

賃貸住宅経営者が知っておきたい 「保険」の基礎知識

監修：株式会社 アセットコンサルティングネットワーク

代表取締役 大城嗣博

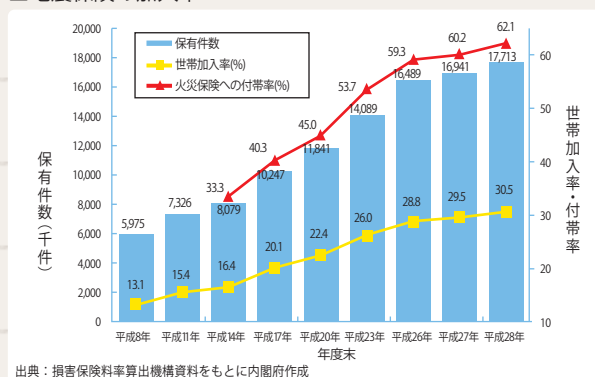
もしもの災害に備える必要

台風や大雨による「河川の氾濫」、「床上浸水」、大地震による「建物の倒壊」など、大きな被害をもたらす自然災害は、賃貸経営にとって大きなリスクです。さらに不注意による「火災」も、決して他人事ではありません。賃貸住宅が被害にあった場合、修繕に費用がかかり、最悪の場合は建て替えなければならない可能性も。修繕や建て替えが終わるまでは、「家賃収入」は入ってきません。ですが、きちんと「保険」に入っていれば、賃貸経営への影響を小さく抑えることができます。保険への加入は賃貸経営に不可欠なものといえます。

災害への備えのためにぜひ内容の見直しを

右上のグラフは、地震保険の加入率の推移です。一般の家庭では30%以上になっていることがわかります。火災保険に地震保険を付帯している率は60%以上で、多くの方が地震への備えをしていることがわかります。賃貸経営者は一般の家庭以上に災害への備えを考える必要がありますから、保険についてしっかりと検討する必要があります。現在保険に加入されているオーナー様も、ぜひもう一度保険の内容を確認しておくといでしょう。

■地震保険の加入率

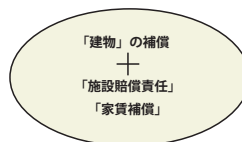


家主と入居者、それぞれが保険に加入

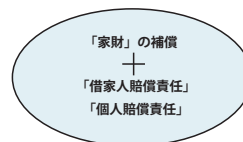
賃貸住宅には、家主が加入する火災保険と入居者が加入する火災保険があります。一般的には「建物」を補償する火災保険は家主が、「家財」を補償する火災保険は入居者が加入します。それぞれ、基本の火災保険の内容にプラスして必要な特約を付ける必要があります。

■賃貸住宅に必要な保険

オーナーが加入する保険



入居者が加入する保険



保険の詳しい種類については裏面で

不動産のご相談は
当社まで

基本は火災保険。さらに様々な特約で 目的にあった保険を組み立てます。

火災保険と地震保険は加入しておきたい

オーナー様は必ず「火災保険」に加入しましょう。一般的に銀行から融資を受ける際には火災保険をかけることが条件となっています。

「火災保険」の対象となるのは「建物」と「家財」です。「火災保険」という名称ですが、火災だけでなく、落雷、風災、雹（ひょう）災、雪災、水災、水漏れと、様々な災害をカバーしています。車の衝突といった外部からの衝撃による破損も対象です。「地震保険」は基本的に火災保険とセットで加入するものです。（右図参照）

補償額について確認しておきましょう

「火災保険」では建物の価値を保険金額として設定しますが、その金額には「時価」と「新価（再調達価額）」の2通りがあります。「時価」は、時間の経過とともに建物の価値が下がっていくことを反映し、現時点での価値を表したものです。たとえば、6000万円で建てたアパートが経年により3000万円になっていれば、これが補償される上限額となります。もし全焼してしまった場合、「時価」での補償では事業の再建が難しいケースもあります。「新価（再調達価額）」なら、今、同程度のアパートを建てるならいくらかかるかを基準とするので、アパートの再建はしやすくなります。以前は「新価保険特約」を付ける必要がありましたが、現在の火災保険は「新価」での契約が一般的となっています。

地震保険の補償額には注意が必要

地震による被害の場合、契約内容により保証範囲は様々です。もし全壊した場合に保険で建て直せるかどうかをきちんと把握して契約しましょう。

■一般的な保険の仕組み（保険会社により異なります）

保険の対象	
建物	家財
火災、落雷、ガス爆発、 風災、ひょう災、雪災	火災保険
	住宅火災保険 家財保険 主に入居者が加入する保険
水災、飛来、落下、衝突、 水漏れ、騒じょうによる 破壊、盗難など	住宅総合保険
地震、噴火、津波など による損害	地震保険

■他にも様々な特約があるので検討しましょう。

「施設管理者賠償特約」

アパートの欠陥などによって入居者や近隣住人に被害を与えるようなケースに備えるものです。たとえば、排水管からの水漏れで入居者の家財道具を汚損した場合や、強風で建物の一部が飛ばされ通行人に怪我をさせた場合などが対象です。

「建物電氣的・機械的事故特約」

建物に備え付けられたエアコン、給湯設備、TV アンテナなどの「機械設備」の故障を補償するものです。長年の使用により老朽化で壊れた場合は補償されません。

「家賃担保特約」

事故や火災で入居者がアパートに住めなくなった時に生じる「家賃の損失」を補償します。

「住まう」に、
寄りそう。

For perfect
estate management.



（一社）全国賃貸不動産管理業協会（通称：全宅管理）は、全宅連を母体として設立された賃貸管理業界最大の会員数を有する団体です。全宅管理では、賃貸管理業の適正化や標準化を図り、業界の健全な発達に寄与することを目的とした各種事業を行っています。

ホームページはこちらから検索

全宅管理

検索

<https://chinkan.jp/>