



賃貸物件で「**孤独死**」等が
起こってしまったら…

リフォーム
費用

家賃の
値下げ

遺品整理の
業者費用

入居者が
行方不明

賃貸住宅の経営上大きなリスクとなる場合があります。

賃貸経営サポートプラン

(家主費用・利益保険)

POINT
1

孤独死対策に必要な費用を補償!

「家主費用・利益保険」により、孤独死・自殺・犯罪死の発生に伴う家賃損失・費用を補償します。

POINT
2

居住者が行方不明となった場合に負担した費用を補償!

「居住者所在不明時費用補償特約条項」により、建物明渡請求訴訟費用、
残置物整理費用等を補償します。*

*本特約条項に規定する「所在不明」の定義に該当し、所定の裁判手続きを行った場合に限りです。

POINT
3

日管協会員独自の補償内容で、安心の保険料!

日管協会員独自の補償内容で、建物の火災保険とは別に単独でご加入いただけます。

保険期間

2026年3月31日午後4時～2027年3月31日午後4時

随時募集中

2026年3月20日までにお手続きされた場合は、2026年3月31日始期となります。
毎月20日までのご加入は当月末始期、21日以降のご加入は翌月末始期となります。

※中途加入の場合も保険期間の終期は2027年3月31日午後4時です。

【注意点】

保険料のご入金後、申込受付完了メールが届きます。
メール内にご案内の加入者さま専用ページから加入者証をご確認いただけます。

**賃貸住宅において孤独死※・自殺・犯罪死が発生した場合に
被保険者が負担する家賃損失や原状回復費用等を補償します。**

さらに、入居者が行方不明となった場合に負担した費用も補償します。

なお、1棟において、空室も含めて所有している戸室全てをご契約いただくことが必要です。

※孤独死の場合、孤独死により賃貸戸室に物的損害が発生したことが補償条件となります。

補償の概要（保険金をお支払いする場合）

保険種類	損失・費用の種類	補償する損失・費用	お支払い限度
家主費用・ 利益補償 特約条項	家賃損失 〔支払限度期間 12か月〕	賃貸戸室において生じた、次の家賃損失 ①空室期間中の家賃減少による損失 ②重要事項説明義務が生じ、空室期間を短縮するために必要となった家賃値引きによる損失	・左記のうち費用については、事故発見日から1年以内に生じた費用が対象となります。 ・左記の損失と費用を合計して、1回の事故につき、ご加入時に選択いただく支払限度額（100万円・200万円・300万円）
	原状回復費用	賃貸戸室に物的損害が生じた場合の原状回復費用（賃貸可能な状態に補修、修繕、清掃、消毒または消臭等を行うために要する費用）から敷金を控除した額	
	遺品整理等費用	賃貸戸室内において死亡事故が発生した結果生じた、次の費用 ①遺品整理費用 ②相続財産管理人選任申立諸費用（弁護士等への報酬を含む） ③お祓いまたは追善供養に要する費用	
	空室期間短縮費用	空室期間の短縮を目的として支出した、賃貸戸室の内装を構造、質、用途、規模、型、能力等が同一の物に改装するための費用	
	建物明渡請求訴訟費用	賃貸戸室で死亡事故が発生し、賃貸借契約解除および建物明渡請求訴訟を提起し、強制執行（建物明渡執行）の申立を行うために生じた費用（弁護士等への報酬を含む）	
居住者所在不明時費用 補償特約条項 自動付帯	残置物整理費用	賃貸戸室の残置物整理費用から敷金を控除した額	・事故発生日*から1年以内に生じた費用 ・左記費用を合計して、1回の事故につき、100万円 *本特約条項に規定する「所在不明」の定義に該当し、所定の裁判手続きを行った日
	不在者財産管理人選任申立諸費用	賃貸戸室の居住者が所在不明となり、不在者財産管理人の選任申立を裁判所に行うために支出した費用（弁護士等への報酬を含む）	
	建物明渡請求訴訟費用	賃貸戸室の居住者が所在不明となり、賃貸借契約解除および建物明渡請求訴訟を提起し、強制執行（建物明渡執行）の申立を行うために生じた費用（弁護士等への報酬を含む）	

