

2018/12/06 自然災害時の対応

今回のグループコンサルのテーマは
「自然災害時の対応」です。

台風、水害、地震などの自然災害は、
ある一定確率で必ず発生します。

「そんな時、実際に何が起きるか？」

そして、
「不動産オーナーとして、どう対処すべきか？」

など、災害を経験されている方から、
具体的な経験談を語っていただきました。

■今回の音声を聞くメリット

- 各地で自然災害が頻発する昨今、実際に被害に遭った時、
どう対応し、何に気をつけるべきか、対処方法を総合的に理解できます。
- 事故発生時の流れ・・・。
事故発生→（緊急対応）→写真→見積→保険会社連絡→事故報告書
どの段階で、どう証拠を揃え、どこに連絡し、どう提出するか、
基本的な流れがわかります。
- 保険対応になるか判断が難しい場合、代理店に相談するのも有り。
兼業代理店は避け、保険業だけで生計を立てているプロ代理店が
オススメであることがわかります。
- 火災保険適用の基本・・・。
適用－①火災、落雷、破裂、爆発 ②風災、ひょう災、雪災
③水ぬれ、外部からの物体落下等 ④盗難
⑤水災 ⑥破損、汚損等
適用外－老朽化、強風での吹き込み・窓の閉め忘れ

- 地震保険の基本・・・。
原則・火災保険額の2分の1まで。
改訂後の4区分（全損・大半損・小半損・一部損）
- 入るべき保険の概要がわかります。
- 今年 of 自然災害に、実際に対応した会員さんの経験談が参考になります。

【KAZさん／台風被害でタイルが落下、車に直撃、EV停止】
人的被害なしを確認→タイル応急処置→近隣駐車場確保→見積取らず
EV基盤手配。
結果、被害総額500万超に対し、保険対応により自己負担100万。

【ぜーたさん／北海道地震でRC物件、地震保険で一部損認定】
電話・メール不通、空港・鉄道も×、現地の様子がわからず不安の一週間。
この間に管理会社の機転で保険調査が行われ「一部損認定」。
物件価格の5%の保険金がおける。

【サムさん／水災なら保険対象外、風災で保険対応可能に】
大雨で給水ポンプ制御基盤破損。水災なら浸水0cm以上なので対象外。
突風でカバーが吹き飛んだ風災としてレポート提出し、保険対応可能に。

- 新築と中古マンション、保険料率の差なし。
中古マンションの事故発生率を想定すると、保険料が高くても、
できる限り、補償範囲をフルカバーにしておくことがわかります。
- 当会・村田物件、屋上・太陽光パネルが台風により落下、隣の焼肉店を直撃。
責任の所在で揉めるも、施設賠償保険でフルカバー。
特約で施設賠償保険を加えておくことの重要性がわかります。
- 管理会社担当者が火災保険について、どの程度理解しているか、
把握しておくことも大切であることがわかります。

■今回の感想

私は保険の知識がないので、数十万ケチるなら
きちんと保険をカバーできるようにしておくことで、
不慮の事態にも安心して行動ができると思いました。
(東北地方 ケンケンさん)

保険加入が賃貸運営には必須であることを再認識できました。
被る被害と支払うコストは、比べるまでもないですね。
法身さんのお話されていた、保険金額の目安は大変参考になりました。
(関東地方 KAZさん)

何かあった際に、一度は保険会社または代理店に
相談してみたほうが良いと思いました。

また、カバーできる範囲はなるべく広くというのにも
皆さんの実例を聞いて納得しました。

今後は、水漏れの調査費用の特約については、
今の保険でカバーしていないため、代理店に相談して
今後加入を検討したいと思います。
(東海地方 あーるさん)