

地震保険割引について

家財保険と同時に加入する地震保険には、割引制度があることが判明しました。割引適用のための確認資料が複数あることや日常使用しない不動産用語の解釈が必要であるためまとめたので活用してください。

1. 保険料金の割引

保険料金の割引は、保険の種類(火災保険/地震保険)により異なります。割引の範囲も契約保険単位となります。

保険料が割り引かれると聞いて、総支払額から割り引かれるわけではないので注意してください。地震保険の割引適用は、**地震保険の保険料から割り引かれる**ので勘違いしないように！

保険の種類	保険料割引	資料提出	補足
火災保険(1年)	なし	なし	保険会社の保険 契約年数を2~5年にすることで、契約年数に従って保険料が割り引かれる。 2022年10月からの契約で、最長5年となった。 地震・噴火・津波の損害は補償されない。 地震保険の割引は適用されない。
火災保険(2~5年)	あり		
地震保険		あり	国と民間の損害保険会社が共同で運営する保険。 火災保険のセットで加入。 保険料は、建物所在位置によりことなる。 保険料は、 保険会社に関わらず同額。 建物構造による割引制度あり。

2. 火災保険

火災保険の長期割引率については、担当者に確認。

~~2015年10月以降の火災保険の契約期間は、最長で10年となった。~~

2022年10月以降の火災保険の契約期間は、最長で5年となった。

3. 地震保険

地震保険の割引には、建設年割引・免責建築物割引・耐震等級割引・耐震診断割引がありそれぞれ条件や確認資料が違ふ。割引の重複は不可のため、複数割引条件に該当する場合は、割引率が最大となるものを選択する。提出する資料は、コピーで問題なし。

契約中の保険を他社に切り替える場合ですでに割引が適用されている場合、証券の写し(証券番号・保険契約者・保険期間の初日・末尾(契約期間を確認できるもの)・建物の所在地/構造・保険金額・契約保険会社の記載のあるもの)を提出でも可能。

現在加入の保険で割引が適用されていない場合でも、割引条件に適用する場合があります。契約更新時には、提出資料を確認してみてください。

3. 1 建設年割引

以下の確認ポイントに該当する場合に適用可能。

- ・建物の所在地の記載があること
- ・公的機関等が発行もしくは受領・処理したことが確認できること。

割引項目	適用条件	条件	提出書類	取得時期
建築年割引 (10%)	昭和56年(1981年)6月1日以降に新築した建物	更新前契約で地震保険加入済、かつ割引が適用されている	更新前契約の証券 他社切替も同様	保険俟約後
		建物を建てた場合	確認申請書(建設物) 建築確認書(確認済書)	建築確認 (建物確認)
			中間検査申請書 中間検査合格証	建設工事 (中間検査)
			完了検査申請書 検査済証	工事完了 (完了検査)
			建物登記簿謄本 登記事項証明書 受付けのお知らせ(法務局) 登記完了証(法務局) 建物登記済権利証(登記済印あり)	新築の登記
		住宅購入した場合	重要事項説明書	重要事項説明
			不動産売買契約書	売買契約の締結
		住宅賃貸した場合	重要事項説明	賃貸借契約時の重要事項説明
賃貸住宅契約書	賃貸借契約の締結			

上記資料が手元にない場合は、下記場所から入手可能。

関連資料	入手場所	詳細
建物登記簿謄本関係	法務局(登録所)	登録事項証明書 電話・郵送にて取得可能 インターネットで取得可能(手続き面倒) 電話で築年数を確認してから郵送にて取得がよい
建設確認書関係	市区町村等の地方公共団体	建設確認申請(計画通知)台帳記載証明 建築確認証明書(建築物確認証明書)
固定資産税関連	市町村	課税明細書
公営住宅関係	地方公共団体	地方公共団体のホームページなどの記載されている公営住宅の一覧

※ 補足

確実なものは、登記簿関連のものですが取得するまでに時間が掛かるなど面倒です。また、取得する資料に建物の建築年が記載されているか確認が必要です。

地震割引適用のために使用するのであれば最寄りの市町村に出向き、課税証明書の入手がベスト。

課税証明書の他に提示資料が必要かは、担当に確認した方がよいです。

現住所は、複数の土地(地番)から構成されておりその1つの土地に建物が存在していました。将来のことを考えて建物の所在地を現住所にして契約手続きをしたところ、地震保険の建設年割引適用が却下となりました。却下理由は、提出した登記簿では現住所内にその土地が含まれているという判断ができないということでした。(別荘と判断した感じです。)

