



ウチダハウス ニュースレター

2018年（H30）7月号

もうすぐ梅雨明けです！

夏休みの計画はお決まりでしょうか。

暑い日が続きますが体調管理に気を付けながら
日々の業務に励んでまいります。

《 今月の目次 》

Contents1

不動産賃貸業と火災保険

Contents2

ピタットハウスオーナーズフェア

不動産賃貸業と火災保険

不動産賃貸経営に火災保険（損害保険）は欠かせません。

しかしながら、その目的や契約内容には分かり難い部分もありますので整理してみたいと思います。

◆ 失火責任法

火災保険について考える上で必ず押さえておく必要がある法律です。

まず民法の原則として「損害賠償責任」という考え方があります。

それによれば、故意または過失によって火災を引き起こし、他人の身体または財産に損害を与えた場合、不法行為者として損害賠償責任を負うことになるはずですが、

しかし日本は木造家屋が多く、延焼すると責任が過大なることを考慮して定められたのが「失火責任法」です。

失火責任法では、失火者に【重大な過失】がある場合を除き、民法上の損害賠償責任を問われません。

尚、日本損害保険協会が【重大な過失】として例示しているケースは、

1. 台所のガスコンロに天ぷら油の入った鍋をかけて加熱中、その場を離れて出火させた場合

2. たばこの吸殻が完全に消えたことを確認せず、その吸殻を紙類が入ったビニール製ごみ袋に入れて放置したまま外出し、出火した場合

などがあります。

◆ 賃借人の火災保険

賃借人の立場からすると自分が出火させても重大な過失がなければ、損害賠償責任を負わなくて済みます。

しかし賃貸借契約における「原状回復義務」は免れませんから、失火が原因でも退去時に貸室の原状回復が出来なければ損害賠償責任を負うこととなります。

また見方を変えれば、隣室の賃借人からの出火で自分の家財に損害が生じても誰も賠償してくれません。



そこで賃借人は、賃貸借契約の締結と同時に「家財保険」と「借家人賠償責任保険」等に加入することとなります。

オーナー様の所有物である建物に賃借人が保険を掛けるのではなく、賃借人が自分の家財に保険を掛け、特約として火災等の原因による建物の原状回復費用を補償するものです。

売却不動産を探しています！ 価格査定書を無料で作成いたします！

開発事業部では、皆様からの不動産情報のご紹介、売却等に関するお問い合わせをお待ちしております。

当社では、必要な補償を得られる適切な火災保険を入居者様にお勧めし、ご納得の上で加入して頂いております。

ライフスタイルの変化とともに、増えていく大切な家財。
万が一への備えは、十分ですか？

専有面積が60㎡で
大人2人、子供1人
世帯主30歳のご家族の例

家財の合計
600万円!

家財って何？

- 衣類
- 家具
- 家電
- 楽器
- 美術品
- 金銭
- その他

◆ オーナー様の火災保険

例えば、アパートの賃借人全員が「借家人賠償責任保険」や「個人賠償責任保険」に加入していれば、オーナー様は独自に火災保険に加入しなくてもいいのでしょうか。

これに関しては、建物所有者であるオーナー様が建物に対する補償を得るため「住宅総合保険」に加入するべきと考えています。

火災に限らず、落雷・風災・雪災などによって建物に損害が生じる場合もあります。

また、賃貸住宅の場合、自然災害以外の不測の事態にも備える必要があります。

例えば、配水管が老朽化などで水漏れ事故が発生し、入居者の家財を汚してしまった場合には、オーナー様が損害賠償責任を負うことになります。

それを補うためには「施設賠償責任保険」が必要です。

水漏れ以外にも、外階段灯などが落下して入居者がケガをしたり、塀が壊れて通行人にケガをさせてしまったりした場合など、万が一の様々な事故に備えるために必要な特約もあります。

近頃、オーナー様側設備の給水管から漏水が発生し、施設賠償責任特約に未加入であったため、下階の賃借人の家財等をオーナー様の持ち出しで賠償しなければならない事例が数件ございました。

オーナー様の火災保険につきましては、当社から直接ご提案しておりませんが、この機会にご検討頂ければ幸いです。

- ・今加入している保険の補償内容が十分か知りたい
 - ・新規に加入を検討したい
- などございましたら、担当者までお申し付け下さい。
オーナー様向け建物保険に詳しい代理店のご紹介も可能です。

●損害保険金

	ベーシック I	ベーシック II ※保証料	ベーシック III	ベーシック IV ※保証料	プレミアム I	プレミアム II
火災・落雷・風災・雪災	○	○	○	○	○	○
地震・噴火・津波	○	○	○	○	○	○
水災	○	×	○	×	○	×
盗難	○	○	○	○	×	×
自動車・バイク・自転車	○	○	○	○	×	×
施設賠償責任	○	○	○	○	×	×
個人賠償責任	○	○	○	○	×	×
火災・落雷・風災・雪災	○	○	○	○	×	×
水災	○	○	×	×	×	×

○：補償あり、×：補償なし

賃貸物件に必要な様々な工事に対応しております！

雨漏り水漏れ等のクレーム工事、入居者入れ替え時の原状回復工事は勿論、外壁塗装、防水工事、リノベーション工事など、皆様からのお問い合わせをお待ちしております。

ピタットハウスオーナーズフェア

ピタットハウスオーナーズフェア2018が以下のとおり開催されます。

日時：8月25日（土）10時～13時
場所：中央区八重洲1-3-7
ベルサール八重洲（予定）

<講演：第1部>

お金が貯まるのは、どっち!?
元メガバンク支店長による次の世代へ伝える
「お金の教育」

<講演：第2部>

賃貸入居者のニーズをつかむ～最新賃貸市況

<こんなオーナー様にお勧めします>

- 所有物件の空室で困っている
- 資産の運用や管理でお悩みがある
- 所有物件が古くなり資産価値が気になる
- 資産を増やしたいが空室が心配
- 空室の効果的な商品化方法を探している

詳細については、7月度の収支報告書をお送りする際に概要チラシを同封させていただきますのでご確認下さい。

参加ご希望のオーナー様は担当者にお気軽にお申し付け下さい。

<お詫び>

ニュースレター4月号におきまして、表紙に「Vol.54」と記載しましたが正しくは「Vol.56」の誤りでした。同様に5月号におきまして、表紙に「Vol.55」と記載しましたが正しくは「Vol.57」の誤りでした。6月号より正規に「Vol.58」としております。
お詫びして訂正させていただきます。

今後とも当社ニュースレターをご覧頂けますようお願い申し上げます。

発行：株式会社ウチダハウス 東京都練馬区練馬1-22-5

TEL：03-3992-6666（代 表）

TEL：03-5912-0331（開発事業部直通）

ピタットハウス練馬駅前店 東京都練馬区練馬1-2-5

TEL：03-3992-9000

〔編集担当 富井 禎文〕