賃貸オーナーの利益を守る！

管理現場から見た火災保険活用手法

『Vol.1 火災保険は災害時にどう役立つ？』

『賃貸不動産経営に火災保険が欠かせない』という事実は、多くの賃貸オーナーが理解していることだと思います。でも無駄なく掛けるにはどうすればよいか？実際に災害時にどう役立つのか？ を正確にご存じの賃貸オーナーは多くはないでしょう。今や火災保険が担保するのは火事だけではありません。支払件数をみてみると、自然災害などによる被害が火事による被害をはるか超えています。それ故に、掛け方ももらい方も非常に複雑です。オーナー様の賃貸物件には、様々な災害被害をカバーできる火災保険が正しく、かつ無駄なく掛けられているでしょうか？

昨年、一昨年と日本列島の各地を襲った数々の台風、大雨、大地震などによる被害は、未だ記憶に新しいのではないでしょうか。それではこれら自然災害によってどんな被害が発生し、火災保険がどう役立ったのか、実際の事故例を交えながらお話ししたいと思います。
幸いにも被害に遭わなかった方にも、是非知っておいてもらいたい事実があります。

火災保険の基本補償

まず初めに火災保険とはどういう商品なのか、ここから話を始める必要があります。現在民間損保、共済等で発売されている火災保険商品の大半は「総合補償型 (オールリスク型)」と呼ばれる商品です。そのため火災以外にも様々な被害に対して包括的に補償されています。一般的には主契約（基本補償項目) と特約（追加補償項目 ）から成り立っており、対象物件の特徴や賃貸オーナーの要望に合わせて主契約から不要な補償を除外したり、必要な特約をチョイスして契約内容を決定する「セミオーダー」なのです。よって賃貸物件に必要な特約がある一方で、不要な特約も存在するので、無駄なく正しく補償を選ぶにはその見極めが非常に重要といえます。右上の表に整理しましたのでご確認ください。

【総合補償型火災保険の主契約】
※代表的な住宅用火災保険商品の例
・火災・破裂、爆発 ・落雷 ・風災 ・雹災 ・雪災 **・水災 ・建物外部からの物体の落下、飛来、衝突 ・盗難 ・給排水設備の不備による水濡れ損害 ・破損、汚損等の損害**
※**青字**は除外可能な補償項目

では、火災保険にどんな補償を備えておけばよいのでしょうか？ その答えは賃貸物件の特徴や環境によって異なります。主契約は原則すべての家屋に必要とされる基本補償ですので、明らかに不要だと思われる補償を取り除くという考え方になります。その取り除く対象になりやすいのが「水災」です。高台に立地している、近くに河川等がないなどの物件であれば、「水災」を取り除くことによって保険料が削減できます。保険料の割引率は木造建物で 20%超となるので一見とても有効な選択にみえますが、はたして、この立地条件で本当に水災補償は必要がないのでしょうか？

ご存じの通り近年では、集中豪雨や大型台風が相次いで日本列島に被害を及ぼしており、これまでの記録をはるかに上回る降雨量によって、想定外の被害が発生しています。令和元年の台風１９号による被害はまだ記憶に新しいと思いますが、この時には都市部において意外な被害が報告されています。それはマンホールなどからの雨水のオーバーフローによる逆流現象です。大雨が短時間に集中したため排水溝が大量の雨水を吸収しきれず、家屋が浸水被害を受けたり、地下室のあるビル、マンションなどで水没被害も起きています。もし主契約から「水災」を除外していたら、この被害は火災保険では補償されません。保険料は、RC 造物件の場合で、水災補償の有無による差は 10%前後に過ぎませんので、あらためて水災に対する認識を考え直す必要があるかもしれません。地域の環境から、少しでもそのリスクを感じていたら、水災補償を追加することを検討しましょう。

