



補償額や範囲に差! 損害保険の仕組みを知ってリスクに備える

賃貸経営には災害や事故のリスクがつきもの。そのリスクをカバーしてくれる頼もしい存在が損害保険です。ところが、いざ事故発生となっても、保険会社から「それは補償できません」と言われたり、「別の保険でカバーします」と言われたりと、想定通りに事が運ばないことも。なかなか理解の難しい損害保険の仕組みを確認しましょう。

まずは、加入すべき基本的な保険を本文下にまとめてみました。特に施設賠償責任保険は、契約していない賃貸経営者が多数! 賠償責任を負うリスクと保険料節約、どちらを優先すべきか十分に検討しましょう。

水漏れ事故の場合の実際の保険対応例

事故の中でも多いのが、給排水設備の不具合や、屋根・外壁からの雨漏りによる「水濡れ」。しかし、同じ水濡れ事故でも内容や原因によって保険の対応は大きく変わります。

Case 1 比較的新しい給排水設備で不具合が発生し、建物と借主の家財に被害

まず、建物の被害には所有者の火災保険が利用できます。ただし、不具合が発生した給排水設備自体は、火災保険の補償対象外となるので自己負担で修理となります。

次に借主の家財ですが、こちらは借主の家財保険を使うことも、所有者の施設賠償責任保険を利用することも可能です。しかし、借主の家財保険を使うと再調達にかかる費用、つまり新品購入費用が補償される場合が多いのに対し、施設賠償責任保険では基本的に時価、つまり古くなった分を差し引いた額しか補償されないことが多いので、できれば前者を利用したいところです。被害を受けた

立場から自分の保険の利用を嫌がる借主が多いので、仕組みや違いをきちんと伝えることが重要です。

Case 2 借主が不注意で水道栓を壊し、建物と自身の家財、階下の入居者の家財に被害

借主の家財は借主自身の家財保険で賄いますが、階下の入居者の家財被害は、借主の個人賠償責任保険または階下の入居者の家財保険、建物については借主の借家人賠償責任保険または所有者の火災保険の利用が考えられます。Case1と同様、「〇〇賠償責任保険」の補償額は時価となるため、ここでも使う保険の慎重な選択が必要です。

Case 3 古くなった外壁からの雨漏りで、建物と借主の家財に被害

残念ながら、建物の経年劣化によって発生した被害は補償されません。なぜなら、保険は「突発・偶然・外来」の事故を補償するのが原則であり、老朽化・メンテナンス不足による雨漏り、つまり「自然・当然・自分のせい」で起きた事故は補償の対象外となるからです。原則、借主の家財保険も使えないため、建物の修理代だけでなく借主の家財の賠償も所有者負担。日頃のメンテナンスを怠ったツケは小さくありません。

なお、同じ雨漏りでも、突風で飛ばされてきた瓦が外壁を壊した等、「突発・偶然・外来」の原因による雨漏りなら保険対象です。

実際に保険金が入り下りるかどうかは保険会社に都度確認が必要ですが、いずれにせよ保険に加入していないことには始まりません。堅実な賃貸経営のためにも、補償内容を十分に確認し、万一のリスクに備えましょう。

保険名	加入者		内容	備考
	家主	借主		
火災保険	○		自分の財産に対する補償で、主に建物・付帯設備が対象。火災だけでなく落雷、爆発、風災、水災、水濡れなどによる被害を補償する。	落雷、爆発、風災、水災、水濡れなどは特約。選択して付保するが、パッケージ化されていることが多い。
家財保険		○	自分の財産である家具、家電などの「家財」が対象の火災保険。内容等は火災保険と同じ。	
地震保険	○	○	自分の財産に対する地震、地震による火災、津波などの被害を補償する。火災保険・家財保険とセットでなければ加入できず、補償は本体となる火災保険等の50%まで。	地震による火災は地震保険でしか補償されず、火災保険、家財保険では対象外。
施設賠償責任保険	○		建物や設備の不具合により発生した他人への損害の賠償責任を補償。	通常は火災保険の特約。
借家人賠償責任保険		○	自分の不注意で火災、爆発、漏水などが発生し、建物等に被害が発生した場合の、家主への損害の賠償責任を補償。	通常は家財保険の特約。
個人賠償責任保険		○	自分の不注意による、他人への損害の賠償責任を補償。建物内外に関係なく、普段の生活全般で発生した事柄が対象。	通常は家財保険の特約。

ART TIMES

オーナー様向けニュースレター

02

February
2020

オンシーズンに間に合う!

満室経営のための 空室対策アイデア6選

200日空のお部屋が完成3ヵ月で成約
家賃も3,000円UP

補償額や範囲に差! 損害保険の
仕組みを知ってリスクに備える



アート不動産

ART TIMES 2020年2月号

2020年2月発行(毎月1回発行)

発行元・株式会社アート不動産

〒790-0952 愛媛県松山市朝生田町5-3-34 1F

TEL.089-986-7059 FAX.089-986-7061