

建物災害共済 共済委託契約の内容・留意点等について

1 物件の区分等について

共済委託物件については、原則として以下の区分でのお申込みをお願いします。

区 分		例
建 物	建 物 本 体	
	建物の附属設備	畳、電気、ガス、給排水等
収 容 品		PC・インターネット・LAN関連設備等
諸設備工作物		門、かき、へい、外灯等

【契約上の注意点】

- ① 建物本体と据付機器類との区別をしていない場合は、罹災請求の際に当該建物契約にこれらの設備等が共済基準額に含まれていることを示していただくこととなりますので、関係書類は必ず保管してください。
なお、標準的㎡単価には、これらの機器類は含まれませんので、ご注意ください。
- ② 「〇〇機器一式」等での入力の場合は、落雷等で機器に損害が生じた際に契約の中にその機器が含まれているのか等の確認が必要となることから、契約内容が分かるよう明細を入力の上、関係資料は必ず保管してください。
- ③ 「諸設備工作物」は契約漏れ、契約更新漏れの多い設備ですので、契約状況の確認を今一度お願いします。
- ④ 従前、20億円以上の高額物件（標準的㎡単価を用いた共済基準額の設定は不可となります。）の共済委託契約の際には、共済基準額の積算根拠資料等の提出をお願いしていましたが、令和4年4月1日以降を共済始期とする契約から当該資料の提出は不要となります。ただし、団体において積算根拠資料は適切に保管くださいますようお願いいたします。

2 共済基準額の見直し等について

(1) 共済基準額の見直し方法

① 再調達見積価額

原則、共済基準額＝**再調達見積価額**を設定してください。（再調達見積価額とは、共済の目的と同一の構造、質、用途、規模、型、能力のものを再建築又は再取得する場合に必要な費用を見積った価額（消費税含む。）をいい、整地費、建替えによる解体費、樹木移転費、造園工事費、設計委託費は含みません。）

② 標準的㎡単価×延床面積

再調達価額を見積ることが困難な場合は、標準的㎡単価×延床面積で設定することが可能です。

しかしながら、建設価額が標準的㎡単価を上回る場合、標準的㎡単価×延床面積での契約は適切な共済基準額の見直しにはなりませんのでご注意ください。

③ 物価上昇指数

建設価額（建設当時の税込額）に**物価上昇指数**を乗じて、**再調達価額**とする方法です。

〈見直し例〉用途コード 20 役場庁舎
 構造コード 3 鉄筋コンクリート造
 面積 1,000㎡

確認をお願いします。



現契約 平成18年の建設価額400,000千円を再調達価額として、
 共済基準額に設定

見直し① 再調達価額を見積り、設定する。

見直し② 標準的㎡単価×延床面積
 「令和2年度～」鉄筋コンクリート造356千円/㎡×1,000㎡
 =356,000千円

見直し③ 平成18年の建設価額（税込額）に物価上昇指数を乗じる。
 400,000千円×1.12（平成18年・普通物件・鉄筋③）
 =448,000千円

（2）建物災害共済基金分担金の計算について

上記で算出した共済基準額（上記2（1）**見直し③**）を基に計算してみましょう。

$$\begin{aligned}
 & \text{共済基準額} \quad \times \quad \text{共済加入率} \quad = \quad \text{共済責任額} \\
 & 448,000 \text{千円} \quad \times \quad 100\% \quad = \quad 448,000 \text{千円} \text{〈A〉} \\
 & \quad \quad \quad \times \quad \text{基率} \quad = \quad \text{分担金} \\
 & (\text{〈A〉} \div 1,000 \text{円}) \times 0.142 \text{円} \quad = \quad 63,616 \text{円} \\
 & \quad \quad \quad \text{（普通物件・耐火）}
 \end{aligned}$$

※中途でご加入の場合は、日割り計算となります。

基本基率表（共済期間1年、共済責任額1,000円に対するもの/単位：円）

都道府県名	普通物件			住宅物件		
	木造	簡易防火	耐火	木造	簡易防火	耐火
千葉県	1.030	0.802	0.142	0.35	0.30	0.12

その他、**実損特約**（耐火構造のみの普通物件に対応）による契約制度があります。

（3）共済基準額と共済金の支払いについて（比例てん補の考え）

原則、上記2（1）**見直し①**のとおり再調達見積価額での設定が望ましいのですが、改めて建設する際の見積書を徴するのは難しいと思われます。このことから、**見直し③**を共済基準額として設定することが適切な見直しと判断できます。

しかし、共済基準額を**見直し②**で設定された場合、**見直し③**の再調達価額を下回るため、共済金の支払いが次の計算式により算出される可能性があります。（“共済基準額<再調達価額”となった場合、その割合に応じて、比例てん補、すなわち、“共済金<損害額”となります。）

