

ア ス パ 通 信

November
2025

11

賃貸経営者必見！
地震保険の補償内容と加入判断のポイント

賃貸物件 駐車場の
空きスペースの対策や活用法



株式会社 **アスパ**

Asset value creation partners

地震保険の補償内容と加入判断のポイント

アパートやマンションの地震保険とは？

アパートやマンションの地震保険とは、地震や津波、火山の噴火による被害を補償する保険のことです。

地震保険は単独では契約ができず、火災保険とセットで加入する必要があります。ただし、すでに火災保険に加入している場合は、契約期間の途中から付帯することが可能です。この保険は国と民間が共同で運営しており、補償内容や保険料は保険会社に関わらず一律に定められています。

地震保険の補償内容と保険料

続いては、地震保険の補償範囲、補償金額、保険料について解説します。

①補償範囲

地震保険の補償範囲は、主に下記が該当します。

- ・地震による建物の倒壊や火災、土砂による埋没
- ・火山の噴火による損壊
- ・津波被害

ただし、地震発生から一定期間、一般的には10日以上経過した後発生した損害は補償の対象外となる場合が多いため注意が必要です。

加入する際は、補償期間や条件を前もって確認しておきましょう。

②補償金額

地震保険の補償金額は、加入中の火災保険金額の30～50%の範囲で設定されます。

補償金額の上限は5,000万円、家財は1,000万円であり、損害の程度によって補償割合が異なります。

損害の程度に応じた補償割合の目安は次の通りです。

損害の程度	補償割合の目安
全損	100%
大半損	60%
小半損	30%
一部損	5%

ただし、補償金額は「建物の時価」を上限としており、かならずしも建物の完全な復旧費用をカバーできるわけではありません。加入する際は、補償金額の上限や補償割合を把握しておくことが大切です。

③保険料

地震保険の保険料は、建物の構造や所在する都道府県によって決定されます。保険金額1,000万円、保険期間1年あたりの主要都市の地震保険料目安は、次の通りです。

都府県	構造(鉄骨、コンクリート造建物など)	構造(木造建物など)
東京都	27,500円	41,100円
大阪府	11,600円	19,500円
愛知県		

保険期間は1年契約が一般的ですが、2～5年の長期契約を選ぶことで割引が適用され、保険料を節約することも可能です。また、建物の性能や建築年に応じた割引もあるため、割引も活用して無理のない保険料で契約を進めましょう。

アパートやマンションに地震保険は必要？

アパートやマンションの地震保険は任意加入ですが、リスクを最小限に抑えた安定経営のためには、加入が望ましいでしょう。

地震による建物の倒壊・損傷、津波による被害だけでなく、火災保険では地震が原因の場合は火災も保険対象外で補償を受けられません。

地震被害が発生すると、家賃収入が途絶えてローン返済が滞ったり、再建の目途が立たず売却も難しくなったりする可能性があります。万一に備えたリスク対策として、地震保険への加入は重要といえるでしょう。

地震保険に加入するメリット

アパートやマンションで地震保険に加入するメリットは、地震による建物や家財の損害を補償してもらえることです。

地震によって発生する、多額の修繕費用や家賃収入の減少リスクを軽減できる点は、オーナーにとって大きな安心材料です。さらに、地震保険金は住宅ローンの返済や仮住まいの費用などに充当でき、支払った保険料は経費として計上できるため節税効果も期待できます。

地震保険は、リスク対策と経営の安定化の両方に役立つ保険といえるでしょう。

地震保険へ加入する際の注意点

地震保険は掛け捨て型の保険であり、加入中は常に保険料が発生し、支払った保険料が返ってくることはありません。

そのため、保険料の負担が増えることでキャッシュフローが悪化する可能性も考えられるでしょう。

また、地震保険の補償金額には上限があるため、建物の全壊や大規模な損壊が発生した場合、保険金だけでは修繕費用の全部は賅えないこともあります。

アパートやマンションの地震保険は任意加入ではありますが、万一に備えたリスク対策として加入しておくことが望ましいでしょう。

賃貸物件 駐車場の 空きスペースの対策や活用法

世帯当たり保有台数の変化

一般財団法人自動車検査登録情報協会のデータでも、自家用乗用車の世帯当たり保有台数は年々減少傾向にあることが分かります。

時期	世帯当たりの保有台数
平成31年3月末	1.052
令和 2年3月末	1.043
令和 3年3月末	1.037
令和 4年3月末	1.032
令和 5年3月末	1.025
令和 6年3月末	1.016

