

今月のテーマ

近年の災害多発における建物保険の重要性について

10月12日より13日にかけて台風19号が様々な地域において大変な被害をもたらしました。被害に遭われた方には心からお見舞い申し上げます。私が所有する横浜市のアパートでは9月9日に関東地方に上陸した台風15号において屋根が一部破損し、これから修理を行う予定でした。幸い、応急処置をしていましたのと、風自体は前回と比較して強くはありませんでしたので、更なる被害は防ぐことができました。屋根の修理代については保険会社に対し風災による保険金の請求をしていましたが、10月中旬にはほぼ満額の保険金が下りました。ありがたいことです。

10年位前までは火災のみで風災に保険を掛けない方も稀ですが実際に存在し、びっくりしたこともありましたが、近年の地球温暖化のせいか、海水温が上がって台風が発達しやすい状況になっていますので、風災補償の付帯は不可欠であることを実感します。

また今回の台風では風災よりも水災による多くの被害が発生しました。復興までにかかなり時間がかかることも予想されており、心が痛みます。私はオーナー様の建物保険の手続きをお手伝いする機会を多くいただいております。これまで火災や風災は必ず付帯していましたが、水災については対象物件の周辺におけるハザードマップを参考にして、河川や海の近くで洪水被害が予測されていたり、土砂崩れが起きやすい物件には付帯するようにし、それ以外はオーナー様のご判断に委ねるようにしていました。しかしながら、現在は台風以外でもゲリラ豪雨により都市部においても冠水事故が増えています。あくまでも風災と水災は別問題ですので、今後は水災も考慮した保険プランの提案が標準化されていくのだと考えます。

次に、施設賠償責任保険にも改めて注目したいと思います。例として、台風15号の際に市川市でゴルフ練習場の鉄柱が倒壊して住宅街に多大な被害を与える事故が発生しました。その補償問題がクローズアップされていますが、ゴルフ練習場側は、自然災害を理由として賠償責任がないと主張しているようです。今後はゴルフ練習場側に管理上の責任はなかったのか否かが争点となりますが、もし管理上の責任が認められた場合は、賠償責任が発生することになります。この例は規模が大きいため比較することは難しいですが、オーナー様の物件においても、バルコニーが倒壊したり、屋根が飛んだりすることなどで近隣に被害を与えることがあるかもしれません。自然災害によるものであれば賠償責任は負いませんが、管理上の責任が認められた場合は賠償責任が発生して大変なことになります。その万が一の場合に対応するのが施設賠償責任保険になります。保険料は比較的安価ですが、私の経験上、付帯されていないオーナー様が若干いらっしゃいますので、ぜひ加入状況をご確認下さい。

また保険料につきましても、近年は値上げ傾向にあり、最近も10月1日から値上げされたばかりですが、台風19号の前にも更なる値上げが発表されており、今回の台風で値上げ幅も大きくなると予想されています。現在は最長10年間までの契約が可能です。なるべく長めの契約期間を設定して、締結時の保険料率を維持されるようお勧めいたします。

最後に、オーナーの皆様におかれましては今一度ご自身が加入されている建物保険の内容を見直していただき、これからも増えるであろう災害に備えて下さればと存じます。

(鈴木豊)

大家さん・地主さんのための相談窓口

不動産のことならなんでもご相談ください！

日本地主家主協会

検索

NPO法人 日本地主家主協会

〒160-0023
東京都新宿区西新宿4-32-4
ハynesロフティ9F
TEL 03(3320)6281
FAX 03(3378)4327

