

全	宅	管	理	vol.16	2018 winter
才	一	ナ	一	通	信

■ 知っておきたい、火災保険活用術

執筆：保険ヴィレッジ㈱代表取締役／大家さん専門保険コーディネーター 斎藤慎治

突然の故障！復旧費用はオーナーの負担

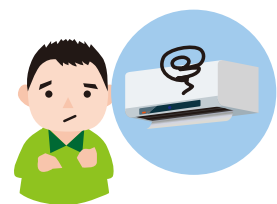
賃貸用の集合住宅（アパート・マンションなど）には、付属機械設備といわれるものが多数存在します。例えば居室内であればエアコン、給湯器、換気扇、インターフォンなど、共用部であればオートロック、自動ドア、エレベーター、火災報知器、防犯カメラ、給水ポンプなどがその代表的なものです。これら付属機械設備は自然災害の発生などとは別に、突然不具合を起こすことがあります。これは機械設備がオーナーの所有物であればその修理・交換などはオーナーが速やかに行わなければなりませんし、それにかかる費用はオーナーが負担しなければなりません。しかも急を要することから、その料金は高額になる傾向があり、賃貸経営の収益を圧迫します。

付属機械設備の故障にも対応できる火災保険特約

賃貸物件に限らず、建物を所有していれば備えておきたいのが火災保険ですが、これに付帯する特約が付属機械設備の故障時に役立つことをご存知でしょうか。一部の保険会社・保険商品に付帯が可能な「建物付属機械設備等電氣的・機械的事故補償特約」というものがあります。これは付属機械設備の故障にも対応でき、機器の修理費用、または修理が不能な場合には機器の交換費用が支払われる特約です。前述のように賃貸用の集合住宅には付属機械設備が数多く存在しますので、修理・交換費用を火災保険に転嫁できれば安定的な賃貸経営が実現できます。



入居者Aさん宅のエアコンが故障（スイッチを入れてもすぐに緊急停止を繰り返してしまう）したが、製造後17年が経過した機種のため交換部品（電子基板）が入手できず修理が不能、やむを得ず本体ごと交換工事を行った。



上記の例では夏季に故障が発生したため空調機器業者の人件費が高く、量販店なら6～7万円前後の機種が、工賃込みで約14万円も請求されました。しかしこの特約を付帯することによりその費用が賄われますので、世帯数が多く大規模な物件ほど必ず付帯しておきたい特約といえます。

この特約は事業用火災保険商品（オフィスビル、店舗、倉庫などの非住宅物件専用の火災保険）ではほとんどの保険会社で付帯が可能です。一方、住宅用火災保険商品では取扱う保険会社が限られているので、確認が必要です。保険料は一律ではなく物件によって異なり、同特約を付帯することにより全体の保険料が約20～30%アップするケースが多いと思われます。

不動産のご相談は
当社まで

保険の対象

建物に付属した機械設備とは下表のものをいいます。

	設備名称	機械、機械設備または装置
①	空調設備	温風暖房機、ボイラ付属装置、冷凍機、冷却塔、パッケージ型エアコン、ユニットクーラー、空気調和機、エアカーテン装置、送風機、付属ポンプ類 等
②	電気設備	変圧器、受配電盤、制御・監視盤、継電器盤、継電器、計器用変成器、開閉器、コンデンサ、リアクトル、充電設備、無停電装置、開閉器用空気圧縮機、照明器具、非常用発電設備、送受信設備装置、電気時計装置、電話交換装置、アンテナ設備、避雷針、支持棒、接地電極、盗難防止装置、防災センター設備、火災報知設備、警報装置、太陽光発電設備 等
③	給排水・衛生・消火設備	給水設備、給湯設備、ソーラーシステム、衛生設備、飲料用冷水設備、排水設備、汚水処理設備、散水設備、各種消火設備、トイレ 等
④	昇降設備	エレベーター、エスカレーター、ダムウェーター 等
⑤	その他の設備	駐車場機械設備、自動ドア設備、シャッター、宅配ボックス、建物免震・制配震機械装置、ごみ処理設備、塵芥焼却設備、①～⑤の各設備に付属する配線・配管・ダクト設備

ただし、下表に掲げるものは保険の対象に含まれません。

	保険の対象に含まれないもの
①	消火剤、薬液
②	家庭用電化製品、洗濯機、冷蔵庫
③	可搬式、移動式の機器
④	電球類
⑤	切削工具、研磨工具、治具、工具類、刃または金型その他の型類
⑥	潤滑油、操作油、冷媒、触媒、熱媒、水処理材料その他運転に供せられる資材

この特約を付帯するためには

現在契約中の火災保険に追加付帯ができない場合には、保険契約を解約してこの特約が付帯可能な火災保険に切り替える必要があります。しかしながらこの特約は保険商品によって補償する条件が異なります。1回の事故で補償される金額に制限を設けているもの、付属機械設備の製造または設置から10年以内の機器に限るものなどもありますので、賃貸物件の実情に合わせて慎重に選ぶ必要があります。また、この特約は知名度が極めて低く、保険代理店にもその存在や取扱い方があまり知られていません。事故が多発する性質上知っていても積極的に勧めないこともありますので、火災保険の契約の際には十分な説明を受けること、そして補償内容について十分確認することを心がけてください。



(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

<http://www.chinkan.jp/>