

## 賃貸経営者が加入すべき保険とは？

### 値上げが続く火災保険

2024年10月に、火災や落雷などによる建物への損害を補償する「火災保険」が、全国平均で13.0%引き上げられることが、損害保険料率算出機構より発表されました。

引き上げ幅は、地域や築年数、建物の構造等によって異なり、30%以上値上げされる地域、値上げではなく逆に引き下げられる地域がある等、様々なケースがでてくるようです。

また、水害に備える為に、火災保険に付帯させることが望ましいとされている「水災補償」の料率が、地域の水災リスクに応じて5区分に細分化されることも合わせて発表されました。



### 値上げ前に保険の最適化を

値上げ前にまず火災保険の見直しを行っておきましょう。火災保険を見直す際に、最も重要なポイントが「特約」です。

見直すと、加入すべき特約に入っていないかったり、必要ないのではと思える特約に入っていたり、というケースが見つかるはずです。

保険の見直しは、管理業者に相談すると良いでしょう。今どのような保険が必要かを、きちんとアドバイスしてくれるはずです。

### 見直してほしい特約とは

特約の過不足が多いのが以下の二つです。

「水災補償」荒天に伴う洪水・高潮・土砂崩れ等を原因とする建物の損害を補償するものです。

「風災補償」荒天に伴う突風・竜巻・暴風による飛来物等を原因とする建物の損害を補償するものです。

例えば高台立地なのに水災保証が付いていて、風災保証がついていなかった、というケースもありますので、しっかりと見直しておくことが必要でしょう。

賃貸経営で考えておきたい特約は裏面で

不動産のご相談は  
当社まで

# 地震保険に加えて、考えておきたい特約

## 火災保険に入らないと地震保険には入れない

賃貸経営をするうえでは是非とも入っておきたいのが「地震保険」です。地震保険は、火災保険に付帯する形でしか加入できないという特徴があります。

ハザードマップで地震の可能性が少ないエリアや、建物の耐震性が高いなどの理由で、「保険料が高い」ため、加入しない方もいます。しかし過去の事例からも分かる通り、大地震はどこで起こるか、どれくらいの規模かも予測できません。

賃料収入がなくなってしまったとき、地震保険の保険金は、建物の再建はできないとしても、生活の大好きな助けとなるはずです。地震保険の付帯率は、2022年時点で約70%。ぜひ検討しておきましょう。

## 入居者が加入する火災保険との兼ね合いは?

賃貸住宅の保険では、入居者も火災保険に入ることが通常です。それでは、オーナー様が加入する保険との違いはどこにあるのでしょうか?

賃貸物件の建物そのものは、オーナー様が自分で火災保険に入りし損害に備えます。例えば地震などで建物が損傷した場合には、オーナー様の保険で対応することになります。他にも隣の建物で起きた火事のもらい火で建物が燃えてしまったような場合、「失火責任法」により隣の建物の持ち主に損害賠償請求を行うことができないため、大家さんが自分で修理しなければいけません。この保険もオーナー様が加入しておきたい保険です。

借主である入居者は自分の家財を補償する家財保険に加入します。

つまりオーナー様の保険と入居者の保険は、カバーされる範囲が違うのです。

## 賃貸経営のリスクをカバーする特約

火災保険には、災害以外での賃貸経営のための特約が用意されていますのでぜひ検討しておきましょう。

### ●施設賠償責任特約

建物の不備等で入居者・他人に損害を与えた場合に補償される特約。階段の崩落事故などの事例もあり、建物の欠陥や老朽化が第三者の身体・生命を脅かす可能性があります。

### 【施設賠償責任保険の補償内容】

- ・法律上の損害賠償金
- ・損害を防ぐためにかかった費用
- ・事故発生時の応急手当等の費用
- ・裁判費用や弁護士費用

### ●家賃補償特約

建物が災害や設備の故障によって居住できなくなり、復旧までに家賃収入の損失が発生した場合、それを補償する特約。収入の補填・ローン返済対策に有効となります。

### ●家主費用特約(孤独死保険)

物件内で孤独死や自殺等の死亡事故が発生した場合に、原状回復や残置物処理、賃料損失等を補償する特約です。現在入居者が加入するいわゆる孤独死保険もありますから、それと併せて検討しましょう

以上のように賃貸住宅を前提とした火災保険・地震保険は様々な特約があり、賃貸経営のリスクをカバーできます。

当然コストはかかりますが、賃貸経営にかかる保険料は、経費として計上できます。

経営の安心を得るためにも、保険料の値上げ前にしっかりと検討しておきましょう。