最終的には、建物確認書の内容を提出して申請が通りました。現住所内に複数の土地(地番)が存在する場合は、注意が必要です。

3. 2 免震・耐震割引

建築年割引の他に免責建築物割引・耐震等級割引・耐震診断割引があり、確認資料については以下を参照。

割引内容	条件	提出資料
免震・耐震割引	更新前契約で地震保険加入済、かつ割引が適用されている	更新前契約の証券 他社切替も同様
免責建築物割引 (50%)	住宅の品質確保の促進等に関する法律に反づく免震建築物である場合	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅性能評価書 ●共用部分検査・評価シート(マンション等) ●適合証明書(フラット 35S に関するもの) ●現金取得者向け新築対象住宅証明書 ●長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合証 ●住宅性能証明書 ●以下①と②の2つの書類のセット(①のみの場合、耐震等級割引(10%または30%)が適用されます。) ①認定通知書など長期優良住宅の認定書類 ②設計内容説明書など『免震建築物であること』または『耐震等級』が確認できる書類 ●耐震性能評価書(耐震等級割引の場合に限る。)
耐震等級割引 (10%、30%、50%)	住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)または国土交通省の定める「耐震診断による耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)の評価指針」に基づく耐震等級を有している場合	
耐震診断割引 (10%)	地方公共団体等による耐震診断または耐震改修の結果、改正建築基準法(昭和56年6月1日施行)における耐震基準を満たす場合	<ul style="list-style-type: none"> ●耐震診断の結果により、国土交通省の定める基準に適合することを地方公共団体、建築士などが証明した書類 ●耐震診断または耐震改修の結果により減税措置を受けようとするための証明書

※新築年度により多少条件がことなる場合もあるので注意。詳細は、担当に相談。

4. 不動産用語

地震保険割引適用の確認資料として用意した課税資産明細に記載されている家屋の所在番地が、通常使用する住所と違っていました。調べてみると登記上の番地(筆)であることが判明しました。また、所在を示すものとして、住居表記、地番表記というものがあり、用語を正しく使い分けないと後々トラブルが発生する可能性があるため、地震保険割引に関する不動産用語について、まとめてみました。

1) 筆

土地の単位。1個の土地を1筆といいます。

2) 地番

土地の位置をわかりやすいように、土地一区画(一筆)ごとにつけられる番号のことで登記簿に使用される。法務局が登記簿や固定資産通知書などに使用される。住居表示の住所と地番が違う場合、地番を指定しても郵便物は届きません。

3) 住居表記

通常使用している住所のこと。

住居表記に関する法律(住居表示法)に基づいて市町村が定めた住所のことで、契約時や郵便物配達先の使用するものです。複数の地番をまとめて表現する場合があります。

地番と住居表記は異なる意味ですが、地番と住居表示が同じ場合もあります。

古い土地の場合は、一度確認した方がよいと思います。

4) 合筆(がっぴつ)

複数の土地(筆)を1つにまとめること。土地の売却や相続時等で行う。ただし、条件を満たした場合のみ可能。

【補足】

不動産の相続時、登記簿単位(一筆ごと)に相続(土地所有者の変更)を行うこととなります。登記簿の変更を行う場合、筆数が多いほど費用が掛かります。変更費用が、一筆1万で10筆の場合、1万×10筆で10万

の費用が掛かります。

合筆後の登記簿の変更は1筆になるため、1万×1筆で1万となります。9万の費用が節約できることになります。

今後合筆により、地番と住居表示が一致していくのではないかと考えられますが、登記簿変更には、かなりの費用が発生するため登記簿の変更を行わない場合があります。所有者がひいじんさんとなっている場合もあります。登記簿の変更は、行わなくてもよいようですが土地の所在地等の確認のためには所有者を同一にしておいた方がよいと思います。

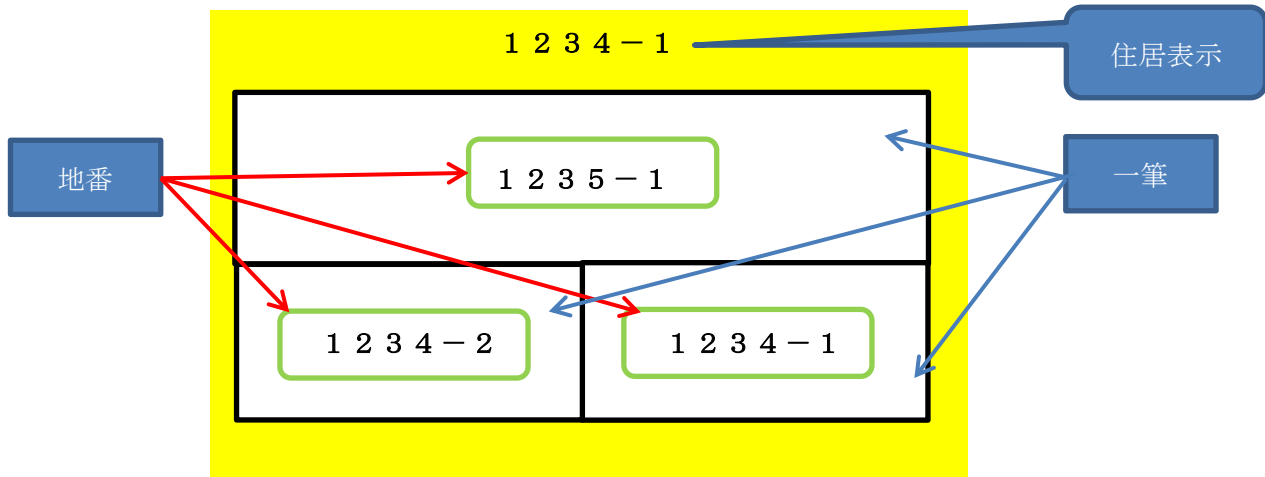
5) 分筆 (ぶんびつ)