保険金をお支払いできない主な場合

家主費用・ 利益保険	<ul style="list-style-type: none"> ●被保険者が、事故が発生した賃貸戸室の復旧を行わない場合の家賃損失 ●被保険者が、事故が発生した賃貸戸室を復旧した後に、入居者を募集できるにもかかわらず募集を行わなかった場合の、復旧完了日以降の家賃損失 ●ご契約者、被保険者またはこれらの者の法定代理人の故意もしくは重大な過失または法令違反 ●ご契約者、被保険者およびこれらの者の法定代理人以外の者が保険金の全部または一部を受け取るべき場合においては、その者またはその者の法定代理人の故意もしくは重大な過失または法令違反によって生じた損害 ●戦争、外国の武力行使、革命、政権奪取、内乱、武装反乱その他これらに類似の事変または暴動 ●地震もしくは噴火またはこれらによる津波 ●核燃料物質もしくは核燃料物質によって汚染された物の放射性、爆発性その他の有害な特性またはこれらの特性による事故 ●サイバー攻撃またはそのおそれ
---------------	--

保険料例
(保険期間1年間)

支払限度額100万円、支払限度期間12か月の場合

1戸あたり
年払保険料

2,880円

ひと月あたり

240円

参考

支払限度額200万円、支払限度期間12か月の場合：**4,800円**（ひと月あたり400円）

支払限度額300万円、支払限度期間12か月の場合：**6,600円**（ひと月あたり550円）

※1棟毎に所有または管理している戸室について、全戸室分付保いただく必要があります。

※上記保険料は2026年1月時点での保険料水準です。

家主費用・利益保険 重要事項説明書

本紙は、「家主費用・利益保険（家主費用・利益補償特約条項等付 費用・利益保険）」の重要事項説明書です。

ご加入前に必ずご理解いただきたい大切な情報を記載しています。必ず最後までお読みください。

ご加入者と被保険者が異なる場合は、本内容をご加入者から被保険者にご説明ください。

ご加入いただく際は、パンフレット・加入者証等でご案内しております補償内容等がお客様のご希望に沿った内容となっていることをご確認ください。ご希望に沿った内容でない場合は、代理店または東京海上日動（以下「弊社」といいます。）までお申し出ください。

本紙はご契約に関するすべての内容を記載しているものではありません。詳細は、普通保険約款および特約条項（以下「保険約款」といいます。）をご参照ください。

ご不明な点は、ご遠慮なく代理店または弊社までお問い合わせください。

マークのご説明



保険商品の内容を
ご理解いただくための事項



ご契約に際してご契約者にとって
不利益となる事項等、
特にご注意ください事項

I ご加入前におけるご確認事項

1 商品の仕組み

契約概要

家主費用・利益保険は、保険の対象となる賃貸戸室、またはその隣接戸室もしくは共用部分において孤独死*・自殺・犯罪死（以下、「死亡事故」といいます。）が発生したことによって、被保険者が負担する損害を補償する保険です。

