

目次

国土交通省はこのほど、「中長期的な地籍整備の推進に関する検討会中間とりまとめ」を公表した。

地籍整備は、国土調査促進特別措置法に基づく国土調査事業十箇年計画に沿って行われており、現在、第6次計画（平成22～31年度）に基づき取組みを進めているが、今年度が8年目となり計画終期が近づいていることから、今後の地籍整備のあり方について検討を行ったもの。

地籍調査は国土調査法に基づき、1筆地ごとの土地の境界や面積等を調査。成果は実施主体で保管・管理されるとともに登記所にも送付され、登記簿を修正し、登記所備付地図になる。主に市区町村が実施。

全国における地籍調査の進捗率は、平成28年度末で52%。第6次十箇年計画では、遅れている都市部・山村部を中心に2万1,000平方メートルを目標。

地籍調査の課題として、都市部では、地価が高いため所有者の権利意識が強く、権利関係も複雑であるため、土地所有者等による境界確認が難航するケースが多い。土地が細分化され、土地境界が複雑であることや、建物等が障害となり、測量作業にも時間を要する。土地取引等による民間の測量成果が多く存在するが、地籍調査への活用が不十分、としている。

○ 野村不動産アーバンネット 「住宅購入に関する意識調査（第14回）」結果

野村不動産アーバンネット（株）はこのほど、不動産情報サイト「ノムコム」の会員を対象に実施した「住宅購入に関する意識調査（第14回）」結果を次の通り発表した。

不動産の売り時感について、売却意向のある345名に「不動産の売り時感」を聞いたところ、「売り時だと思う」「どちらかと言えば売り時だと思う」の回答が77.1%。

不動産について、「買い時だと思う」「どちらかと言えば買い時だと思う」を合わせた39.9%が「買い時」と回答。一方、「買い時だと思わない」の回答は38.9%となった。買い時だと思う理由については、「今後消費税の引き上げが予定されている」の回答が50.2%に上昇。買い時だと思わない理由については、「不動産価格が高くなった」の回答が73.1%に上昇した。

売り時だと思う理由については、「不動産価格が上がったため」の回答が57.5%に上昇し前回最も回答が多かった「今なら好条件での売却が期待できるから」の48.1%を上回る結果となった。

この数年で価格上昇率が高い東京都（在住者）でみると、「今後、不動産価格は下がる」の回答が前回の46.2%から31.9%に減少しており、不動産の高値が続くと感じられている方が増えたといえる。

また、今後の不動産の価格については、「横ばいで推移すると思う」の回答が 34.5%と最も高く、「上がると思う」の回答が 23.1%となり、「下がると思う」の回答は 32.0%。

○ 矢野経済研究所 「住宅リフォーム市場の短期的な市場トレンド調査」

(株) 矢野経済研究所は 2 月 20 日、国内の「住宅リフォーム市場の短期的な市場トレンド調査」を実施、調査結果のサマリーを次の通り発表した。調査における住宅リフォーム市場は、「10m2 超の増改築工事」「10m2 以下の増改築工事」「設備修繕・維持関連」「家具・インテリア等」の 4 分野。

2017 年第 4 四半期（10～12 月）の住宅リフォーム市場規模は 1 兆 7,300 億円（速報値）、前年同期比で 12.9%減と推計。2016 年第 4 四半期から 2017 年第 3 四半期まで、4 四半期連続の前年同期比プラスで推移してきた。こうした傾向から本格的な回復基調を見込んでいたが 2017 年第 4 四半期は大幅な減少となり、なかでも 12 月が大きくマイナスとなった。

2017 年（1～12 月計）の住宅リフォーム市場規模は、6 兆 2,359 億円（速報値）、前年比で 0.5%増と推計する。2017 年は当初より、特段の変動要因のない 1 年になるものと見込んでいたが、年間でほぼ昨年同様の市場規模となった。分野別にみると、前年（2016 年 1～12 月計）と比較して「設備修繕・維持」分野は 2.5%増となったが、「増改築工事（10m2 超＋10m2 以下）」分野が 11.7%減となったことが大きく影響。「家具・インテリア」は 1.2%増であった。

住宅リフォーム需要は株価の変動などの外部環境の影響を受けやすいものの、2017 年 11 月までは、前年同月比 5 %増で推移してきていたことを考慮すると、2018 年も緩やかな増加傾向で進むとみており、市場規模は 6.2～6.5 兆円を予測する。

☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° °

[2] 連載コラム タイトル：賃貸不動産管理と損害保険について

○ 第 5 回 「漏水・水濡れ・雨漏りの違い」

有限会社 青木保険事務所 青木計成

福岡、東京の大家さんを中心に年間 120 棟以上の火災保険の見直しをコンサルティングさせて頂いている中で、大家さん・賃貸不動産管理会社の方々に日々ご相談されることを中心に、皆様にお伝えしていければと思います。

第 5 回目は「漏水・水濡れ・雨漏りの違い」についてです。

この 3 つの言葉は似て非なる言葉なのですが、ほとんどのオーナー様は理解しておりません。しかし、築 15 年以上経っている物件は、建物の様々な箇所で「水」関連の損害が発生してきますので、その損害が保険の支払い対象になるかどうかは、非常に重要です。

保険の出る出ないの基準を把握し、保険の出ない領域は事前にきちんと修繕しておくことで、損害に対する総コストを抑えることができます。

○漏水

給排水設備から水が漏れることを指します。漏れただけでは保険の支払い対象にはなりません。水道管の元栓を閉めることで漏水は止めることができますし、漏水の原因は「老朽化」となるケースがほとんどだからです。「老朽化」はその物体の性質上防げるものではなく、いつか必ず来る寿命のことですので、「事故」とは判定されません。「事故」というのはあくまで偶発的に起こる損害を指しています。

ちなみに、水道管が凍結や外部からの衝撃によって破損した場合、これは「事故」となりますので、保険の支払い対象になる可能性があります。

・給排水設備とは…

水道管・排水管、貯水タンク、給排水タンク、スプリンクラー設備・装置、
ガス湯沸かし器、温水器、給湯ボイラー、トイレの水洗用設備、雨樋、浄化槽、等

○水濡れ

給排水設備からの漏水によって、建物が濡れてしまうことを指します。例えば、建物 2 階と 3 階の間に通っている水道管から漏水が発生し、2 階の居室の天井に水が溜まり、そのまま抜け落ちてしまうようなケースがあります。抜け落ちた後は、2 階の居室も水浸しになり、床の張替えが必要になったりと、非常に大きな被害となってしまうこともあります。このようなケースの場合、水道管自体の修繕費用は「漏水」で述べたように保険の支払い対象にはならないのですが、漏水したことによる濡れ損害部分となる損害は保険の支払い対象になる可能性があります。

ちなみに、風呂の水溢れのように、「給排水設備」とならないようなものからの漏水による水濡れ損害の場合はどうなるのでしょうか。これは残念ながら、浴槽が給排水設備ではない為、保険の支払い対象にはなりません。ただし、この場合は入居者に過失が発生しますので、借りている部屋については借家人賠償、階下の住人に損害を与えたものについては個人賠償の範疇になる場合があります。

○雨漏り

雨水が建物内部へ外壁の穴等から侵入することを指します。防水加工を施していても、

屋根や外壁が劣化することでヒビが入ってきます。木造の建物では木自体が温度・湿度の変化によって収縮することによって、隙間が出てきます。そういったヒビや隙間から建物内部に雨水が入り込んでくるようになるのです。これもいわゆる「老朽化」という類になりますので、保険の支払い対象にはなりません。

ただ、単に建物内部に水が浸入してきて、「雨漏りだ!」と決めつけることはせずに、しっかりと原因究明することが重要です。屋上に上がってみると、台風によって屋上の一部が破損していて、そこから建物内部に浸水していた場合、これは「風災」として保険の支払い対象になる可能性もあります。

<まとめ>

前回までも何度もお伝えしておりますが、「水」に関する損害についても、保険の支払い対象になるかどうかは、その原因がどれにあたるのか?が重要だということがお分かり頂けたのではないかと思います。

給排水設備の老朽化に伴う修繕や、防水加工の定期的な実施は、費用のかかるものではあります。それを怠ったことによる損害は保険では対応できません。大規模な損害を未然に防ぐ為に必要不可欠であることがお分かり頂ければ幸いです。

【青木計成（あおきかずなり）プロフィール】

有限会社 青木保険事務所 相続診断士、生命保険協会認定 FP

現在、福岡・東京を中心に 2,300 件以上のお客様を担当。大家さんのキャッシュフロー改善に向けたご相談も多く、年間 120 棟超の火災保険の見直しを手掛けながら、金融機関や管理会社の見直し等も支援している。

☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° ° *☆*° ° °

[3] 協会からのお知らせ

○ IT 重説にも対応！オンライン内見 LIVE／VIDEO サービスのご案内

株式会社 Tryell が提供する「オンライン内見 LIVE／VIDEO」サービスのご案内です。

「オンライン内見」は、宅建業者向けに提供しているインターネットを利用した内見サービスです。

LIVE 機能とは、ライブチャットの仕組みを応用した技術により、インターネットを通じて PC やスマートフォン等での内見を可能にするサービスであり、仲介業務においては、遠隔地

の顧客が直接現地に訪れることなく室内の様子や周辺環境を案内することが可能で、さらに10月より運用が開始されたIT重説にも対応いたしました。管理業務においても、オーナーに対する物件の現地確認や補修指示等をリアルタイムで状況報告することが可能です。

また、VIDEO機能は、物件情報に係る動画をクラウド上のサーバーに保管できるサービスであり、撮影された物件動画等を簡単に保存等ができるサービスです。

会員特別価格でのご利用が可能となっておりますので、是非ご検討ください。

詳細につきましては、別添チラシ①をご参照ください。

○ 宅建ファミリー共済のご案内

株式会社宅建ファミリー共済が提供する「住宅用賃貸総合補償保険」のご案内です。

同社は、賃貸物件入居者向けの家財・什器備品補償や借家人賠償保険等を行う少額短期保険業者で、家財、設備・備品類など入居者の資産の万一の事故に備える補償と、オーナーへの賠償責任や水漏れ事故などによる第三者への賠償責任をカバーする補償のご案内をしています。戸室内での孤独死による「特殊清掃費用」と「遺品整理費用」を補償するオプション商品もございます。

詳細につきましては、別添チラシ②をご参照ください。

○ 「入居のしおり」のご案内

本会では、賃貸住宅で生活する上でのルールや暮らしのヒント等をイラストを交えて分かりやすくまとめた借主向け小冊子「入居のしおり」をご用意しております。

賃貸住宅で生活する中では、ゴミ出しや駐輪場の使い方、深夜早朝の騒音、共用部の使用方法など共同住宅の一員として守っていただかなければならないことが多くあります。

また、トイレのつまりや水漏れ事故、地震等災害時など、急な対応が必要な場合もあります。そうした事項をコンパクトにまとめたのが本冊子です。入居者同士の良好な関係作りはもとより、オーナーと入居者との信頼関係の構築にもお役立ていただけます。

ご注文の際は、別添注文書③をご利用ください。

○ 弁護士による電話法律相談の実施について（会員限定 無料）

本会では会員限定のサービスとして、賃貸不動産管理に係る電話による無料法律相談を実施しております。

※事前予約制、毎週月曜日（休日の場合は翌営業日）13時～16時開催。

1回の相談につき15分程度。

直近の日程をご案内いたします。

【3月】 5日（月）、12日（月）、19日（月）、26日（月）

【4月】 2日（月）、9日（月）、16日（月）、23日（月）

ご予約方法は、本会ホームページ「電話法律相談のご案内」より予約表を印刷していただき、必要事項をご記入の上、FAXにてご予約ください。

なお、今までに電話法律相談に寄せられた質問を「電話法律相談よくあるご質問」としてまとめております。是非ご参照ください。

電話法律相談（会員限定・無料）のご案内

（<http://www.chinkan.jp/reserve/>）

○ 賃貸不動産経営管理士協議会シンポジウム開催のお知らせ

賃貸不動産管理に関する専門的な知識を持ち、家主と入居者等に対し公正中立な立場で職務を行う「賃貸不動産経営管理士」を認定する賃貸不動産経営管理士協議会が、賃貸住宅の将来あるべき姿について考えるシンポジウムを、4月27日（金）に開催します。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

賃貸不動産経営管理士協議会シンポジウム

（<http://esf.nikkei.co.jp/e/event.asp?e=02778>）

...... *...*... *...*... *...*... *...*... *...*... *...*... *...*... *...*... *...*... *

◇会報誌「全宅管理」バックナンバー HP 掲載中！！

本会では、業界動向や賃貸不動産管理実務に直結する内容を掲載している会報誌を定期的に発行し、会員の皆様に無料配布しています。

また、本会ホームページ上でもバックナンバーを掲載しており、いつでも閲覧できるよう

