



平成23年4月10日

Vol. 78

発行所 加来不動産(有)

発行者 加来 寛

小倉南区守恒本町一十二
二十三・一〇一

(093)九六二一五八一

<http://www.kaku-f.co.jp/>

不動産なんでも相談

Q. 入居者も火災保険に加入するのに、なぜオーナー(家主)も火災保険に加入したほうがよいのですか？

自己所有の一戸建てに住んでいましたが、実家で同居することになりました。空家になるのも勿体ないので貸すことにしたのですが、借りた人が火災保険に入ると聞いたので、私の火災保険を解約しようとしたら、そのまま加入しておいてくださいと言われました。なぜですか？

被災地の皆さまにお見舞い申し上げます。

連日のように東日本大震災のニュースが流れまます。本日に目を覆いたくなるような状況ですが、わたしたちも会社をあげ、業界をあげてできる限りのことをおこなっております。しかしここ最近思うことが、普段の「当たり前」と思っていたことが実はとても有難いことなんだということを痛感いたします。一日一日をもっと大切に過ごしていこうと思えます。

A. 万が一、入居者が火災など起こして損害が起きた場合、入居者が加入した火災保険で損害賠償するのですが、それだけでは足りないことが多いからです。

それは基本的に火災保険の対象が家主と入居者ではちがうからです。

建物を貸すにあたって家主が火災保険をかける対象は「建物」です。「家財」は保険をかける必要はありません。

(「火災保険」とは後半へ)

加来寛の感動体験!

行楽シーズン到来です♪
たのしみです^^)



何年ぶりに足を運んだでしょうか？

おそらく10年以上はゆうに経つのではないのでしょうか。どこに足を運んだのかと言いますと、行ってきました地元「スペースワールド」！楽しく遊んできたのですが、その際、年間フリーパスを購入しましたので今後は家族でバンバン足を運ぼうと目論んでおります。

今までは子どもが小さく、乗り物もあまり乗れないので楽しくないだろうということで控えておりましたが、息子が4月で5歳。娘は3歳になります。親同伴なら乗れる乗り物もありましたし、子ども向けのイベントも定期的におこなっているようです。じっさい、遊びにいったときには『NARUTO(ナルト)』という忍者が主人公の人気(?)テレビアニメのイベントが開催されており、そのイベントで息子が夢中になって遊んでいました。じつはその会場にはテレビ局が取材にきていたのですが、後日社員のスタッフの奥さんから「そらちゃん(息子の名前)と社長がテレビに出てた!」と報告がありましたが、残念ながらわたし達は見逃してしまいました。

子育てで今がいちばん子どもがカワイイ時期だということは周りからも重々きかされておりますし、わたしもそう感じていますので、大切なことを教えていきながら「いま」という時期を家族で大切にすごしていきたいと思えます。

「火災保険」とは後半

そして入居者(以下、借主という)は基本的に自分たちの「家財」と「借家人賠償責任(しゅかにかにんばい)しゅうせきにん」と「個人賠償責任」の三つの補償に対して火災保険をかけます。

「家財」というのは、入居者の家具や家電のことです。のこり二つは少々わかりづらいので簡単に説明すると

「借家人賠償責任」とは...

たとえばアパートやマンションを借りている人が火事をおこして家主に対して損害をあたえてしまった場合、家主に対して損害賠償することです。

「個人賠償責任」とは...

たとえば入居者がベランダから物を落として人にケガをさせてしまったたり、車を傷つけてしまった場合など他人や物に対して損害賠償することです。



二つ目の「借家人賠償責任(以下、借家賠(しゅかかばい)という)」がある。「じゃあ建物の火災保険はわざわざ

貸主が入らなくてもいいじゃないか?」と思われるかもしれませんが、それは間違いです。なぜなら、賃貸物件でかける火災保険のプランでは借家賠での支払い限度額が一千万円、二千万円と低いからです。

特にアパートやマンションで入居者が失火をおこしてしまうと、その損害や被害は広範囲におよぶ可能性がありますので、借家賠だけではまかなえなくなります。



なおこれは予備知識としてですが、万が一、入居者がわざとではなく失火をおこして家主や隣家などにも損害をあたえてしまった場合、その賠償責任はどこまで負えばよいかご存知ですか? 次の四つの中から正解と思われるものをえらんでみてください。

A、家主および隣家で賠償範囲はおよぶ

B、家主のみの賠償となる

(裏面へ)

C、隣家のみの賠償となる

D、家主および隣家の両方ともに賠償責任はおわなくてよい

答えは「B」です。これは失火責任法という法律で、ワザとではない（故意や重過失ではない）失火で隣家に損害をあたえてしまったとしても、賠償責任は負わなくてもよいと定めがあるからです。ただし、当然ながらこれが入居者の不注意や故意にちかい場合であれば損害賠償しなければなりません。

