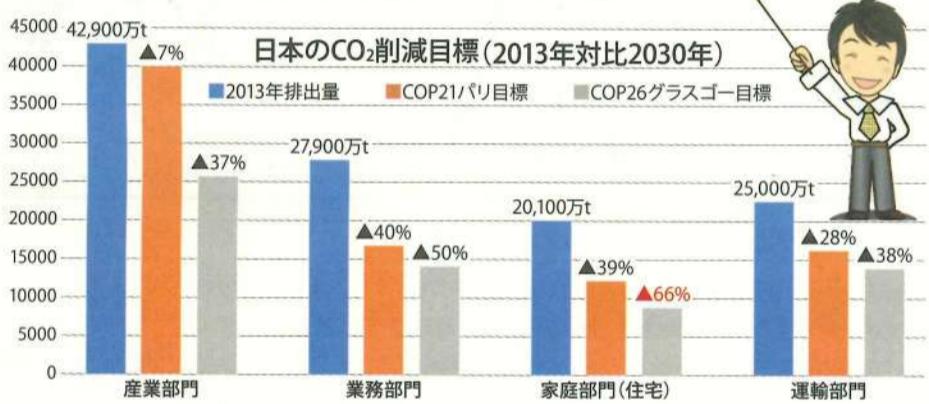
日本はパリ議定書では2030年度の温室効果ガス排出削減目標について、2013年のCO₂排出量から26%削減する目標を掲げていました。それが今回は46%削減に大幅目標修正。その中でも特に目を引くのが家庭部門の削減目標がパリ議定書の目標39%削減から66%削減に修正されることです。目標が修正されると、それを実行するための施策が打ち出されます。

基本的にはアメとムチ。新築住宅については・省エネ性能の高い住宅・建築

物にはこれまでよりさらに手厚い支援、たとえば優遇策や高額な補助金・助成金の交付が見込まれます。太陽光発電の設置義務化は見送られましたが2030年までに新築住宅の6割に設置する目標に置き換え、新たな融資制度や税制面での応援など政策面での応援を予定しています。

また新築住宅に比べれば圧倒的に数の多い既存住宅の省エネ改修についての支援も手厚くなります。逆にムチとしては住宅の省エネ基準の義務付け等の規制強化も検討されます。

いずれにしても新築・リフォーム共に断熱・省エネ性能は強化の方向で進んでいきます。



夏の庭の日本

ヨーロッパのガーデンでは、サマーガーデンやブルーガーデン、ホワイトガーデンという色彩で爽やかさを添える言葉目にします。青や白は寒色で感覚的に涼しさを感じる色彩であることは、みなさんもご存知かと思います。色彩的に爽やかで涼しい色彩を演出している庭です。

日本のかれんぐも、いよいよデ

ザインの時代といわれています。日本ならではの情緒を添えた演出を考えみましょう！

その中でも、色彩の調和、構成のバランスはとても重要なガーデン要素といえます。カラーリーフという言葉もようやく普及してきたので、日本のガーデニングがデザイン的にレベルアップしていくことは間違いないでしょう。

日本のサマーガーデンの演出では、日本ならではの演出をしたいものです。季節の変化を素直に楽しみ、くらしの中で情緒性を高めていきましょう。

まず、演出にテーマを考えましょう。寄せ植えひとつでも大切です。たとえ

世界の家

World Habitat View vol.6

世界の家をストリートビューで眺めると、些細なことの中に、その国の住宅事情や、あるいは家や街並みが築かれた経緯を想像することができます。

フランスの西部の田舎の丘陵地で見つけた街並ですが、なによりも土地も広く、住宅も60坪ほどあるように見受けられる豊かな住環境です。



ただ、よく見ると並んでいる家の形状は皆同じものです。賃貸住宅ということも考えられますが、そうでなければ建売り分譲として建てられているようにしか見えません。

世界の住宅事情を見ても、注文住宅で家を建てるのは日本に特有の市場でもあるので当然とも思えます。もし分譲住宅であれば、貸すにしても売るにしても、大衆が望んでいるような家になっているはずです。

この家の1階北側奥の扉はビルトイ

ンガレージで車社会のニーズが見えます。そして、手前の南側には、自由空間があります。

一番手前の家の用途は見えませんが、隣には風を遮りながらアウトドアとして、さらに隣の家では2代目のガレージとして使っています。たとえ住まい手がオーダーをした家ではなくても、

住まい手が好きに使いこなせる空間がセットされているのです。

また、窓の位置や大きさは変わりませんが、窓のデザインには

個性があって、一戸一戸が違います。右手が南面になりますが、大きな窓は道路に面して開かれていて南の光を求めているように見えません。それよりも、道路面に対して正面、つまりファサードを意識しているように見えます。

庭や外へのつながりはあまり意識しているように見えますが、その分、インテリアに注力しているのかも知れません。残念ながらストリートからの風景では、そこまで窺い知ることはできません。



Takasho



やすらぎのある空間づくり
株式会社タカショ 〒590-0020 和歌山県海南市南赤坂20-1

5th
ROOM®

お客様サービスセンター 0120-51-4128

タカショ

検索



ば「夏の朝」というテーマであれば、朝日のあたる場所に美しく映る植物たちを集め演出します。色彩的にはシルバーリーフや白色の斑入り植物が有効です。

ガーデニングの楽しみは季節だけでなく一日の時間帯も重要な要素です。情緒のある秋の七草などは夕方の光線