*戸室に物的損害が発生した場合に限ります。

2 保険の対象、基本となる補償、支払限度額の設定等

(1) 保険の対象 契約概要

被保険者が所有または管理する加入者証記載の賃貸戸室がこの保険の対象となります。

(2) お支払いの対象となる損害 契約概要

(3) ①に掲げる事由の発生により被保険者に生じる次の損失または費用*に対して保険金をお支払いします。

ただし居住者所在不明時費用については事故発生日からその日を含めて1年以内に生じた費用に限ります。

*事故発見日からその日を含めて1年以内に生じた費用に限ります。

ア. 家賃損失	(3) ①ア、イに掲げる事由が発生した加入者証記載の賃貸戸室について生じる次の家賃損失に対して保険金をお支払いします。 <ul style="list-style-type: none">● 空室期間中の家賃減少による損失*1● 重要事項説明義務が生じ、空室期間を短縮するために必要となった、家賃値引による損失
イ. 原状回復費用	加入者証記載の賃貸戸室に物的損害が生じた場合の原状回復費用から敷金を控除した額に対して保険金をお支払いします。*2*3
ウ. 遺品整理等費用	(3) ①アの事由が発生した結果生じた、次に掲げる費用に対して保険金をお支払いします。 <ul style="list-style-type: none">● 遺品整理費用● 相続財産管理人選任申立諸費用● お祓いまたは追善供養に要する費用（被保険者が次の入居者を募集することを目的として支出した費用に限ります。）
エ. 空室期間短縮費用	(3) ①ア、イに掲げる事由が発生した加入者証記載の賃貸戸室に対して空室期間の短縮を目的として支出した、構造、質、用途、規模、型、能力等が死亡事故前と同一の物に改装するための費用に対して保険金をお支払いします。

(5) 支払限度期間・支払限度額の設定

① 支払限度期間

(2) ア. について、支払限度期間は12か月です。

② 支払限度額

(2) ア. ～オ. について、合計して、1 事故あたりの支払限度額を100万円、200万円、300万円から選択して設定していただきます。

(2) カ. について、合計して、1 回の事故につき、100万円を限度として保険金としてお支払いします。

※詳細は、代理店または弊社までお問い合わせください。

※実際にご契約される支払限度期間および支払限度額については、加入者証をご確認ください。

(6) 保険期間および補償の開始・終了時期

保険期間は、原則として1年間です。弊社の保険責任は、始期日の午後4時に始まり、満期日の午後4時に終わります。

※実際にご契約される保険期間については、加入者証をご確認ください。

3 保険料の決定の仕組みと払込方法等

(1) 保険料の決定の仕組み

保険料は、セットする特約条項、支払限度期間、支払限度額、過去の損害発生状況等によって決定されます。

※実際に払い込みいただく保険料については加入者証をご確認ください。

(2) 保険料の払込方法等

保険料の払込方法は、銀行振込のみとなります。

また、ご契約時に全額を払い込む「一時払」となります。

※詳細は代理店または弊社までお問い合わせください。

(3) 保険料の払込猶予期間等の取扱い

保険料は、払込期日までに払い込みください。

※払込期日までに保険料の入金がない場合は、その払込期日後に起きた事故による損害に対して保険金をお支払いできないことや、ご契約が失効したり、ご契約を解除させていただくことがあります。

4 満期返れい金・契約者配当金

この保険には満期返れい金および契約者配当金はありません。

Ⅱ ご加入時におけるご注意事項

1 告知義務



加入申込画面にご入力いただく「被保険者名」および「戸室数」は、ご加入に関する重要な事項（告知事項）です。ご加入時に告知事項について正確にお答えいただく義務があります。お答えいただいた内容が事実と異なる場合や告知事項について事実を記載しない場合は、ご契約を解除し、保険金をお支払いできないことがあります。

※弊社の代理店には、告知受領権があります。

2 クーリングオフについて



この保険は、お客様が営業または事業のために締結する保険契約としてお申込みをされるものであり、クーリングオフを行うことはできませんので、ご注意ください。

3 補償の重複に関するご注意



- (1) 補償内容が同様の保険契約（特約や弊社以外の保険契約を含みます。）が他にある場合は、補償が重複することがあります。
- (2) 補償が重複すると、対象となる事故について、どちらのご契約からでも補償されますが、いずれか一方のご契約からは保険金が支払われない場合があります。補償内容の差異や支払限度額等をご確認のうえ、ご契約の要否をご検討ください。

Ⅲ ご加入後におけるご注意事項

1 通知義務



「被保険者名」および「戸室数」についてご加入後に変更が生じることが判明した場合は、すみやかにご契約の代理店または弊社にご連絡いただく義務があります。ご連絡がない場合は、保険金をお支払いできないことがあります。また、変更の内容によってご契約を解除することがあります。

※通知義務の対象ではありませんが、ご加入者の住所等を変更した場合にも、ご契約の代理店または弊社にご連絡ください。

2 解約される場合



ご加入を解約される場合は、ご加入の代理店または弊社までご連絡のうえ、書面でのお手続きが必要です。

※ご契約内容および解約の条件によっては、弊社の定めるところにより保険料を返還、または未払保険料を請求させていただくことがあります。返還または請求する保険料の額は、保険料の払込方法や解約理由により異なります。

