

【第 3 編 資産運用 15-8】不動産投資における損害保険～前編～

(1)保険の「3 つのフィールド」

①第 1 分野:生命保険

- ・終身保険
- ・養老保険
- ・個人年金保険

②第 2 分野:損害保険

- ・自動車保険
- ・火災保険
- ・地震保険

③第 3 分野

- ・医療保険
- ・がん保険

(2)保険事故」の定義を知っておく

①保険金を支払う側（保険会社）の基準を把握しておく

②保険 2 条 6 号(定義) 損害保険契約

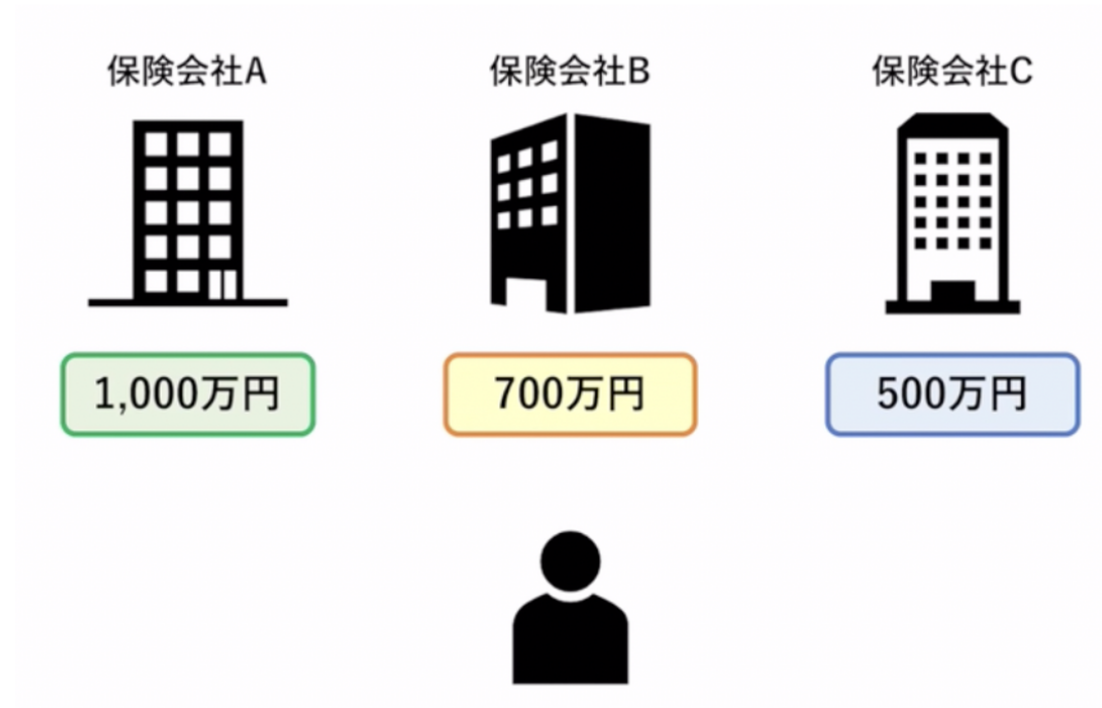
保険契約のうち、保険者が一定の偶然の事故によって
生ずることのある損害をてん補することを約するものをいう

偶然性:保険契約が成立したときに、客観的に保険事故が発生する可能性が不確定であること

一定性:一定の基準にもとづいて、その範囲が限定されていること

公序良俗に反しない:保険事故が公序良俗に反するものでないこと

(3)損害保険の役割は？



→損害保険：損害の補填

(4)火災保険

基本情報	＜保険始期＞	平成 31年 3月 22日	＜物件情報＞	専用住宅
	＜保険期間＞	〔基本〕 10年間	＜構造種別＞	M構造
	＜所在地＞	〔地震〕 始期から5年 東京都		

評価情報	＜建物＞	（協定内調達価額）	4,000千円	新築・実額私（評価済）
	＜家財＞			
	＜建物情報＞			※評価額の基準日は保険期間の始期日となります。
	＜建築年月＞	平成13年 6月		
＜専（占）有面積＞	24.510㎡		＜延床面積＞	

