

賃貸経営のお役立ち情報を三菱地所ハウスネットからお届けします

# ハウスネット News

[ハウスネットニュース]



2023  
Summer

火災・地震・台風・竜巻・事故…

## いざという時に備える 損害保険の基本

お役立ち情報

騒音トラブルを防ぐ！  
防音効果を高める対策のコツ

CHECK!

## 火災保険

契約内容により、補償範囲が異なりますが、修繕費の負担が補償されるケースも多いので確認しましょう。各社様々な特約があるので、補償内容を見て比較・検討を。



「火災保険」は契約内容で補償範囲が異なるため、再度確認しておきましょう。火災だけでなく、落雷や風災など自然災害の損害が補償に含まれていても、オーナー様がそれを知らずに修繕費を負担してしまうことも多いようです。

保険商品の中には、雪の重みで駐輪場の屋根がつぶれたり、台風で物件の屋根や窓が被害を受けたりした場合に、補償の対象となるものもあります。ただし、風・ひょう・雪災の損害額が20万円未満では保険金が出ない契約があるので、

確認が必要です。他にも建物内部の給排水管の目詰まりなどによる漏水事故、盗難や放火による火災などの犯罪被害も補償されるケースがあります。

また、保険の契約金額の設定についても注意が必要です。「新価(再調達価額)」「時価(新価から経年損耗を引いた額)」で、支払われる保険金額は大きく変わってくるからです。建物が大きな被害に遭った場合、建て替えや補修に必要な資金のすべては時価で補えません。現在は新価の保険がほとんどですが、過去に契約した火災保険は時価のケースもあります。賃貸経営を安心して続けるためにも

### 火災保険で補償される災害例

- 火災
- 落雷
- 破裂
- 爆発
- 風災
- ひょう災・雪災
- 物体の落下・飛来・衝突
- 給排水設備に生じた事故
- 騒じょう・集団行動による破壊行為
- 盗難
- 水災
- 不測かつ突発的な事故(破損・汚損)

※契約プランによって異なる

補償対象は広範囲  
保険の契約金額には要注意

# 火災・地震・台風・竜巻・事故… いざという時に備える 損害保険の基本



近年、日本各地で自然災害が頻発しており、建物被害への関心が高まっています。損害保険各種の補償範囲などをまとめましたので、不測の事態に備えて、必要な保険について知っておきましょう。

改めて確認し、見直しを検討してみましよう。火災の発生から復旧までの家賃損失を補償する「家賃補償特約」も要チェックです。

CHECK!

## 施設賠償保険

管理不備が原因の事故などに対応しており、いざというときのために加入しておけば心強い保険です。



### 建物内で発生しうる事故に備えておきたい

賃貸住宅の管理不備が原因で生じた事故によって、被害者から思わぬ損害賠償を請求されるおそれがあります。それに対応するのが「施設賠償保険」です。

施設賠償保険は単独で加入できる他、特約で付帯できる火災保険もあり、補償範囲を必ず確認してからの契約が肝心です。例えば、給

排水管的詰まりや突発的な破損による漏水事故で住人の家財を汚損してしまった、外壁のタイルが剥がれ落ちて通行人に当たり、ケガを負わせた、エントランスが滑りやすくなっているため入居者が滑って負傷したなどの場合に、オーナー責任を問われることがあります。一般的に保険料が安く、補償範囲も広い保険ですので、いざという時のためにも加入して備えておきましょう。

## 保険内容と代理店選びはここがポイント!

損害保険は補償範囲をきちんと確認し、無駄なく本当に必要な補償を選ぶことが大切です。建物の用途や構造には1棟ずつの特徴があり、専門知識が必要なので、賃貸住宅向けの保険商品をよく知る代理店に相談するのが良いでしょう。

CHECK!

## 地震保険

地震による火災や損壊は、火災保険ではカバーされないので、併せての加入がおすすめです。



### 火災保険とセットでの加入を過去3年の被害は請求可能

地震による火災や損壊は、火災保険では補償されないため、火災保険とセットで「地震保険」に加入する必要があります。

ただ、保険料が割高という面もあります。地震保険は、被った損害をカバーするというよりも、当面の経営再建費という位置づけになるので、保険金は、一部損・半損・

全損の定額払いとなっています。構造や立地条件などを考慮し、加入が必要かどうかを判断することをおすすめです。

また、地震による地盤沈下や小さなひびも補償される場合があります。保険金の用途は自由で、仮住まい費用やローン返済などに充てることができます。

過去3年に発生した地震被害までは保険請求が可能なので、一度確認してみてください。

### 地震保険で補償される災害例

- 地震による火災
- 地震による損壊
- 地震による埋没
- 地震による津波
- 火山の噴火



※火災保険ではカバーされない

# 木造でも後付けで対策可能 騒音トラブルを防ぐ! 防音効果を高める対策のコツ

入居者の不満のうち「音の問題」は常に上位に入ります。  
木造アパートよりマンションが入居者に好まれている理由の一つです。  
今回は、騒音トラブルを防ぐリフォームで防音対策の効果を上げるポイントをご紹介します。



## 防音対策のポイント 「遮音」「吸音」「制震」

上の階の入居者が歩く音や洗濯機の振動音のような生活音は日常的に発生し、騒音トラブルの元になりがちです。特に木造アパートは、マンションよりも遮音性能が低いことが多く、騒音対策を求められます。

対策の中には、後付けでできるものもあります。「音の侵入や漏出を防ぐ」「音を反射させずに吸収する」「固いものを伝わる音を抑える」という3つの視点から、床や壁に遮音性を上げる工夫をしてみましょう。  
例えば、窓を二重サッシにすると、

## 防音対策の 基本ポイント

### 騒音の種類

- 空気伝搬音**  
室外や隣室の音源から窓や戸境壁を通して空気の振動が伝わってくる音
- 床衝撃音(固体音)**  
上階で人が移動したり物が落下したりして、床が直接振動して下階に響いてくる音

### 防音対策3つの視点

- 遮音**  
外部からの音の侵入、部屋から外への漏出を防ぐこと
- 吸音**  
音を反射させずに吸収することで、床・壁・窓を通過する音を減らす
- 制震**  
固いものが振動して音が伝わることを抑える

窓からの音漏れが軽減されて遮音性が上がります。また、壁に単価の低い石膏ボードを二重で張る方法も、ローコストかつDIYでもできる簡単な防音対策です。さらに遮音性を高めるには、石膏ボードの間に薄くて性能が高い遮音制振ゴムのような、異なる素材を挟んで活用するのがおすすめです。

## 対策はできるもの 床の防音対策は注意が必要

床の場合、音の種類によって対策の有効性が変わります。子供が飛び跳ねたときの「ドスン」「ガタン」とい

う鈍い「重量衝撃音」は、建物の構造自体を変えなければいけません。

一方、食器が落ちるときや、スリッパで歩くときの音のような「軽量衝撃音」は、既存の床の上に、厚さ数ミリのクッションフロア、フェルト、遮音制振マットを組み合わせた床仕上げのリフォームで改善できます。DIYでできる簡単な防音対策もありますが、防音材に少し隙間があるだけでも効果は発揮されないのので、注意が必要です。

退去リフォームの際に、併せて防音対策を検討してみたいかがでしょうか。