※返還される保険料があっても、払込みいただいた保険料の合計額より少ない金額となる場合があります。

IV その他ご留意いただきたいこと

1 個人情報の取扱い



保険契約者である企業または団体は弊社に本契約に関する個人情報を提供いたします。弊社および東京海上グループ各社は、本契約に関する個人情報を、保険引受の判断、本契約の管理・履行、付帯サービスの提供、他の保険・金融商品等の各種商品・サービスの案内・提供、アンケート等を行うために利用する他、下記①から⑥の利用・提供を行うことがあります。なお、保健医療等の特別な非公開情報（センシティブ情報）の利用目的は、保険業法施行規則により、業務の適切な運営の確保その他必要と認められる範囲に限定されています。

- ①本契約に関する個人情報の利用目的の達成に必要な範囲内で、業務委託先（保険代理店を含みます。）、保険仲立人、医療機関、保険金の請求・支払いに関する関係先、金融機関等に対して提供すること
- ②契約締結、保険金支払い等の判断をするうえでの参考とするために、他の保険会社、一般社団法人日本損害保険協会等と共同して利用すること
- ③弊社と東京海上グループ各社または弊社の提携先企業等との間で商品・サービス等の提供・案内のために、共同して利用すること
- ④再保険契約の締結、更新・管理、再保険金支払等に利用するために、国内外の再保引受会社等に提供すること
- ⑤質権、抵当権等の担保権者における担保権の設定等に係る事務手続きや担保権の管理・行使のために、その担保権者に提供すること
- ⑥更新契約に係る保険引受の判断等、契約の安定的な運用を図るために、保険の対象となる方の保険金請求情報等（過去の情報を含みます。）をご契約者およびご加入者に対して提供すること

詳しくは、弊社ホームページ(www.tokiomarine-nichido.co.jp)をご参照ください。

2 ご加入の取消し・無効・重大事由による解除について

- ご加入時にご契約者または被保険者に詐欺または強迫の行為があった場合は、弊社にご加入を取り消すことができます。
- ご加入時にご契約者が保険金を不法に取得する目的または他人に保険金を不法に取得させる目的をもっていた場合は、ご加入は無効になります。
- 以下に該当する場合は、弊社にご加入を解除することができます。この場合は、全部または一部の保険金をお支払いできないことがありますので、ご注意ください。
 - ご契約者または被保険者が弊社にこの保険契約に基づく保険金を支払わせることを目的として損害を生じさせた場合
 - ご契約者または被保険者が、暴力団関係者その他の反社会的勢力に該当すると認められた場合
 - この保険契約に基づく保険金の請求に関し、被保険者に詐欺の行為があった場合

3 保険会社破綻時の取扱い等



- 引受保険会社の経営が破綻した場合等は、保険金、返れい金等の支払いが一定期間凍結されたり、金額が削減されることがあります。
- 引受保険会社の経営が破綻し、ご契約者が個人あるいは「小規模法人^{*1}」、またはマンション管理組合である場合は、この保険は「損害保険契約者保護機構」の補償対象となり、保険金、返れい金等は、原則として80%^{*2}まで補償されます。

^{*1} 破綻時に常時使用する従業員等の数が20人以下の日本法人、外国法人（日本における営業所等が締結した契約に限る）が対象です。

^{*2} 破綻保険会社の支払停止から3か月間が経過するまでに発生した保険事故に関わる保険金については100%まで補償されます。

4 その他ご加入に関するご注意事項



- 代理店は弊社との委託契約に基づき、保険契約の締結、契約の管理業務等の代理業務を行っております。したがって代理店と有効に成立したご契約につきましては弊社と直接締結されたものとなります。
- ご契約が共同保険契約である場合、各引受保険会社はそれぞれの引受割合に応じ、連帯することなく単独別個に保険契約上の責任を負います。また、幹事保険会社が他の引受保険会社の代理・代行を行います。

5 事故が起こったとき

損害が発生した場合は、遅滞なく、警察官へ届出のうえ、ご契約の代理店または弊社にご連絡ください。

事故が発生した場合において、弁護士等への報酬を支出しようとするときは、弁護士へ委任することについて、委任契約の内容が記載された書面を弊社に提出し、あらかじめ弊社の承認を得る必要がありますのでご注意ください。