背景には景気の変動や生活スタイルの多様化、さらに若者の車離れといったさまざまな要因が考えられるでしょう。



駐車場の空きスペースを埋めるための対策

①賃料設定を見直す

駐車場の空きスペースを埋めるためには、賃料設定の見直し効果が効果的です。

周辺の相場より高い金額で設定していると「近所の月極駐車場の方が安いからそちらを利用しよう」と考える住民もいるでしょう。

そのため、まずは周辺の相場をしっかりとリサーチすることが大切です。相場と同程度、もしくはやや安い価格に再設定すれば、利用希望者が増え、空きスペースの解消につながる可能性があります。

②駐車場の構造を見直す

駐車場の空きスペースを解消するには、駐車場の構造を見直すことも有効です。

利用者にとって使いにくいと感じる駐車場は、敬遠されやすい可能性があります。

例えば「駐車スペースが狭く車を傷つけるリスクがある」「敷地内で切り返しや転回が難しい」といった状況では、契約を避ける方もいるでしょう。

そのため、駐車区画を広げたり、動線を改善して出入りしやすくしたりと、使いやすさを意識した工夫が大切です。

③住民向けの調査を実施する

駐車場の空きスペースを埋めるためには、住民向けの調査を行うことも大切です。

所有する賃貸物件の入居者にアンケートを実施すれば、空きスペースが埋まらない原因や住民のニーズを把握できます。

例えば「車を所有しているのか」「外部の駐車場を利用している理由は何か」「どの程度の料金であれば物件内の駐車場を利用したいか」といった点を確認することで、改善すべき内容が具体的に見えてくるでしょう。

住民のリアルな声を反映させることで、より効果的な対策を実践しやすくなります。

駐車場の空きスペースの活用法3選

①駐車場シェアリングを導入する

駐車場シェアリングとは、個人や企業が所有する駐車場の空きスペースをスマートフォンのアプリを通じて一般の方に貸し出すサービスのことです。アプリで管理できるため、手間も最小限で済みます。

また、入居者から駐車場利用の申し込みがあった場合も、該当する空きスペースのシェアをすぐに停止できます。空き状況に応じて柔軟に対応できる点も大きなメリットといえるでしょう。



②カーシェアリングステーションを設置する

カーシェアリングは、1台の車を複数人で共有して利用するサービスで、必要なときだけ借りられる利便性から利用者が増えています。

駐車場内にステーションを設置すれば、空きスペースを有効活用でき、収益向上も期待できます。設置には事業者との契約や専用スペースの確保、案内看板などの整備が必要ですが、運用の手間は少なく済みます。

入居者にとっても物件内で気軽に利用できる利便性が魅力となり、物件の価値向上や空室対策につながります。



③入居者向けサービスへ転用する

駐車場の空きスペースは、入居者向けサービスに転用することで入居率改善につながられます。

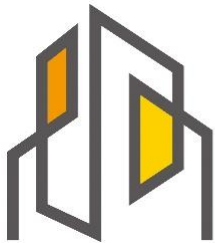
バイクや自転車の駐輪場、ゲスト用駐車場、収納スペースなど、入居者のニーズに合わせて活用すると物件の利便性や満足度が向上します。空きスペースを放置すると収益低下や管理負担が増える恐れがあるため、ニーズを確認し、必要に応じて改善や外部貸し出しなどを検討することが重要です。



不動産のことなら、地域密着の 当社へお任せください！！

- 1947年創業の会社から独立、豊富な実績と提案力
- 平均入居率98.3%の高入居率
- CPMなどの有資格者によるコンサルティング
- 地域のために愛される不動産管理・取引を実施

まずはアスパにお気軽にご相談ください！



株式会社アスパ

Asset value creation partners

〒541-0059 大阪府中央区博労町1-4-6 イグレック南本町202

TEL : 06-6263-7500

FAX : 06-6263-7501



ホームページは
こちらから

より良い賃貸経営のためのご相談承ります

- 空室について
- リフォームについて
- 家賃滞納について
- 物件の管理について
- 物件の購入について
- 物件の売却について
- 土地活用について
- 相続対策について
- その他