保険の対象					
〔○〕・・・保険の対象に含まれます。〔×〕・・・保険の対象に含まれません。					
基本			地震 ※2		
保険の対象		保険金額	保険の対象		保険金額
建物	 ☐	4,000千円	建物	 ☐	2,000千円
家財	 ☒	千円	家財	 ☒	千円
自己負担額（損害保険金に適用） ※1			地震保険にご加入されない場合、地震・噴火またはこれらによる津波を原因とした、火災・燃焼・爆発・爆発による損害については、補償されません。		
〔不測かつ突発的な事象は1万円〕			なし		

主な補償の内容				補償を追加する特約等			
〔○〕・・・補償されます。〔×〕・・・補償されません。				〔○〕・・・補償されます。〔×〕・・・補償されません。			
事故の区分（損害保険金）※3		費用の区分（費用保険金）		火災・落雷、破綻・爆発		修理費用	
 火災、落雷、破綻・爆発	☐	 火災・落雷、破綻・爆発	☐ 保険の対象の保険金額×5%	借家人賠償責任	☒		
 風災、雹災、雷災	☐	 風災、雹災、雷災	☐ 実費（限度額：損害保険金の10%）	個人賠償責任	☒		
 水災	☒	 水災	☐ 実費（限度額：10万円）	盗取賠償責任	☐	保険金額1億円 自己負担額0円	
 建物外部からの物体の落下、噴水、水漏れ、結露、腐蝕	☐	 建物外部からの物体の落下、噴水、水漏れ、結露、腐蝕	☐ 臨時費用保険金	燃焼損害	☒		事故発生防止等費用 ☐ 保険金額20万円
 不測かつ突発的な事故（破損・汚損など）	☐	 不測かつ突発的な事故（破損・汚損など）	☐ 損害保険金×10%（限度額：100万円）	家賃収入	☐	保険金額630千円 約定償還期間6ヵ月	事故対応等家主費用 ☒
その他特約・割増引				※7住宅費用（光電収入）	☒		※7住宅費用（光電収入） ☒
・建築年割引				地震火災30プラン※4	☒		地震火災30プラン※4 ☒
				貴重品等損害	☒		商品・製品等損害 ☒
				借家人賠償責任	☒		

※1：保険金をお支払いする事故が発生した場合に、被保険者が自己負担するものとして設定する金額をいいます。	
※2：地震保険では、所定の経過料のご適用により、建築年割引、耐震等級割引、免震建築物割引または耐震診断割引が適用できる場合があります。	
※3：保険金額を限度に、「損害の額－自己負担額」をお支払いします。（建物について全損の場合は自己負担額を差し引きません。保険金額の設定、損害を受けた保険の対象の種別等により、損害額の金額が補償されない場合があります。時価・比例払の場合、評価額に対する保険金額の割合で削減してお支払いする場合があります。）	
※4：地震火災（50プラン、30プラン）は、地震、噴火またはこれらによる津波を直接または間接の原因とする火災によって保険の対象に損害を受けた場合、地震火災費用	

