

保険料の値上げ、契約期間の短縮
 早目に火災保険の見直しを

不動産経営におけるリスクの事前対策が
 安心で安定した不動産経営を可能にする

ICHIMAN TOPICS



Photo
 ~今月の写真~

霜柱の下りる季節になりました。最低気温が氷点下になるような日によくできる霜柱。子どもの頃は、サクサクと踏みつぶすのが楽しくて、霜柱を探して歩いたものです。師も走る師走。これから年末に向けて、大掃除やお正月の準備など忙しい日が続きますが、健やかに一年を締めくくりたいものです。撮影:不動産経営ニュース読者様

保険料の値上げ、契約期間の短縮 早目に火災保険の見直しを

ここ数年の自然災害で保険金の支払いが増えていきます。2021年1月に住宅向け火災保険料が引き上げられました。2022年にも値上げされる予定です。ご自身の財産を守るための備えになる火災保険。どのように選べばよいのか、保険相談サロンの佐藤さんにお話を伺いました。

「保険料の値上げとともに、現在は最長10年となっている契約期間が5年に短縮される予定です。ぜひ、今のうちに保険の見直しをしていただきたいです。」

保険を選ぶ際のポイントは保険金額だけでなく、どんな時に保険金が支払われるのかをしっかり確認しておくこと。破損等の補償を付けておくと、補償範囲が広がるので安心です。また、地震による火災は地震保険に加入していないと対象外になります。掛け金は高くとも入っておくことがおススメです。

賃貸オーナーであれば「火災保険の他に施設賠償

責任保険も忘れずに入っておきたい」と佐藤さん。こちらは入居者や第三者に対する保険、車でいえば対人・対物保険だとか。給排水管の損壊による漏水で入居者の家財を壊してしまつた場合の修理代、入居テナントの看板で通行人がケガをしたときの賠償費用などが補償されます。また、火災等でアパートが損害を受けた場合、復旧までの期間の家賃を補償する「家賃収入補償特約」、孤独死などによる空室や賃料下落、原状回復費用等を補償する「家主費用補償」など、賃貸オーナーに嬉しい特約も

ぜひ、この機会に保険を見直してみませんか。



保険相談サロン
 FLP
 用賀SBS店
 エリアマネージャー・店長
 フォンシャルプランナー! 相談診断士
 佐藤 和士さん



不動産経営におけるリスクの事前対策が 安心して安定した不動産経営を可能にする

不動産経営における リスクとは？

不動産経営は一般的な事業と比べると固定的な要素が多く、安定的な収益を生む、リスクの低い事業だと思えます。とはいえ、まったくリスクがないわけではありませぬ。ですから、リスクを知り、事前に対策をたてることでリスクを回避することが重要です。

不動産経営におけるリスクには、次のようなものがあります。「途中解約」「滞納」「建物不具合」「天災地変」。今回は、これらを回避するためにやっておいていただきたいことをお伝えします。

事前対策の有無で大きく変わる もしものときのリスク

具体的にどのようなことに取り組んでおけばよいのか、それぞれのリスク対策をお伝えします。

●途中解約

早期途中解約における取り決めを契約書に明記しておきましょう。解約告知期間や期間内解約の違約金などについて取り決めておくようにしましょう。

●滞納

当社では保証会社に加入し、滞納のリスクを回避しています。保証会社への加入により、家賃の24ヶ

月までが保証され、原状回復費用についてもある程度保証されます。

●建物不具合

建物の不具合を放置していると、雨漏り被害や大きな事故につながる可能性があります。計画的な大規模修繕を実施することで、建物や設備の不具合によるリスクを未然に防ぐことができます。

●天災地変

豪雨や浸水被害、地震など、私たちではどうすることもできない災害もあります。まずは事前にハザードマップを確認するなどし、当該エリアがどのような天災地変に弱いのか把握しておきましょう。その上で、土嚢を用意したり、火災保険、地震保険などに入っておくなど、できる対策を講じておくことが重要です。

事業用ならではのリスクには プロの協力を仰ごう

さらに事業用物件には事業用ならではのリスクも。それは工事費や修繕費の「費用負担」、事業用ならではの「解約条件」、「明渡し条件」などです。特に費用負担は契約書で細かく取り決めておかないと、全てオーナーの負担となりがねませんので要注意です。当社では費用負担を表で取り決めたり、中途

解約の際の予告期間を長めに定めたり、契約開始前の解約における違約金なども設定しています。不安なことがあれば、ぜひ、当社にご相談ください。

■維持管理・修繕区分表 (抜粋)

分類	箇所	維持管理・修繕	原状回復
電気設備	動力・電灯盤	借主	撤去
	電動シャッター	貸主	残置
給排水設備	給水管 (貸室入口まで)	貸主	残置
	給水管 (貸室内)	借主	撤去
	排水管 (貸室入口まで)	貸主	残置
	排水管 (貸室内)	借主	撤去
ガス設備	ガス管 (メーターまで)	貸主	残置
	ガス管 (貸室内)	借主	撤去
空調換気設備	借主にて設置	借主	撤去

長期的視点で最適なお提案をいたします



株式会社市萬 賃貸事業部
下田 晃大 二級建築士
早稲田大学商学部卒業後、前職在職中に愛知産業大学通信教育学部建築学科の学位を取得。その後、株式会社市萬へ入社。「古い」「駅から遠い」など、さまざまな問題を抱えた築20年超の賃貸不動産の課題分析および満室化に向けた提案を行う。

ICHIMAN TOPICS

■本の寄付「チャリボン」第2弾！

去る10月30日に、さまざまな団体に寄付を行っているチャリボンに37冊の本をお届けしました。寄付した本は換金され、子どもの未来を応援するNPO法人に寄付されることになっています。



社員が不要になった本を持ち寄り寄付。当社のSDGsへの取り組みのひとつです

■当社ホームページにて最新(22期)の決算情報を開示しています

当社は、皆様に信頼・安心してお取引いただけるよう、強固な財務基盤を構築し、安定的・持続的成長を目指しています。本年8月末の決算(第22期)におきましても、皆様のご支援の下、適正な利益を計上することが出来ました。詳細はホームページ、「市萬とは」の「会社実績」にてご確認ください。なお、当社は毎月税理士法人の巡回監査を受け、決算は中小企業会計指針に基づき適正に処理しております。

▶市萬ホームページ：<https://ichiman.co.jp/>

こちらから「会社実績」ページにアクセスできます