保険ヴィレッジ株式会社 代表 斎藤慎治

オーナー様向けニュースレター

5 May 2020

丸い輪通信

記事 1 業界のニュースから

新型コロナによる家賃滞納に備える

～失業した入居者のための救済制度とは？～

記事 2 司法書士に学ぶ賃料トラブルの実務

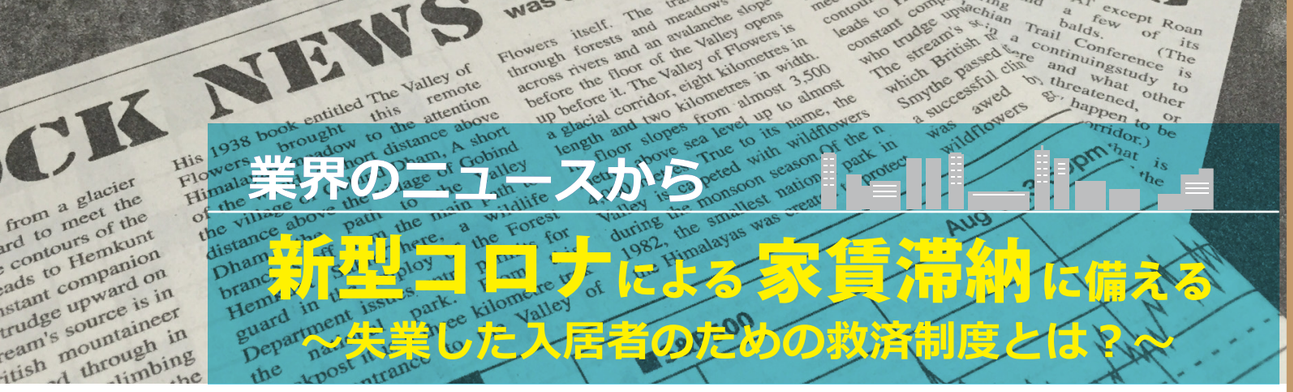
新型コロナへの提案

記事 3 賃貸現場から見た火災保険活用手法

火災保険は災害時にどう役立つか？

丸い輪通信 2020年5月号
2020年5月 5日発行（毎月１回発行）

発行所：丸岩産業株式会社(アパマンショップ蓮田店)
〒349-0111 埼玉県蓮田市東6丁目3-23
TEL:048-769-8311　HP :http://www.maruiwasangyo.co.jp/



業界のニュースから

新型コロナによる家賃滞納に備える
～失業した入居者のための救済制度とは？～

新型コロナウイルスは不動産賃貸業にも影響を及ぼしています。LIFULL（ライフル・東京都千代田区）が実施した「コロナに対する不動産会社の意識調査」では、賃貸仲介、管理ともに約70%が、現時点で“企業活動に影響が出ている”と回答しています。具体的には、仲介・管理共に「来店者の減少」が最も多く、次いで「内見者の減少」「問合せの減少」「売上の減少」「マスクなどが確保できない」と回答していて、新型コロナの影響が既に出ていることが分かりました。

今後については、仲介、管理とも約90%の不動産会社が“影響が心配”と回答、お客様と対面するので「社員への感染」については50%超が心配していると回答しています。新規顧客の減少は事業継続に関わる不安要素ではありますが、大家さんにとって もっと深刻な問題となるのが家賃滞納です。ある大家さんから、「リーマンショックのようにならないと良いけど…」と心配の声を聞きましたが、まさにその通りです。2008年9月に起きたリーマンショックに端を発した不況を覚えている大家さんも多いのではないでしょうか。

この年は、リーマンショックの影響で派遣契約の打ち切りが多数発生し、派遣会社からの解雇・雇い止めで仕事を失った非正規雇用者が多数発生しました。いわゆる「派遣切り」という言葉が広まりました。家賃が払えず住む場所を失った人のため、日比谷公園に「年越し派遣村」が誕生し、炊き出しに並ぶ人たちの様子がマスコミで多く報道されました。実際に家賃を滞納する人が増え、督促のために電話を掛けると「職を失って収入がなくなったので待って欲しい」と言われるなど、管理会社として辛かったことを憶えています。

国もその状況に対応するため、2009年10月に厚生労働省が「住宅手当緊急特別措置事業」を開始、全国の市区町村を窓口にして、住む場所を失った人や失う恐れのある人に最長6か月間の住宅手当を支給開始しました。当時の管理会社には、住宅手当を受給するため、代理納付の書類に印鑑を求める入居者さんが直接お見えになっていました。郵送では遅くなるので、一刻も早く手続きしたかったのでしょう。各自治体から振り込まれる住宅手当の金額が家賃の満額に足りない場合は、その差額が入居者さんから振込まれるため、管理会社は両方を合算して大家さんにお支払いしていました。この制度を利用している入居者さんが複数いらっしゃると、自治体の入金が誰の分なのか分かりにくいため、多くの管理会社が悩んだことと思います。

当時は、失職して家賃が払えない状況でこの制度を知らない方には、物件所在地の自治体の福祉担当部署に相談するように勧めていました。申請から支給開始まで時間がかかるので、入居者さんの貯金が尽きる前に支給が始まるためには、早め早めに動かなければなりませんでした。

