

地震保険は地震による火災・倒壊・流失の地震損害に適用

火災保険に付帯してセットで加入

能登半島地震の被災規模のあまりの大きさに驚かされます。賃貸経営にとって、大事な物件を守り、最善の地震対策ともいえる「地震保険」の概要をまとめてみました。

Table with 2 columns: 損傷程度 (全損, 大半損, 小半損, 一部損) and 保険金支払内容 (地震等により損害を受け、主要構造部の損害額が、時価額の50%以上となった場合、または焼失もしくは流失した部分の床面積が、その建物の延床面積の70%以上となった場合。)

※資料:「地震保険制度の概要」財務省

地震保険は「地震・噴火またはこれらによる津波を原因とする火災・損壊・埋没または流失による被害を補償する地震災害専用の保険」(財務省)です。火災保険に付帯して契約する

ので、火災保険への加入が前提となります。地震保険は火災保険とセットで契約し、すでに火災保険を契約されているオーナー様は、契約期間の途中からでも地震保険に加入できます。一般的に居住用の建物、家財を対象とする火災保険には、住宅総合保険、住宅火災保険、店舗総合保険などがありますが、こうした保険は地震が原因の火災による損害は対象外です。そのため地震による火災・



地震への備えに「地震保険」の加入は、ぜひ検討したいものです

倒壊・流失の地震損害の適用を受けるには、別途、地震保険に加入しなければなりません。火災保険の加入・契約申込書には、地震保険がセットになっており、そのオプションを選びます。地震保険の特徴は、損害保険会社と政府が共同して運営している点で、民間保険会社が負う地震保険責任の一定額以上の巨額な地震損害を政府が再保険することにより成り立っています。

補償は損害の程度によって認定され支払われます

地震保険の保険料は、保険対象である居住用建物、家財を収容する建物の構造、所在地により算出され、保険期間は短期、1年、長期(2年〜5年)です。

また、補償は損害の程度によって、平成29年以降、全損・大半損・小半損・一部損の認定を行い、地震保険金額の100%・60%・30%・5%で支払われます。地震保険の保険料(月の掛金)は、保険対象である建物、家財を収容する建物の構造により算出されます。また、割引制度もあって、建築年または耐震性能により、建物、家財に対して割引が適用されます。何もなければ掛け金を損した気分になる「保険」ですが、万一、災害に直面すれば、支払われる補償は実にありがたいものです。それだけに不慮の災害から大事な物件を守る手立てとして、保険は普段から必要に応じて加入するなど、突発に発生する地震災害に備えておくのが、賃貸経営上からも求められます。保険は専門的で難しい点が多いため、分からないことがあれば何なりとご相談ください。オーナー様に必要、最適な保険をご提案させていただきます。

賃貸経営ワンポイントアドバイス

普段から万々に備えての心づもりを地震対策のポイントを押さえておきます

平時と違った事象が起きる地震対策は大きくは4点

能登半島地震における甚大な被害を前にして、賃貸住宅経営の地震対策は何をどうするべきか、何を心がければいいのか、考え込んでしまいます。どこで生活をするにも地震が

震対策は、大きくは次の4点が考えられます。まず第一に、「入居者の安全と住環境の整備」を図ります。極力建物及び敷地内の危険な要素を取り払っておくことです。非常扉や非常階段周辺を整備して、いざという時に備えます。

また、災害時に備えた「住まいのしおり」やハザードマップなどを用意しておきます。地域の自治体からも配布されますが、独自に入手し、入居者に回覧しておくのがベストです。次に、建物の耐震性を確保するために「建物の保全(安全)

ら逃げられない以上、普段から万々に備えて心づもりをしておくことが肝要で、とくに賃貸経営における地震対策のポイントを押さえておきたいものです。賃貸経営の地



また、災害時に備えた「住まいのしおり」やハザードマップなどを用意しておきます。地域の自治体からも配布されますが、独自に入手し、入居者に回覧しておくのがベストです。次に、建物の耐震性を確保するために「建物の保全(安全)



行耐震基準」に改定されたので、2000年以降建設の賃貸住宅は耐震・耐久性は向上しています。そして、万々のためにも大事な財産であるアパート・マンションを守るために、必要経費と

対策」を講じます。耐震診断を受けたり、耐震・耐久工事を整備しておきます。建物の耐震基準は1981年に大きく改正され、「新耐震基準」が整備されたあと、2000年には「現

して処理できる「地震保険」に加入します。このほかに、「賃貸借契約書」の「契約の消滅」の項目などを確認しておきます。こうしたことが賃貸経営上、地震に備える基本的なことだと思

実際に大地震など自然災害の被害に遭遇すると、平時と違った解約手続きや修繕義務の有無あるいは被害内容の取り扱い範囲に関する諸問題に直面します。とにかく前触れもなく起きる地震だけに、普段からの心づもりがやはり大事なことです。

ちょっと一服

能登半島地震による被災者に対して、救済の手が全国から差しべられていきます。中でも生活に直結する住居を扱う不動産業界の積極的な支援が目を見えます。今現在必要とされる住まいを営業品目としていますが、業界挙げての支援は、被災地の早期復旧、復興の力強い応援になるはずです。ところで、コロナ禍の落ちつきとインバウンドの賑わいで、外国人の話題がよく報じられていますが、昨年11月の住民基本台帳の人口移動者数を見てみると、前年同月比で日本人の移動者数が全て減

能登半島地震に不動産業界の積極的な支援が目を見えます

少しているのに対して、外国人の市区町村間、都道府県内、都道府県間の移動者数が全て増加しています。移動者数は、市町村に届出等があった転入者を集計したもので、日本に滞在する外国人の労働者や留学生、一時滞在者の増加傾向は、間違いないようです。これから4月半ばにかけて、空室、条件等の確認に急なご連絡をさせていただきたく思います。ご協力をよろしくお願いいたします。



「ドラッグストア」「トイレ」「風呂」「洗面所」「居室」など、住み心地と日常生活に密着している施設に関心が集まっています。

また、内見予約のやり取りについては、「メールやSNSで完結したかった」といった要望が半数以上を占めています。

オンラインでの重要事項説明・契約についても、オンラインで重要事項説明を受けたい引越し検討者は約3割、契約では4割に迫っています。

「遠方の物件だったので便利」「家で話を聞けたので気が楽だった」という声が多数上がっているのが注目される点です。

情報パック

「オンラインでの住まい探しに関する調査 2023 賃貸編」

部屋探しに、すっかり定着したインターネットのWEBサービス

お気に入りの部屋を探すのに、仕事やプライベートの空き時間に利用できるインターネットのWEBサービスがすっかり定着しています。

そこで、不動産情報サービスのアットホーム(株)から発表された「オンラインでの住まい探しに関する調査 2023 賃貸編」の結果から、部屋を探す人の最近の傾向、特性などを見ていきたいと思います。

やはり、調査結果からも賃貸物件を探す人の多くが、インターネットの「不動産ポータルサイトで検索」しています。

実際に物件を見つけた探し方で、ベスト5となっているのは、「不動産ポータルサイト」「不動産会社を直接訪問」「不動産ポータルアプリ」「不動産会社のホームページ」「検索サイトで住みたい街や不動産に関するキーワードで検索」と、便利さからインターネット検索が中心的存在となっています。

内見予約のやり取りでは「メールやSNS」の要望が強い

それでも、物件を見つけた方の多くは、不動産会社を直接訪問して、契約手続きを進めています。インターネットが決して万能ではない一面を見る思いです。

そして、インターネットで物件を探す際に、必ず見たい写真については「スーパーマーケット」がトップで、次いで「コンビニエンスストア

(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。