

全	宅	管	理	vol.18	2018 summer
才	一	ナ	一	通	信

■ 賃貸オーナーの心配を安心に! 死亡事故に対応する保険

執筆: エターナルフィナンシャルグループ(株) 代表取締役/ファイナンシャルプランナー 駒崎 竜

近年、賃貸経営のリスクとして取り上げられているのが賃貸住宅(戸室)での死亡事故。特に孤独死は毎年増加傾向にあり、高齢者だけではなく若い単身世帯の入居者でも十分リスクがあります。

また、男女間の恋愛トラブルやその他の理由による戸室内での犯罪死等が後を絶ちません。

このような賃貸経営のリスクを補填する保険について解説をしていきます。

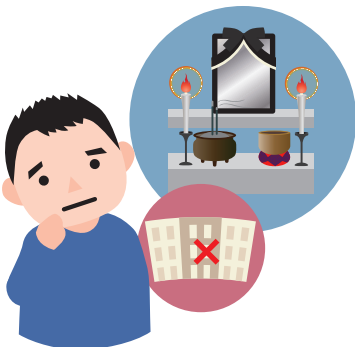


死亡事故発生により賃貸オーナーが被る損失

賃貸住宅(戸室)で死亡事故が発生すると、思わぬ損失が発生します。

①家賃収入損失

- 死亡事故が発生した戸室が空室になる
- 上下左右の隣接戸室が空室になる
- 死亡事故発生の戸室を割引家賃で募集する



②原状回復費用

賃貸可能な状態にする修復、改装、清掃、消毒、脱臭のための費用



③事故対応費用

- 遺品整理費用、見舞金・見舞品購入費用
- 火葬費用、葬祭費用



清掃費用や遺品整理費用だけで60万円程度かかることもあるため、敷金を差し引いても、オーナーの負担は大きくなってしまいます。

不動産のご相談は
当社まで

死亡事故に対応する保険

孤独死等に対応する保険は、大手管理会社向けを中心に少額短期保険業者が主に手がけてきました。損害保険業界では、2015年10月より三井住友海上火災保険㈱とあいおいニッセイ同和損害保険㈱の共同開発により初めてリリースされ、需要の高まりから2016年4月には東京海上日動火災保険㈱もリリースをし、大手損保が相次いで参入することになりました。※全宅管理では、㈱宅建ファミリー共済の保険をご紹介します(最下部HP参照)。

今回は、三井住友海上火災保険㈱の「GK すまいの保険」の特約として発売している「家主費用特約」について詳細をみてみましょう。

<支払われる保険金>

1.家賃収入保険金

賃貸住宅内で死亡事故(自殺、犯罪死または賃貸住宅の物的損害に伴う孤独死)が発生し、事故発見日から90日以内に賃貸住宅(上下左右の隣接戸室を含む)が空室となった結果生じた、以下の家賃の損失に対して支払われます。

空室となった賃貸住宅	対象となる家賃の損失
死亡事故が発生した賃貸住宅(戸室)	○30日以上続いた空室期間内に生じた家賃の損失 ○新たな入居者への家賃の値引期間内に生じた家賃の損失 (注)空室期間または値引期間は、賃貸借契約の終了から12カ月間を限度とします。なお、値引期間については、入居希望者に対して、死亡事故の事実を重要事項等の説明として書面等にて告知した場合に限ります。
上下左右の隣接戸室(死亡事故により物的損害が生じた戸室に限る)	○30日以上続いた空室期間内に生じた家賃の損失 (注)空室期間は、賃貸借契約の終了から12カ月間を限度とします。

2.死亡事故対応費用保険金

死亡事故が発生した賃貸住宅等を賃貸可能な状態に復旧するための修復、改装、清掃、消毒または脱臭等にかかった原状回復費用や、被保険者が支出を余儀なくされた遺品整理費用、葬祭費用等の事故対応費用に対して支払われます(1回の事故につき100万円限度)。ただし、事故発見日から180日以内に生じた費用に限ります。

<支払われないケース>

- 賃貸借契約が締結されていない賃貸住宅内で発生した死亡事故によって生じた損害
- 死亡事故による物的損害を受けた賃貸住宅もしくは隣接戸室の復旧、またはそれに代わる他の建物の再取得をしない場合
- 復旧、再取得した建物の賃貸を継続しない場合(家賃収入保険金のみ支払われない)
- サブリース契約※により、家主に家賃損失が発生しない場合

※サブリース契約

賃貸管理事業者が建物所有者(家主)等から建物を転貸目的にて賃借し、自らが転貸人となって入居者(転借人)に転貸するシステム。サブリース契約では賃貸管理業者は空室の有無にかかわらず契約書に定められた賃借料を家主に支払うため、事故発生による家賃の損失が発生しない場合があります。

家主費用特約では、死亡事故が発生した戸室だけではなく、上下左右の戸室も対象にしたのが特徴的といえます。新たな入居者への家賃値引は、死亡事故発生の戸室のみですが、上下左右の戸室の空室補償や原状回復費用、事故対応費用に対して補償されるのは、賃貸オーナーの資金面でも大きな支えとなりそうです。

このような賃貸オーナーの心配を安心に変えられる保険を活用できれば、賃貸オーナーが敬遠する単身の高齢入居者も募集することができ、安定した賃貸経営を続けることができるのではないのでしょうか。



(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/>