合筆の逆の意味。1つの土地(筆)を複数の土地に分割すること。遺産相続等で行わる。

6) 補足)

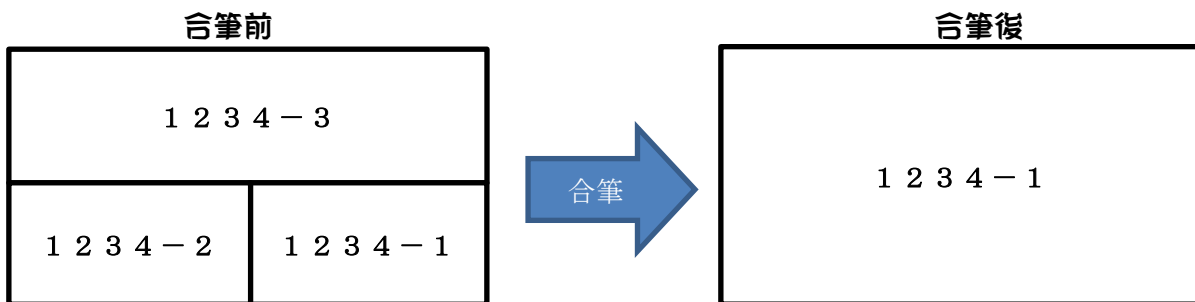
●土地の構成

住所1234-1が3つの土地(地番:1234-1,1234-2,1235-1)で構成されている場合。



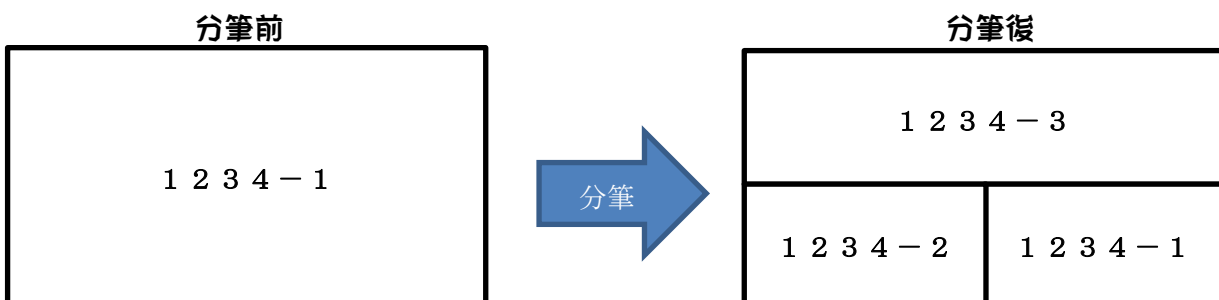
●土地の合筆例

3つの土地(地番:1234-1,1234-2,1235-1)を合筆(1234-1)する場合と1つにする場合。



●土地の分筆例

1つの土地(1234-1)を3つの土地(地番:1234-1,1234-2,1235-1)に分ける場合。



※地番が判らない場合の調べ方

■法務局に行って調べる

法務局には、**ブルーマップ**という住居表示と地番を重ねて表示している住宅地図が備えられており、それで調べることができます。法務局は、(http://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/kankatsu_index.html)で確認可能。

■電話で調べる

法務局に行くことが地理的または時間がない場合、管轄する法務局に電話で問い合わせることにより、住居表示から地番を教えてくれる。

■インターネットで調べる

登記情報提供サービスとサイトを利用して調べることが可能。(<https://www1.touki.or.jp/gateway.html>)サイトに移動し、一時利用の「利用申込」を選択します。地番を検索するだけであれば無料です。登記簿の中身をオンライン確認する場合は、有料です。利用時間に制限があります。土/日は使用できません。利用登録が面倒です。

以上