

第52回

ビルオーナーの経費削減術④「火災保険」

不動産賃貸業における経費削減を項目別に紹介していく本コラム。今回は火災保険にクローズアップして経費削減のポイントを検討する。単に負担を減らすことのみに着目するのではなく、補償内容なども精査する必要がある。

れば通常の保険料に比べて30～50%も削減できる可能性がある。また、地震保険は、保険会社が任意で受付期間を延長している。限広いプランに加入し、

次に、火災保険は非常に多くの場面で適用されることがあり、今までは自己負担で直して

地震保険では修繕費用の見積もり等は一切不要で、鑑定人立会の

「20万円以上の場合のみ補償」といった免責はなるべく付けないようにしよう。③火災保険には「事故時諸費用（臨時費用）の特約」というものがあり、保険認定された際に認定額に対して一定の割合で保険金が加算されます。10～30%で付帯できるケースが多く、30%の場合は100万円が認定されれば30万円が上乗せされます。事故時諸費用特約は最大値で付帯し、割れなど、加入している保険プランによって、

火災保険を申請したことがないというビルオーナーは意外と多く、タイルや雨どいのヒビ割れ、漏水による内装や設備機器の破損、建物内外の原因不明な破損、ガラスの熱割れなど、加入している保険プランによって、

「一部損」は、土台や柱、壁、屋根等の損害が時価額の3%以上と認められた場合、保険金額の5%が受給されます。私の経験では、2019年夏に実施した大規模修繕でタイルの剥離が想定以上に発

見されたため、2011年3月に発生した「東日本大震災」による地震被害として申請し、無事に一部損が認定され、保険金250万円が下りました。

火災保険は知識一つで収支を大きく分ける要素の一つです。積極的に情報を集めて賃貸経営に活かしていきたい

基本的には保険の申請期限は「事故発生から3年」となっています。大規模な被害を及ぼした地震については、

地震保険は火災保険と性質が異なり、保険料の大きな減額はできません。しかし、保険申請すると意外にも認定される可能性があります。

①保険料を下げるために事故範囲の狭いプランに加入しているケースを見かけますが、一度でも認定されれば増

②では、過去の事故歴や今後想定されるリスクなど様々な交渉材料をもとに個別で保険会社へ申請すること、

③前記①と②では、過去の事故歴や今後想定されるリスクなど様々な交渉材料をもとに個別で保険会社へ申請すること、

④では、過去の事故歴や今後想定されるリスクなど様々な交渉材料をもとに個別で保険会社へ申請すること、

今回は火災保険に注（某保険会社では保険料を3億円）以上の建物であれば事業用の火災保険料を削減することは、①火災保険料を下げる、②保険金の受領で保険料の減額、③法人で複数棟所有している場合は、法人で所有している全ての資産に対して一つの保険で補償する包括方式の「評価額」の減額、「事故範囲（対象）を減らす」「免責を付ける」の3種類ですが、私はオススメしていません。これらは事故発生後に後悔するケースが多く、保険料が上がっても事故範囲を広げ

今月の筆者

●プロフィール

空室対策や収支改善、トラブル対策に特化した“賃貸不動産”の専門家として、前職ではリーシング事業部長を務める傍ら多種多様なコンサルティングを行い、数多くの不動産オーナーの悩みを解決。



株式会社東京レントソリューション事業部
三好 貴大

2020年1月から理想の賃貸管理を行うべく創業40年以上の株式会社東京レントに移籍し、ソリューション事業部を立ち上げる。

コラムのご感想・ご意見は下記まで!

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
<http://www.fudosan-pro.biz/>