

今月のテーマ

事故物件リスクに備える・・保証会社対応編

前月号では「事故物件リスクに備える為の対策」という事で、事故が起きない為の物件対策をご紹介しますが、今月号は「事故物件」への備えとして、「事故が起きた場合の家賃保証会社の補償内容」のご紹介をしていきたいと思ひます。

以前にも家賃保証会社の補償範囲は家賃保証にとどまらず、賃借人に発生する多種の債務(早期解約違約金・解約予告違約金・更新料・原状回復費用・残置物撤去費用等々)に対応し、保証を行っている事はお伝えして来ましたが(上限額有り、保証契約によっても相違)、室内での死亡事故が発生した場合の具体的な補償内容を見ていきたいと思ひます。

		保証会社A	保証会社B
対象物件		同社の毎年プラン利用者で、口座振替で家賃支払をしている事	保証サービスの対象全戸室
補償内容		補償事由(自死、犯罪死、孤独死)	
① 原状回復費用(敷金や他保険でカバーされる範囲の超過分)		30万円限度	100万円限度
② 事故対応費用(法律相談費用、葬祭費用等)		10万円限度	10万円限度
③ 再発防止費用(オートロック・防犯カメラ設置等)		30万円限度(事故の再発防止に有益と認められる費用のうち、保証会社の事前承認を得た費用)	
④ 空室 補償	対象物件	要件①	契約終了日から1ヶ月を超えて次の契約が締結されない場合の家賃保証
		補償内容	本来家賃の50%を最大12ヶ月間
		要件②	値引き契約を行い、本来家賃との差額が発生した場合
		補償内容	差額分の50%を最大12ヶ月間
	隣接住戸(対象物件と接触面のある共同住宅内の居室)	要件①	隣接住戸に事故が原因の原状回復が発生、入居者からの申出により事故後3ヶ月以内に解約になった場合に次の契約が締結されない場合の家賃保証
		補償内容	本来家賃の50%を最大6ヶ月間
		要件②	値引き契約を行い、本来家賃との差額が発生した場合
		補償内容	差額分の50%を最大6ヶ月間

上記は大手保証会社2社の比較表です。それぞれに特色があり、どちらが有利とも言い切れません。又、実際に発生する費用を100%カバーできるものではないかもしれませんが、貸主様の負担をある程度軽減できる事は間違いありません。数多くある保証会社の全てが事故対応を行っているわけでは有りませんので、やはり保証会社も「選択」が大事だと思われまふ。「いざという時への備えは万全に」が必要でふ。(片岡弘美)

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 ハイネスロフティ9F

TEL 03(3320)6281 (平日 9:00~16:30)

「大家塾」を毎月1回オンラインで開催しております。詳細はお問い合わせ下さい。