

保険で備える災害対策

夏から秋にかけては台風の接近や、ゲリラ豪雨と呼ばれる局地的な大雨や雷が増える季節。雨量が増加することで土砂災害や河川の氾濫、道路の冠水などがおこり、家屋などの建物にも大きな損害を与えるおそれがあります。

2014年8月20日、広島市北部の豪雨に伴う土砂災害により、甚大な被害が発生しました。自然災害ですから発生を防ぐ手立てはありませんが、その被害に備えることはオーナーにとって大切なリスク管理であり、その一つの手段が“保険”です。

今回は、水害や竜巻、雹（ひょう）のような自然災害にも適用できる保険について考察します。



アパート・マンション建設の際にほとんどのオーナーが加入する火災保険。まずはその保険適用範囲を確認してみましょう。火災保険という名称から、火災およびそれに関連した事故や災害に限定されると思われるがちですが、保険会社や保険料により異なるものの、実際には風災、水災、水漏れ、破損を対象としているものが多くあります。今回の広島市の土砂災害は「水災」に該当しますので、大半の火災保険で被害が補償されます。(支払い条件、制限あり)

ただし注意が必要なのは、事故時に支払われる保険金が再建築に必要な金額である「新価基準」で支払われるかどうかという点です。取得後の経過年数に応じて消耗分が差し引かれる「時価基準」では、保険金が出たとしても自己資金を追加して再建築しなければならず、古いアパートなどでは十分な保険金が支払われずに経営を再建できない場合もあります。一般的にアパート・マンション経営は「新価基準」の火災保険への加入が望ましく、「時価基準」であれば「新価基準」への切り替えをおすすめします。

火災保険の多くは風災・水災・水漏れ・破損を保険の適用範囲としていますが、災害や事故のすべてが補償の対象になるわけではありません。地震が原因の場合や経年劣化・老朽化、または故意の事故による場合は補償の対象外(免責)とされます。特に地震の場合、地震保険への加入がないと地震を原因とする火災であっても火災保険の補償対象外となるので要注意。火災保険と地震保険はぜひセットで加入しておきたいですね。

また、保険期間の途中で地震保険を付帯できるケースもあります。前述の「新価基準」であるか否かと共に、賃貸物件各々の条件に合わせて様々なリスクに対応した特約をプラスしていくことが重要です。

よく「火災保険は入居者が加入するものだから、オーナーは加入の必要はない」と考える方がいらっしゃいますが、これは大きな誤り。火災保険の対象となる目的物は「建物」と「家財」に分けられており、建物を補償する火災保険にはオーナーが、家財を補償する火災保険には入居者が加入します。火災は常に入居者の部屋が発火源とは限りません。例えば共用廊下のコンセントからの出火や放火、隣の建物からの類焼などはオーナー側の火災保険で対応することになります。



また、アパート・マンションによくある災難と言えば、給排水設備の事故による水漏れ。これは火災以上に頻度が高いため補償の対象となっているか、事前に確認が必要でしょう。また、交通量の多い道路沿いのアパート・マンションの場合は、車の接触や衝突事故も想定しておかなければなりません。



火災保険の中には「家賃特約」を付けたタイプもあります。これは仮にアパート・マンションを火災で失ってしまった場合、建て替えるまでの期間の家賃収入は絶たれてしまいますが、あらかじめ設定しておいた家賃補償期間の範囲で、得られなかったはずの家賃相当額が支払われるという特約です。なお、火災保険に付帯する家賃特約は火災という条件に限定しており、単に入居者がいないだけという状況はもちろん支払いの対象にはなりません。条件を限定することで掛け金そのものは少なく済むのがメリットです。

保険料については、保険金額に構造や地域による基本料をかけて計算されますが、耐震、耐火性能の高い建物になれば保険料水準は低くなります。また、都道府県によっても保険料は異なり、台風の多い地域や地震が多いとされる地域では保険料水準は高く設定されます。保険料については1年ごとの更新よりも、長期契約の方が安くなります。

最後に、これまでのポイントをまとめておきましょう。

【火災保険を理解する7つのポイント】

- ①「火災保険」とひと口に言っても、補償範囲は火災だけではない。風災や水災、盗難など幅広い“住まいのリスク”に備えるための保険。
- ②火災保険は「建物」と「家財」のどちらか、または両方にかける。
- ③「家財保険」は「家財」が補償の対象になっている火災保険をいう。
- ④地震を原因とする損害は火災保険では補償されず、別に地震保険に入る必要がある。地震保険は単独では入れず、常に火災保険とセットで入る必要がある。
- ⑤火災保険の保険額は建物や家財の評価額で決まる。
- ⑥保険金は設定金額を上限として、実際の損害額のみだけ支払われる。ご近所への賠償金などは個人賠償責任保険特約などで補償される。
- ⑦火災保険の保険料は補償内容のほか、建物の構造、面積、住所、保険期間、家族構成などによって決まる。

新横浜店では企業様のご依頼により、社員社宅のご紹介をしております。各企業様の社宅規定に沿った物件をご紹介するのですが、その規定には「土砂災害警戒区域」は紹介不可とするものも増えてきています。募集図面には物件が土砂災害警戒区域内にあるか否かの記載はありませんが、当店スタッフが国土交通省の土砂災害ハザードマップを確認してからご紹介するという取り組みをしています。



今後、これまでに経験したことのない自然災害が起こる可能性は十分に考えられます。その際の被害を最小化することはもちろんのこと、被災後の復旧をスムーズにするための保険加入は、安定した賃貸経営に欠かすことのできないリスク対策となり、他の物件との差別化につながります。

「災害は忘れた頃にやってくる」と言いますが、日頃の防災対策に加え、保険内容の見直しも災害に対する重要な備えといえそうです。