では、新型コロナで同じような状況に陥りそうな今、同様の国の制度は無いのでしょうか？ 実は、あるのです！ それは、厚生労働省の実施している「住居確保給付金」です。この制度は、職を失って生活保護受給者になってしまう人を減らし、自立を支援するためのものであり、一時的に家賃が支払えなくなった人に、家賃相当額を一定期間助成するものです。リーマンショックの教訓から出来た住宅支援給付制度を引き継ぐもので、平成27年4月に施行された生活困窮者自立支援法に基づく制度の一つです。申請するためには、年齢、世帯収入、貯蓄額、本人が主たる生計維持者であること、ハローワークで求職活動を行うなど、満たすべき要件がいくつかあります。支給期間は原則３か月間ですが、就職活動を誠実に行っている場合は３か月ずつ最長９か月まで延長可能です。

これから先、入居者さんで職を失うような方が出てしまった場合、その方の貯金が尽きてしまう前にこういう制度を利用できれば、就職活動のための時間と心の余裕が生まれ、滞納が発生したり、退去に繋がらなくて済むかもしれません。実際に前述の制度を利用した入居者さんの多くは、生活保護受給者になることもなく、悪質な滞納者になることもなく、新たな就職先を見つけたり、安い物件に引っ越したり、実家に帰るなどされていました。賃貸経営は入居者さんの家賃がきちんと支払われることで成り立っています。入居者さんが緊急事態に陥ってしまった時に暮らしを立て直すアドバイスができるよう、しっかりと体制を整えておきたいと思います。

新型コロナへの提言

“やるべきこと”を知り 事前に手を打ちましょう！

司法書士／太田垣章子

全国の大家さんの賃貸トラブル相談を受けている司法書士として、新型コロナと賃貸経営について書かせていただきます。

自身の財産は自分で守る

新型コロナウィルスが大変なことになっていますね。何とか終息まで持っていければいいのですが、もしかしたら年単位で日本経済に打撃を残す可能性も否定できません。そうなると会社の倒産、リストラが増え、賃借人が家賃を払えなくなるということが増えることも予想されます。「うちは家賃保証会社がついているから大丈夫」と安心していてはいけません。家賃保証会社だって大打撃を受けるでしょう。「うちは安心」と思わず、自身の財産は自分で守るという覚悟が必要なのだと思います。

まずは現状を知ること

まず何からすればいいのでしょうか。それは現状を知ることです。大家さんが所有されている収益物件を再度確認していきましょう。どんな人が住んでいて、どのようなお仕事をしていて、家賃保証会社はどこなのか。できるだけ細かく知ることができれば、対策を練ることもできます。

たとえば派遣勤務の入居者の方は、真っ先に収入が途絶えてしまう可能性がありますね。その人が住んでくれている物件は、生活保護受給の範囲内の家賃でしょうか？　万一にも職を失ったとき、その物件が生活保護受給の範囲内であれば、手続きをして家賃補助をもらうことはできます。しかしながら基準より高い物件なら、残念ながら生活保護補助は利用できません。コロナウィルスで経済が停滞している中、再就職がスムーズにいかない可能性も高いのです。それならば早い段階で、実家に戻る、安い物件に転居してもらう等の判断を促すこともいいかもしれません。

ファミリー世帯の場合は、共働きならまだしも、働き手がひとりの場合、大黒柱の雇用が傾けばなかなか持ちこたえることができません。まずは入居者情報を改めて確認していきましょう。お子さんの年齢からも働ける世代なのか、それともいちばん教育費がかかる世代かも分かります。そうなればおのずと貯金がある状況か、それともいちばん苦しい世代か、あるいは連帯保証人からサポートしてもらえるかどうか、前出のチェックポイントとともにその辺りも含めて把握していきましょう。

そしていちばん重要なことは、家賃保証会社としてどこがサポートしてくれているかです。ご自身の物件で関与してくれている保証会社が何社あるのか。そこの経営母体はどこなのか。保証会社も滞納が増えてくると経営を圧迫しかねません。早い段階からリストを作っておきましょう。

コミュニケーションで状況把握を

入居者さんとのコミュニケーションは常に大事ですが、このような事態のときは、それがさらに有効に働きます。管理会社にすべてお任せでも問題はないですが、賃貸併用住宅の家主さんや近くにお住まいの家主さんなら、積極的に入居者さんとコミュニケーションを取っていきましょう。相手方と会話していけば、どのような状況なのかという情報が得られやすくなります。管理会社の担当スタッフさんと連携をとって入居者の情報を共有していきましょう。

これは考えたくもないことですが、ここから滞納や夜逃げ、はたまた事故等が増えてしまう可能性もあります。「備えあれば患いなし」です。取り越し苦労で終われば、ただの笑い話になるだけです。それよりもいざと言う時に、どれだけ的確に迅速に動けるかが重要になってきます。日本だけでなく世界をも巻き込んでいるコロナウィルスに対する対策は、感染だけを気にするのではなく、入居者の生活状況に対しても目を配る必要があることを知っていただければと思います。