払込方法		長期一括払
合計（各回）保険料	56,320円	
年額保険料	円	

(5)火災保険の「全損」の目安は？

→火災保険における「全損」とは？

- ①延べ床面積の 80%以上が焼失・損壊した場合
- ②再調達価額の 80%以上の損害である場合

(6)火災保険の「全損」の目安は？

①保険金額がなるべく高い商品の方が良いのか？

→「適正な保障」を買うということ

→超過保険

②途中で解約した場合の保険料は戻ってくるのか？

③「全損」で保険金を受け取った後、

保険契約はどうになってしまうのか？

→全損失効

(7)地震保險

基本情報	＜保険始期＞	平成 31年 3月 22日	＜物件情報＞	専用住宅																												
	＜保険期間＞	〔基本〕 10年間 〔地震〕 始期から5年	＜構造種別＞	M構造																												
	＜所在地＞	東京都																														
評価情報	＜建物＞ ＜家財＞	〔協定内調定価額〕 4,000千円	新価・実損払（評価済）																													
	＜建物情報＞ ＜建築年月＞	平成13年 6月	※評価額の基準日は保険期間の始期日となります。																													
	＜専（有）面積＞	24.510㎡	＜延床面積＞																													
保険の対象 「○」・・・保険の対象に含まれます 「×」・・・保険の対象に含まれません																																
基本			地震 第2																													
保険の対象 建物 ○ 家財 × 保険金額 4,000千円 千円		保険の対象 建物 ○ 家財 × 保険金額 2,000千円 千円																														
自己負担額（損害保険金に適用） 第1 （不測かつ突発的な事故に1万円） なし			地震保険にご加入されない場合、地震・噴火またはこれらによる津波を原因とした、火災・燃焼・爆発・流失による損害については、補償されません。																													
主な補償の内容 「○」・・・補償されます 「×」・・・補償されません 補償を追加する特約等 「○」・・・補償されます 「×」・・・補償されません																																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">事故の区分（損害保険金）※3</th> <th colspan="2">費用の区分（費用保険金）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td>○</td> </tr> <tr> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td>○</td> </tr> <tr> <td></td> <td>×</td> <td></td> <td>○</td> </tr> <tr> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td>○</td> </tr> <tr> <td></td> <td>○</td> <td></td> <td>○</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>○</td> </tr> </tbody> </table>					事故の区分（損害保険金）※3		費用の区分（費用保険金）			○		○		○		○		×		○		○		○		○		○				○
事故の区分（損害保険金）※3		費用の区分（費用保険金）																														
	○		○																													
	○		○																													
	×		○																													
	○		○																													
	○		○																													
			○																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">その他特約・割増引</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・ 建築年割引</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					その他特約・割増引		・ 建築年割引																									
その他特約・割増引																																
・ 建築年割引																																
※1：保険金をお支払いする事故が発生した場合には、被保険者が自己負担するものとして設定する金額をいいます。 ※2：地震保険では、所定の経費資料のご提出により、建築年割引、耐震等級割引、免震建築物割引または耐震診断割引が適用できる場合があります。 ※3：保険金額を限度に、「損害の額-自己負担額」をお支払いします。（建物について全損の場合は自己負担額を差し引きません。保険金額の設定、損害を受けた保険の対象の種類等により、損害額の全部が補償されない場合があります。時価・比例払の場合、評価額に対する保険金額の割合で割額してお支払いする場合があります。） ※4：地震火災（50プラン、30プラン）は、地震・噴火またはこれらによる津波を直接または間接の原因とする火災によって保険の対象に損害を受けた場合、地震火災費用保険金とあわせて、最大で保険金額の50%または30%まで補償します。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">払込方法</th> <th>長期一括払</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>合計（各回）保険料</td> <td></td> <td>56,320円</td> </tr> <tr> <td>年額保険料</td> <td></td> <td>円</td> </tr> </tbody> </table>					払込方法		長期一括払	合計（各回）保険料		56,320円	年額保険料		円																			
払込方法		長期一括払																														
合計（各回）保険料		56,320円																														
年額保険料		円																														

→昭和 56 年 6 月 1 日

・地震保険の被害クラスの区分

■ 地震保険における建物の損害区分

区分	被害の程度	支払われる保険金
全損	主要構造部の損害額が 建物の時価の50%以上、 または焼失・流出した 延床面積の70%以上	契約金額の100% (時価を限度とする)
大半損	主要構造部の損害額が 建物の時価の40%以上50%未満、 または焼失・流出した 延床面積の50%以上70%未満	契約金額の60% (時価の60%を限度とする)
小半損	主要構造部の損害額が 建物の時価の20%以上40%未満、 または焼失・流出した 延床面積の20%以上50%未満	契約金額の30% (時価の30%を限度とする)
一部損	主要構造部の損害額が 建物の時価の3%以上20%未満、 または建物の床上浸水・地盤面から45cmを 超える浸水を受け損害が生じた場合で その損害額が全損・半損に至らない場合	契約金額の5% (時価の5%を限度とする)

→アジャスター