

リフォームに、新築に、
住まいづくりのほっとな話題をお届け！

おうちのはなし

2021.10月号 233



わが家は
『健康一番家』

< 発行人 >
株式会社 大成建託
☎0280-87-6177
✉info@fp-taisei.co.jp
〒306-0405 茨城県猿島郡境町塚崎2542-1



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

社長コラム

また、夜は成長ホルモンが分泌される時間帯で、就寝中に最も多く分泌されます。そんな時間である夜に、散歩で血行や自律神経の働きを促進すれば、心身がリラックスした状態になり、睡眠の質の向上も期待できるとの事。ただし、就寝直前に散歩をすると体温が上がりすぎてしまい、逆に寝付けなくなることがありますから散歩をするなら、最低でも就寝2時間前までに済ませた方がいいみたいです。いずれにしても散歩を毎日の健康習慣としたいものですね。



爽やかな秋晴れだなあ

気軽さトップの運動は「散歩」

笑門には
福来たる

健康だいすき！ 壮年Diary

～とある、ひとこま～

ジョギングやウォーキングは日常生活で実行しやすい運動として知られています。これらはどちらかというと運動と意識して行うものですが、「散歩」はあまり運動と意識しなくても体を動かせます。心身ともにいい影響を得られ、簡単に続けられる、おススメの健康習慣です。

散歩する時間帯として朝の散歩は体の仕組み的にも散歩に適した時間だそうです。血糖値が下がっている状態の体は、血糖値を安定させるために脂肪をエネルギーに変えようとす為、血糖値が低い状態の朝に運動をすると、脂肪が燃焼しやすくなるそうですね。

朝に体を動かして、午前中のうちに基礎代謝を上げられる朝の散歩は、ダイエットに最適との事でした。

また、午前中の仕事で凝り固まった体をほぐすには、昼の散歩がおススメだそうです。

散歩を夕方や夜の習慣にしている人は、あまり多くはないかもしれませんが、夕方や夜は比較的時間を確保しやすいので、散歩をするのにオススメの時間帯です。日が沈んだ後の時間は日焼けの心配もなく、体温が上昇している時間帯なので、消費エネルギーを増やすことによる脂肪燃焼効果も期待できるそうです。

保険はどうする？

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いわけにはいきません。例えば、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。

他にも色々心配の種は尽きません。洪水があれば、コロナの様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」と言ってくれば、確かに安心できますが、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。

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、新しい災禍など、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、住まいに関わる保険の話です。

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分だけ補い償うという考え方です。

一方「保証」は間違いなく実行しますと請け合うことで、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とるものです。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もありません。例えば自動車が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もあります。

住まいに関する保険のはなし



保険はどうする？

様々な住まいの保険

住まいに関する保険や保証には、様々なものがあります。直接加入する保険もあれば、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に必要となる保険があります。いずれにしても、全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、損害保険の一種です。

火災保険

基本的には任意保険ですが、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。一般の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、火災保険も終わるので、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異なります。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、燃えにくい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。

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、建物の構造の加え、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、更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。このような不具合を瑕疵(かし)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「住宅に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。全ての建設会社が、全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付けられています。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。

この瑕疵担保責任保険としての取扱いを行うために、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)
- ・(株)住宅あんしん保証
- ・(株)日本住宅保証検査機構
- ・(株)ハウスジューン
- ・ハウスプラス住宅保証(株)

住宅瑕疵担保責任保険の保険料は、面積によって異なりますが、5~8万円ほどです。施主には明示することはありませんが、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、結果的には大差がありません。また、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事もあります。

ただ構造耐力や雨漏り以外の工事は、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ません。しかも通常のメーカー保証期間は通例1年のケースが多くなっています。別途で損保会社の家電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、例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くなると保険料が安くなる逓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、夫婦連生団信もあります。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%)

住宅ローンの生命保険に入っていれば、万一の時には、住居費の負担はなくなります。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、保険金が入っ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。

生命保険の見直しを

生命保険については、日本の加入率は9割を超えています。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事は難しいですが、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り割安です。また、一般の生命保険では、余分な特約がつけられているケースも多く見られます。保証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、既存の生命保険を見直して団体信用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てくる事もあります。

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。

すまい文化の栞

世界の家

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。

フランス西部の田舎の丘陵地で見つけた街並みですが、何よりも土地も広く、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は

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ダイニングとしていて、さらに隣の家では2台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。

右手が南方面になりますが、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は見えませんが、その分、インテリアに注力しているのかもしれない。残念ながらストリートからの風景では、そこまどうかがい知ることではできません。