算出例：損害額50万円の場合

$$\begin{array}{rcl}
 \text{(共済金)} & = & \text{(損害額)} \times \frac{\text{(共済責任額)}}{\text{(再調達価額)}} \\
 397,321\text{円} & \doteq & 500,000\text{円} \times \frac{356,000\text{千円}}{448,000\text{千円}}
 \end{array}$$



(風水害の場合は50%てん補となります。)

3 罹災時の対応について

(1) てん補対象罹災原因

こちらの損害が生じた場合は、損害をてん補します。

罹災原因		留意点
1	火災	① 左記の4~10の罹災については、1回の災害によって生じた損害額が1万円未満の場合、免責となります。 ② 左記3の罹災に係る共済金は、1回の事故につき2億円が限度となります。 ③ 左記8の罹災に係る共済金は、損害により算定した額の100分の50を乗じて得た額とします。 ④ 紛失、盗難、自然の消耗、劣化、ねずみ・虫食い、擦傷による塗料のはがれ等は免責となります。 ⑤ 地震・噴火・津波による損害は免責となります(別制度あり)。
2	落雷	
3	破裂・爆発	
4	外部からの物体の落下・飛来・衝突、倒壊	
5	車両の衝突・接触	
6	破壊行為(警察への届け出(受理番号の取得)が必要となります。)	
7	ガラス破損(建物に定着するものに限ります。)	
8	風水害	
9	雪害	
10	土砂災害	

※よく混同してしまう罹災原因として、**外部からの衝突**、**ガラス破損**、**風害**の3つが挙げられます。

- ①** 罹災原因が建物の「内部からの衝突」の場合は**免責**となります。
- ②** ガラスの場合は、**内部・外部ともに**「ガラス破損」で支払い対象となります(ただし、建物に定着するものに限ります。)
- ③** 「外部からの衝突」と「風害」の違い・・・てん補割合が異なりますのでご注意ください！！
 - 根腐れにより木が倒れ、建物に衝突 → **外部からの衝突**
 - 強風により枝が折れ、建物に衝突 → **風害**(50%のてん補となります。)

(2) 罹災速報について

共済金の請求をされる前に、罹災した際には、速報をいただくこととしています。

- 落雷・・・損害額100万円以上の罹災
- その他・・・損害額300万円以上の罹災
- 必要と判断したもの(本会へご照会ください。)

(3) 速報に必要な書類について

- ① 罹災状況説明（罹災日時、罹災原因、罹災状況等記載）
- ② 承認証（写し）又は契約照会（罹災物件の契約有無の確認をお願いします。）
- ③ 写真（基本的には書類審査による共済金の決定となりますので、罹災箇所のみではなく、全体的な罹災物件、その周辺の撮影もお願いします。※被害の程度や損害額によっては、現地調査を実施する場合があります。）
- ④ 見積書（速報時に正式な見積書は不要ですが、損害額が高額となる場合に概算でも構いませんので損害額の確認をお願いします。）

(4) 共済金の支払対象費用について

共済金の支払対象費用は、大きく分けると次の3つになります。

- ① 仮復旧費用（応急復旧費用）割れたガラスの代わりに入れるまでの仮ガラスや応急的に穴を塞ぐのに用いるベニヤ板、ビニールシート等の材料費と作業費等
- ② 本復旧費用（罹災直前の状態に回復するための費用、原状復旧費用が上限）
※例えば、「また水没しないように嵩上げしよう」等の工事は「対策工事」に当たります。その対策部分は“過剰修理”と判断され、共済金の支払対象とはならず、支払額は原状復旧費用となります。（原状復旧費 < 実際の修理）

また、原状復旧ではなく、縮小復旧や解体撤去した場合には、共済金の支払方法として時価額を算出し決定することがあります。

- ③ その他の費用 火災から逃れる際にガラス等を割ったりした場合の損害や最低限必要な残存物の取り片付け費用等

(5) 建物災害共済金の請求について

原状復旧工事が完了し、契約業者から請求を受け団体から支払いが済みましたら、本会あてに共済金の請求に係る関係書類をご提出ください。

- ① 建物災害共済罹災状況調書兼共済金請求書
- ② 共済委託承認証（写し）
- ③ 罹災（事故）証明書（火災、車両の衝突、破壊行為、落雷の場合）
- ④ 支払請求書、工事請負契約書（見積明細も必要です。）等
- ⑤ 再調達価額見積書（損害額 500 万円以下の場合は省略できますが、契約状況等によって必要とすることがあります。）
- ⑥ 配置図・平面図（該当箇所に印を付けてください。）
- ⑦ 罹災状況の写真（修繕前（中）後の鮮明なカラー写真が必要です。）
- ⑧ 念書（破壊行為、第三者による車両の衝突の場合のみ）
- ⑨ 損害調査報告書（落雷の場合のみ）
- ⑩ 落雷損害共済金請求物件調査表（落雷の場合のみ）
- ⑪ 落雷や風水害等参考資料
- ⑫ その他（請求に必要と判断した時に、本会から提供をお願いする場合があります。）