- (1) 保険金のご請求にあたっては、保険金の請求書、損害の額を証明する書類、事故原因を確認する書類のほか、次の書類をご提出いただきます。

損害の種類	保険金請求に必要な書類
共通	①医師の死亡診断書、死体検案書または検視調書（写）。これらの書類の入手が困難である場合は、死亡事故が発生したことを証明する書類 ②事故状況のわかる写真 ③事故が発生した賃貸戸室の賃貸借契約書（写）
家賃損失	①賃貸借契約終了を確認できる客観的書類 ②空室期間または値引期間およびこれらの期間内に生じた家賃の損失の額を確認できる客観的書類 ③事故発見日における、事故が発生した賃貸戸室の家賃月額を確認できる客観的書類 ④新たな入居者の募集書類（写）（死亡事故が発生したことを重要事項等の説明として入居希望者に書面で説明する書類等）
原状回復費用 遺品整理等費用 空室期間短縮費用 建物明渡請求訴訟費用	①事故が発生した賃貸戸室の敷金の額を確認できる客観的書類 ②原状回復費用、遺品整理等費用、空室期間短縮費用または建物明渡請求訴訟費用を支出した額を確認できる客観的書類
居住者所在不明時費用	①事故が発生したことを確認できる客観的書類 ②事故が発生した賃貸戸室の敷金の額を確認できる客観的書類 ③居住者所在不明時残置物整理費用、不在者財産管理人選任申立諸費用または居住者所在不明時建物明渡請求訴訟費用を支出した額を確認できる客観的書類

- (2) 保険金請求権には、時効（3年）がありますのでご注意ください。

■ 遺品整理等費用

被保険者が死亡事故に対応するために支出した次の①から③までの費用をいいます。

- ①遺品整理費用
- ②相続財産管理人選任申立諸費用
- ③お祓いまたは追善供養に要する費用(被保険者が次の入居者を募集することを目的として支出した費用に限ります。)

■ 解除

弊社からの意思表示によって、保険契約の効力を失わせることをいいます。

■ 空室期間

賃貸借契約終了の日(事故発見日において賃貸借契約が締結されていない場合は、事故発見日とします。)から次の賃貸借契約が締結されるまでの期間で、賃貸借契約終了が発生したことにより、賃貸戸室にかかわる家賃収入がない期間をいいます。

■ 空室期間短縮費用

空室期間の短縮を目的として、事故が発生した賃貸戸室の内装を構造、質、用途、規模、型、能力等が同一の物に改装するための費用をいい、原状回復費用または遺品整理等費用に該当する費用を除きます。

■ クーリングオフ

一定期間(8日間)を経過するまでに、保険契約申込みの撤回や解約ができる制度のことをいいます。ただし、クーリングオフができる場合は、一定の条件があります(保険期間1年超のご契約等)。

■ 契約者

保険契約の当事者(保険料をお支払いいただく方)であり、保険契約上のさまざまな権利を有し、義務を負います。「保険約款」には、「保険契約者」と記載されています。

■ 原状回復費用

事故が発生した賃貸戸室または共用部分(事故と直接関連性のある共用部分に限ります。)を、賃借可能な状態に補修、修繕、清掃、消毒または消臭等を行うために要する費用をいい、遺品整理等費用に該当する費用を除きます。

■ 孤独死

一人暮らしの居住者が誰にも看取られることなく、その居住者の賃貸戸室内において死亡することをいいます。

■ 敷金

名称を問わず、被保険者が賃貸戸室の原状回復等の責務の担保にする目的で、賃借人から預かった保証金をいいます。

■ 相続財産管理人選任申立諸費用

賃貸戸室の居住者が死亡した場合において、その相続人の存在または不存在が明らかでないとき(相続人全員が相続放棄をし、相続する者がいなくなった場合を含みます。)に、相続財産管理人の選任申立を裁判所に行うために被保険者が支出した次の①から④までの費用をいいます。