Health & Sustainability

命の値

車の暴走で家族を亡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。たとえば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、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が、

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が。

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いつでもよく、保険で貸付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くても商売ができます。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。



～編集後記～

真っ白なそばの花が満開、秋真っ盛りです。皆様いかがお過ごしでしょうか。

さて、10月に入り値上げが相次いでいます。マーガリンや小麦、コーヒーなど。小麦はパスタやパンなどに直結するので、困りますよね。TDRのチケットも高価で、なかなか遊びに行けません。家計のやりくりが大変な今日この頃です。



すまじ

スマートに仕切る

リビングと書斎をスマートに仕切ります。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。



たいしんしんだん 耐震診断

30年以内に巨大地震が起こる確率は70%以上。巨大地震は、いつ起きてもおかしくはありません。

※このような方は、耐震診断をご検討ください。

- 昭和56年以前に建てられた住宅に住んでいる方
- リフォームを考えている方
- リフォームや改修は10年以上したことがない方
- 過去に増改築された住宅に住んでいる方

有資格者による耐震診断承ります

まず「家の弱点」を知ることが重要です。当社は耐震診断のプロ「耐震診断士」による現地調査・診断を実施しています。

～住まいは命を守るもの～

「地震に強い家」は、『健康一番家』の最大の特徴です。



わが家は『健康一番家』
株式会社大成建託
〒306-0405
茨城県猿島郡境町塚崎2542-1

☎0280-87-6177

健康いちばんや



株式会社 大成建託

☎ 0280-87-6177



「おうちのはなし」バックナンバーは弊社ホームページでご覧いただけます。

健康いちばんや

ホームページ <https://www.fp-taisei.co.jp>



旬を食べよう！ あり合わせの材料でランチに

さつまいもピラフ 586cal 塩分1.1g

<作り方>

- ① さつまいもは皮つきを1~1.5cm角に切って水にさらし、3分ほどゆでてざるに取る。枝豆は2分ほど塩ゆでてさやから出す。ハムは1cm角に切り、玉ねぎはみじん切りに。
- ② フライパンにバター、サラダ油を熱して玉ねぎ、さつまいも、ハムの順に加え炒め、ご飯を加えてさらに炒める。全体がなじんだら枝豆を混ぜて塩、こしょう、スープの素で調味したら、出来上がり。

～ 材料（2人分）～

- ・さつまいも・・・200g
- ・枝豆(さやつき、冷凍)・・・1カップ
- ・塩・・・少量
- ・ハム(1cm厚さ)・・・1枚
- ・玉ねぎ・・・1/4個
- ・ご飯・・・3+1/2カップ
- ・バター、サラダ油・・・各小さじ2
- ・塩、こしょう、固形スープの素・・・各少量



ポイント

玉ねぎ、さつまいもは加えるごとに全体に油が回るまで炒めて、次の具材を加える。

さつまいもについて

美しい肌をつくるビタミンCやEがたっぷり。Cはイモ類の中で最高。Eも玄米の2倍もあります。また、豊富に含まれている食物繊維は便秘に有効で、カリウムも多い。カロリーは100gあたり約123kcal。さつまいもは寒さに弱いので、夏でも冷蔵庫保存はタブー。適温13~14℃といわれます。直射日光が当たらず、湿気のないところで保存を。



家づくり庭づくり

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を目にします。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、皆さんもご存知かと思えます。色彩的に爽やかで涼しい色彩を演出している庭です。

日本のガーデニングも、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てみましょう。

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。季節の変化を率直に楽しみ、暮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。例えば「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。情緒ある秋の七草などは夕方の光線で見ただけでさらに情緒性は高まります。玄関先に小さな水鉢の演出をするのも夏ならではの風情です。さらにLEDのライティングなどと組み合わせてもモダンな演出ができます。微妙な風になびくグラス類も夏の季節に似合う見逃せない素材で、ガーデンの中に動きを感じさせてくれます。



葉色の変色が特徴のハクワニシキ(白露錦)



葉に白い外斑が入り、美しいシラタマミズキ



斑入り風知草、日本原産ライリフウチソウ

おがすのめおんちゃん

孫編



住まいづくりで「空気」について考えたことはありますか？

キレイな空気で暮らす家

～ 毎日ふれる空気だから、いちばんこだわりたい。～

集塵効率98.5%！PM2.5や花粉、ハウスダストから家族を守る、ビルトイン空気清浄器付きのお家です。

●詳しくは-



株式会社大成建託

〒306-0405

茨城県猿島郡境町塚崎2542-1

☎0280-87-6177

健康いちばんや

