

シーズン前に見直しを!

これだけは押さえておきたい「損害保険と法律知識」

「オーナーのリスク管理」

賃貸経営にはリスクがつきものだが、時代の変化とともにその種類は増え、範囲も拡大。オーナーとして、どこまでリスクに備えておくべきか? リスク管理のエキスパート、玉木先生にアドバイスをいただいた。

ファイナンシャルアドバイザー 玉木聡貴

もし偶発事故が起きたらどうしますか?

今年の10月8日、愛知県の知多半島付近に上陸し、本州を北上した台風18号は日本各地で猛威を振るい、首都圏にも多くの被害をもたらしました。

当日、テレビのニュースや新聞で報道された次の事故を、皆様はご存知ですか? 「午前8時ごろ、東京都渋谷区渋谷2のビル6階の窓ガラスが台風による強風で割れて落下、歩いていた会社員の男性が額を切る軽傷を負った」というものでした。

この事故で、もし被害に遭った会社員がビルのオーナーに損害賠償請求をした場合、対応できる保険は「施設賠償責任保険」のみで、通常の火災保険などで



「自然災害の頻発」「訴訟社会」「増える義務」etc. オーナーのリスクは増える一方

偶発的の事故に對し、危機感を持っているオーナーはまだ少数派というのが現状のようですが、火災保険や地震保険、家賃保障保険に加え、万に備えて施設賠償保険への加入が不可欠といえます。

例えばある保険会社の施設賠償責任保険で試算すると、対人賠償1億円、対物賠償5000万円の施設賠償責任保険の保険料は1年で4640円、30年間掛け続けたとしても総額139200円、万の場合対人1億円・対物5000万円までのリスクに対応することが出来ます。



「オーナーが入るべき保険」と「入居者に入ってもらいたい保険」

賃貸事業に伴うリスクに対応した保険には、さまざまなものがあります。ここで、オーナーとして加入すべき保険、および入居者に入ってもらいたい、不測の事態に備えたい保険について、代表的なものをリストしてみましよう。

① 火災保険

対象となるのは建物のみ。火災以外に、落雷・破裂・爆発や風災・ひょう・大雪・水災なども対象(保険会社によって水災は対象外の商品も)になります。人や家財に対する補償はありません。

新宿歌舞伎町雑居ビル火災で問われたオーナーの責任

昨年2008年7月、東京地方裁判所で一つの判決が下されました。その事件は、2001年9月に起きた「新宿歌舞伎町雑居ビル火災(明星ビル火災)」です。5階建てビルの4階飲食店や3階ゲーム場などで、死者44名を出した大事故でしたから記憶の方も多いたはず。最も注目されたのが「オーナーの責任」でした。裁判の結果、飲食店経営者とゲーム場経営者とはとより、ビルの実質オーナーを含む5人に有罪判決(執行猶予付き)が下されました。ちなみにこの火災の原因は「放火」と見られています。

判決から分かるのは、「実質オーナー」はビルに対して指揮権を持つていなくても、「所有者の責任として防火に努める責任があること」であり、賃貸アパート・マンションも同様と言えます。

「備えあれば憂いなし」。賃貸事業を長く健全に続けていくためには、他の事業もそうであるように、予測不可能な事故・災害に對して、できる限りリスク対策を講じておくことが不可欠です。万に備えての安心の確保は賃貸経営の体質を強化し、アパート・マンションのクオリティを高めることにもつながると思えます。

引越シーズン控え、いま一度ご自分の「リスクに対する備え」がどうなっているのか、点検されてはいかがでしょうか。



し、大家さんに賠償しなくてはならない場合の保険。火災原因の多くはタバコの不始末や台所ガスの消し忘れですが、ガス爆発を起し、大家さんから修理費の損害賠償請求を受けた場合などにも対応しています。

2010年から、火災保険商品に変化が更新は、年内に行なうのが得策

意外と知られていない話ですが、来年施行される改正保険法との関係によって、2010年から損害保険会社各社の火災保険商品がかなり変わっていきま

す。法改正の根底には、複雑化してきた火災保険商品を簡素化し、わかりやすくするという狙いがあります。

変更に伴い保険料の値上がりや予想されますので、値上がり前の保険を長期で契約できる方今の保険料を生かした契約が可能な方は、変更前(年内)に手続きされるよういでしょう。

② 損害賠償保険(施設賠償責任保険)

建物が原因となり、他人のものを壊すなどケガを負わせたり、他人のものを壊すなどとして賠償責任を負った際に備える保険。ただし、地震による人的被害は免責事項となり、対応していません。

③ 地震保険(賃貸している建物の地震)

対象は建物のみで、人的被害に対する補償はありません。昭和57年以降(建築基準法改正後)に建てられた建築物はそれ以前のものに比べて保険料が10%割引になります。

④ 家賃保障保険

災害に遭った賃貸物件に対し、復旧するまでの間に生じた収入減を補償。加入の際に建物復旧までの期間(通常3~8カ月)を選択します。保険料は期間や室数によって異なります。

① 家財保険

火災や水濡れ、盗難などによる家財の損害に対する補償です。火災保険の対象は建物のみであるため、家財の損害に備えるには家財保険への加入が必要で

② 個人賠償責任保険

入居者が洗濯機の水漏れなどで階下の家財を水浸しにしたり、不注意でベランダから物を落とし通行人にケガを負わせた場合など。また同居する家族が運転する自転車が通行人と接触し、ケガを負わせた場合も補償されます。ちなみに水がかかった場合のリフォームはクロス、ボード、床の交換ほか多額の費用がかかります。

③ 借家人賠償責任保険

入居者が自分の不始末で火災を起

たまきとしたか 立教大学経済学部卒業。ミサワホーム(株)を経て、三井生命保険会社へ。ファイナンシャル・アドバイザーとしての実績を数多くもつ。2007年独立し、グローバル・マネー・コンサルティングを運営。大手銀行や不動産会社ほかのセミナー講師、顧客向けアドバイザーとして、資産運用から各種リスクに対する保険活用、不動産投資、マネープランなど幅広く活躍。