

ライフデザイン実践会

2014年11月7日～11月13日

公開質問の回答



【ご注意】

この回答はライフデザイン実践会の会員にのみ提供しているものです。
お取扱いには十分注意して頂き、事前許可無く、本レポートの一部または全部をあらゆる
データ蓄積手段（印刷物、電子ファイルなど）により、
複製、流用をしないようにご協力をお願いします。

また、回答に記載した内容は、私が体験したり事実関係を調べた内容から回答しています。
ただ、内容の信ぴょう性や正確性を保証しているわけではないので、
読者様自身の責任と判断で参考にして頂けると助かります。

2014年11月14日

【質問1】 「火災保険の保険金はいくらに設定すればいいでしょうか？」

質問というか、ご意見伺えれば助かります。

火災保険の更新で、保険金をいくらに設定しようか迷ってます。再建築価格だと1億くらいですが、ローン残債は6千万円くらいなのでどちらで設定したら良いかご意見伺えれば助かります。宜しくお願いします。

【回答1】

とても良いご質問ですね。物件を購入すると、ほとんどのケースの場合、火災保険に入る（入らせられる）こととなります。そして、いくら保険金を設定するかは意外と重要なので、頭を悩ませている方も多いのではないのでしょうか。

たとえば、5000万円の建物に2500万円の保険金額しか掛けていない場合、建物の価値に満たない保険しか契約していないとみなされ、半焼で2500万円の損害があっても、保険金は2500万円より削減されてしまいます。そこで、ご質問者さんのステージや状況や考え方、建物の構造や築年数に応じて金額を設定するのが良いと私は考えております。

1. ある程度資金に余裕がある or 次の物件購入はしばらく先

こういう方は、最大限の保険金額（建物価値の上限額）を設定しておくといいかたと私は考えています。なぜなら、万が一火災が発生した際、建物の構造にもよりますが、火災が大規模だった場合、さまざまリスクが考えられるからです。

小規模な火災であればある程度の修繕費用は自分で補えますが、大規模な火災ですと、部屋で人が亡くなっているかもしれません。周辺に多大な影響を及ぼしている可能性もあります。良からぬ噂が立って、建物を再建築したとしても、入居募集で苦戦する可能性も出てきてしまいます。建物を再建築しただけではカバーできないような損失が発生してしまう可能性があるからです。

そういった様々なリスクにも対応できるように、なるべく受け取れる保険金は最大にしておいた方が良いかたと私は考えております。キャッシュフローが出ている物件であれば、ある程度の節税目的にもなるかと思えます。

2. なるべく現金を次の投資に回したい場合

一方で、まだ成長段階で、なるべく多くの現金を手元に残しておきたい人は、ある程度リスクを飲み込んだ上で、必要最低限の金額を設定するといいかたと思えます。上記の通り、大規模な火災が発生したらアウトという覚悟は持っておいて、小規模な火災の際に対応できればいいという考え方です。そして、ある程度物件を購入して、資金に余裕ができた段階で、設定金額の見直しをするといいかたと思えます。

以上、参考になったかどうかは分かりませんが、私が一番心がけているのは、「中途半端にはしない」ということです。みなさんのステージに合わせて、最も効果的なものを選択するのがいいのかなと思います。

ちなみに、私は「2」の方で、なるべく手元に現金を置いておきたいので、保険金は最低限のところを選択しています。所有する物件が築古のRCと重鉄だからという理由もありますが、ある程度のリスクを取っていくステージだと考えているからです。

※「火災保険の設定金額について（基本）」オールアウトより

火災保険を契約するときには、まず契約する建物が現時点でいくら価値があるか、保険会社や代理店に評価してもらいます。そしてその金額が最大支払額となるよう、保険金額を設定するのが基本。火災保険の目的はそもそも、建物の価値を上限として、損害を受けた分の「穴埋め」をすることですから、生命保険のように、自分が必要と考える金額を自由に設定できる仕組みの保険ではありません。

たとえばの話ですが、評価額が2000万円の建物に、4000万円の火災保険金額を設定していたとしましょう。ところが、この契約から受け取れる保険金は、4000万円ではなく、最大でも2000万円です。これは複数の保険会社や共済団体の契約がある場合も同じ。それぞれの契約が2000万円まででも、合計すると4000万円あるといったケースでも、受け取れるのは原則として総額2000万円までとなります。

今回の回答はいかがでしたでしょうか？
みなさんの悩みや疑問が解消し、
レベルアップにつながれば嬉しいです。
随時、公開質問を募集しています！

何かななころに質問してみたいことはありませんか？悩みはありませんか？

みなさんから頂いた質問をシェアすることで、みなさんのレベルアップにもなりますし、同じよう悩みで困っている人や悩んでいる人を助けることができると私は考えています。

ですので、どんな些細な質問でも結構ですので、どんどんご質問して頂いて構いません。
→ <http://bit.ly/kokaishitsumon>

また、メールの方がいい場合は、「yobiko.sc@gmail.com」宛に個別にメールいただいても構いません。※具体的なところをボヤかして、公開回答します。

■公開質問とは…？

皆様より頂いた質問やご相談に、ななころが答え、解説をします。

- ・「〇〇について、ななころさんはどう思いますか？」
- ・「〇〇について、どう解決したらいいか悩んでいます。。」
- ・「〇〇な時、ななころさんだったらどうしていますか？」など…

質問への回答は、毎週木曜日となっております。

※質問が無い場合は、配信無し

ライフデザイン実践会代表・ななころ