- ①収入印紙もしくは郵便切手の料金または申立添付書類の取得費用
- ②官報公告料
- ③相続財産管理人の報酬(申立人が裁判所に納める必要がある場合に限り。)
- ④弁護士等の報酬(弊社の承認を得て被保険者が委任した弁護士等に対して、弊社の承認を得て支出する費用に限ります。なお、弁護士等へ委任した結果、相続財産管理人の選任申立をしないこととなった場合は、それまでに発生した報酬を対象とします。)

■ 建物明渡請求訴訟費用

賃貸戸室の居住者が死亡した場合において、裁判所へ賃貸借契約解除および建物明渡請求訴訟を提起し、強制執行(建物明渡執行)の申立を行うために、被保険者が支出した次の①から③までの費用をいいます。

- ①収入印紙もしくは郵便切手の料金または申立添付書類の取得費用
- ②執行官の報酬
- ③弁護士等の報酬(弊社の承認を得て被保険者が委任した弁護士等に対して、弊社の承認を得て支出する費用に限ります。なお、弁護士等へ委任した結果、建物明渡請求訴訟をしないこととなった場合は、それまでに発生した報酬を対象とします。)

■ 賃貸戸室

被保険者が賃貸を目的として所有または管理する戸室(バルコニー等の専用使用部分を含みます。)をいい、共用部分は含みません。一戸建ての建物の場合は、その賃借建物、付属建物およびその敷地をいいます。

■ 賃貸借契約終了

事故が発生した賃貸戸室について、事故発見日において有効な賃貸借契約が解約(賃貸借契約が満了して、更新がない場合を含みます。)され、その賃貸戸室の明渡し完了することをいいます。

■ 犯罪死

殺人、過失致死その他の犯罪による人の死亡をいいます。

■ 被保険者

補償を受けることができる方をいいます。

■ 物的損害

財物の滅失、破損または汚損(財物の機能に著しい支障をきたす臭気が残存する場合を含みます。)をいいます。

一般社団法人 日本損害保険協会 そんぽADRセンター (指定紛争解決機関)

東京海上日動火災保険(株)は、保険業法に基づく金融庁長官の指定を受けた指定紛争解決機関である一般社団法人日本損害保険協会と手続実施基本契約を締結しています。東京海上日動火災保険(株)との間で問題を解決できない場合には、同協会にご相談いただくか、解決の申し立てを行うことができます。詳しくは、同協会のホームページをご確認ください。(https://www.sonpo.or.jp/)

 **03-4332-5241**
(全国共通)

受付時間 午前9時15分～午後5時
(土日祝・年末・年始を除きます。)

パソコン・スマートフォンで 簡単にご加入いただけます

ご加入はインターネットのみとなります



ご加入は
こちら

<https://dantai-pf.tokiomarine-e.jp/app/pamphlet/P000057/202603/00001/NaTpKeFXx9>

この保険は、公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会を保険契約者とし公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会の会員及び会員と管理委託契約を締結している家主を被保険者とする家主費用・利益保険の契約です。保険証券を請求する権利、保険契約を解約する権利等は公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会が有します。

このパンフレットは「家主費用・利益保険」(家主費用・利益補償特約条項等付 費用・利益保険)の概要についてご紹介したものです。ご契約にあたっては、必ず重要事項説明書をよくお読みください。詳細は、保険会社よりご契約者の代表者にお渡ししております保険約款によりますが、ご不明な点等がある場合は、代理店までお問い合わせください。

<保険に関するお問い合わせ先・取扱代理店>

【担当代理店】 ※本制度の詳細説明・ご加入手続き・事故受付等を行います。

建栄サービス株式会社

〒101-0052 東京都千代田区神田小川町1-1 山城ビル2階

TEL:03-3291-6340 FAX:03-3291-6341

(受付時間:土日祝日を除く10:15~16:00)

<団体保険契約者>

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会

〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-7-12 サピアタワー 18階
TEL:03-6265-1555 FAX:03-6265-1556
URL:<https://www.jpmm.jp>

<引受保険会社>

東京海上日動火災保険株式会社

(担当課) 公務第一部公務第一課
〒102-8014 東京都千代田区三番町6-4
TEL:03-3515-4122