故意や重過失の例として「寝タバコが原因で火災になった」「揚げ物のナベを火にかけてたまま台所をはなれた間に油に引火して火事が発生した」などが挙げられます。



一口に火災保険といっても何種類もあります。基本的にいま入居者さんには加入していただいているのは「住宅総合保険」という水災や盗難、給排水による水もれなど総合的にカバーする内容です。またすでにご存知の方も多いと思いますが、地震による火災は対象外となりますのでご確認ください。

《編集・加来》

緊急告知

★【東日本大震災被災者への住宅支援について】：東北三陸沖にてマグニチュード9.0という未曾有の大地震発生により、東北各県は甚大な被害にみまわれております。その被災者支援の一助となるよう、敷金・礼金・仲介手数料なしで、被災者の方々に避難を余儀なくされた方々がすぐに入居いただける賃貸物件を募集しております。条件としては

- ①敷金・礼金なし
- ②仲介手数料なし
- ③即入居可能

とうぜんこの場合、当社の仲介手数料はいただきません。もし、家主さんの中で右記条件で被災者の方々に空き部屋を提供してもよい、と思われる方はご一報お願いいたします。

その際は、「被災者への住宅支援の件で」と伝えて頂ければ分かるようにしております。
《093》9622-5811
加来不動産(有)まで》



先月グッときた本の紹介

今回ご紹介させて頂くオススメの本は山形明美さん著書の絵本で『どこ？ つきよのばんのさがしもの』です。

満月の夜に探し物の旅にでる子ども向けの絵本ですがドールハウスのようなミニチュアがおどろくほど繊細につくられていて不思議で魅力的で大人でも十分たのしめる写真絵本です。ページをひらくたび美しい写真にうっとり癒され、何回もくり返し絵本をひらいています。また、この絵本は『なにかを探してみつける』ことが大きなキーワードになっていますが人間の本能の『みつけたくなる』気持ちを上手にかきたててくれ『みつけたとき』のよさびと感動をあたえてくれます。



山形 明美著 講談社

【読む】というのではなく【遊ぶ】にちかい絵本でゲーム感覚で誰かと一緒にページを開くこともオススメします。とくに小さな子どもと一緒に『よ～いスタート！』で探したすのほ楽しいですよ♪頭が柔かく『みつける』力の強い小さな子ども達には惨敗してしまいます（笑）。ご家庭でお子さんやお孫さんとこの絵本で楽しい時間を過ごされてはいかがでしょうか？

感動日記

【井料隆彦の感動体験】

私はアイスクリームが大好物です。ですので季節を問わず冬でもアイスクリームを買って食べます。いつものようにアイスクリームを食べていると、フと子供のころの記憶がよみがえりました。まだ私が小学生のころ母が手作りでアイスクリームを作ってくれていました。お店で売っているものよりも母の手作りのアイスクリームの方が好きだったなあ。と。そこで思い出したのが、買うばかりではお金ももったいないし妻に手作りしてもらおう！と。そのことを妻に伝えると快く引き受けてくれ、インターネットでレシピを調べさっそく作ってくれました。なんとも懐かしい味でもおいしかったです！妻よ、ありがとう。そしてこれからも作ってね。意外と簡単にできるようですので、みなさんもチャレンジされてはいかがでしょうか。

【園田博美の感動体験】

このたびの東北地方太平洋沖地震におきまして被災地のみなさまには心よりお見舞い申し上げます。やはりい復旧を願ひあちらこちらで、あらゆる支援のお話しを耳にしますが家が倒壊した子どもたちの支援に日々ごろからわたしが

口うるさくいつていることであり、まるでいうことを聞いてもらえなかったことなのですが『水・ガス・電気』の節約です。被災時の衝撃的な映像や被災地のみなさまの映像をテレビでみて心を動かされたのでしよう。買い物途中で募金をした話しも聞きました。日ごろは悪態ばかりついていた、すみだの素直でやさしい心を見ることができてもうれしくなりました。わたしもできることは協力していこうと思います。

【石川明人の感動体験】

三月末日、仕事が終わり鈴木と飲み小倉へ。前回のいなほの通り、上司である鈴木が三月いっぱい退社しました。その退社前に二人で飲もうと誘ったのがきっかけです。お店に着き、席まで鈴木を誘導すると、「パーン！」と店内に鳴り響きます。そこには仲良くさせて頂いている他社の不動産業者の方々が！そしてお花とプレゼントの贈呈。鈴木は「なんで？なんですか？」と驚くばかり。実は私が他社の不動産業者さんへ声をかけ、みんなで送別会をしようと思ひ合わせていたのです。つまりサブライズ♪十二名の不動産業者さんに来て頂き、その日は大盛り上がりでした。鈴木も喜んでいたので少しは恩返しできたかなと思ひました。鈴木さん、本当にお世話になりました！