

※このメールは、全宅管理のメールマガ登録をしていた会員限定で配信しています。

— 目次 —

[1] 業界動向・行政動向

- ・ 全国宅地建物取引業協会連合会・全国宅地建物取引業保証協会
平成 29 年度「一人暮らしに関する意識調査」結果
- ・ 住宅宿泊事業の届出、住宅宿泊管理業者の登録申請の受付が始まる
- ・ リクルート住まいカンパニー 「みんなが選んだ住みたい街ランキング 2018 関西版」

[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 7 回 「災害時の火災保険支払い状況とその考察（水災）」

有限会社 青木保険事務所 青木計成

[3] 協会からのお知らせ

- ・ 改正宅地建物取引業法施行に係る全宅連策定各書式について
- ・ 平成 30 年度 会費徴収について
- ・ IT 重視にも対応！オンライン内見 LIVE／VIDEO サービスのご案内
- ・ 宅建ファミリー共済のご案内
- ・ 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）
- ・ 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

☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。

[1] 業界動向・行政動向

- 全国宅地建物取引業協会連合会・全国宅地建物取引業保証協会
平成 29 年度「一人暮らしに関する意識調査」結果
-

全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）と全国宅地建物取引業保証協会（全宅保証）は3月19日、平成29年度「一人暮らしに関する意識調査」結果を次の通り発表した。

調査は18歳以上の個人男女を対象に2018年1月26日～29日に実施。有効回答数は2800件。2018年の調査では「現在一人暮らしをしている方」と「今後一人暮らしをしたい、予定がある方」の2層を調査対象としている。

現在の住まいのタイプについては、「18～29歳 現在一人暮らし」層は、「ワンルーム」「1K」といった部屋数の少ない住居に住んでいる人が多い。

現在住んでいる住居の平均家賃は「約6万円」。「4万～6万円台」の家賃が多く、「現在一人暮らし」層は、部屋数の少ない家（部屋）に住んでいることもあり、平均家賃は相対的に安い。

部屋探しをする場合、家賃以外に「建物」について重視するポイントは「間取りの広さ」「日当たり」「築年数」が三大重視要素。

家賃以外に「環境」について、重視するポイントでは「駅が近い」をより重視し、部屋探しにおける「環境」のキーワードは、買い物の利便性と距離の利便性（駅、学校・職場）。18～29歳の若い年齢層は「学校・職場に近い」を重視するが、年齢が上になると「静けさ」「公園などの自然環境」を重視するようになる。「今後一人暮らし意向あり」層は「医療機関の有無」を重視。

重視する「部屋の設備」については、「バスとトイレットが別」「エアコン付」「収納スペース」がトップ3を構成。「現在一人暮らし」層は「バスとトイレットが別」をより重視し、「今後一人暮らし意向あり」層は「インターネット接続」をより重視するなど、より多くの要素を重視しているのは、男性よりも女性。

なお、一人暮らしの三種の神器は、「スマートホン」「テレビ」「パソコン」。

○ 住宅宿泊事業の届出、住宅宿泊管理業者の登録申請の受付が始まる

公衆衛生の確保や地域住民とのトラブル防止、無許可で旅館業を営む違法民泊への対応が盛り込まれた「住宅宿泊事業法」（民泊新法）が今年6月15日から施行されることから、これに先立って、3月15日から住宅宿泊事業の届出や住宅宿泊管理業者の登録申請の受付が始まった。

住宅宿泊事業法では、①住宅宿泊事業者が都道府県知事への届出が必要で、②住宅宿泊管

理業者は、国土交通大臣の登録が必要。③住宅宿泊仲介業者は観光庁長官の登録が必要とされる。

住宅宿泊事業者においても、家主居住型の場合と家主不在型の場合の対応が違っており、各監督官庁は厳しい姿勢で臨むとしている。都道府県知事は住宅宿泊事業者に係る監督を実施、国土交通大臣は住宅管理業者に係る監督の実施、観光庁長官は住宅宿泊仲介業者に係る監督をそれぞれ実施する。

住宅宿泊事業法では、住宅宿泊事業者が家主不在型の民泊を行う場合、住宅宿泊管理業者への管理の委託が義務となっており委託は契約により行うこととなっている。そのために、国土交通省は適正な民泊サービスの推進を図り、トラブルの防止のために「住宅宿泊管理受託標準契約書」を策定している。

なお、観光庁は、健全な民泊サービスの普及を図るために、民泊制度の内容や届出の方法などを掲載した「民泊制度ポータルサイト」（下記 URL 参照）と、民泊制度に関する問い合わせを受け付ける「民泊制度コールセンター」（0570 - 041 - 389）を新設、多くの質問に対応している。

「民泊制度ポータルサイト」

（ <http://www.mlit.go.jp/kankochō/minpaku/index.html> ）

○ リクルート住まいカンパニー 「みんなが選んだ住みたい街ランキング 2018 関西版」

リクルート住まいカンパニーが発表した「みんなが選んだ住みたい街ランキング 2018 関西版」によると、住みたい街（駅）総合ランキングの1位は「西宮北口」で、大阪府民が選ぶ1位は「梅田」、兵庫県民1位は「西宮北口」、京都府民1位は「桂」、奈良県民1位は「大和八木」、滋賀県民1位は「草津」、和歌山県民1位は「和歌山」。

阪急神戸線は「西宮北口」の他に「神戸三宮」「夙川」「岡本」とトップ10に4駅がランクイン。2位は「梅田」で、地下鉄御堂筋線はほかに「なんば」「天王寺」「江坂」と、直通の北大阪急行線の「千里中央」も合わせるとトップ10に5駅がランクイン。また、京都府の駅では、「京都」が11位のほか、「桂」が16位、「河原町」が18位。

穴場だと思う街（駅）ランキングの1位は「塚口」。2位の「尼崎」、3位の「大津」とともに駅周辺が再開発された駅、もしくは進行中の駅がトップ3。

傾向としては「東三国」「江坂」などの御堂筋線と、「塚口」「武庫之荘」「十三」などの阪急神戸線の駅で、「梅田」により近い駅が多くランクイン。なお、再開発プラス子育て

で話題の「明石」がランクイン。

☆° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。 *☆*° 。。

[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7回 「災害時の火災保険支払い状況とその考察（水災）」

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かねばと思います。

第7回目は「災害時の火災保険支払い状況とその考察（水災）」についてです。

大家さんとお話をすると誤解されている方も多いのですが、「水災」とは、洪水、高潮、土砂崩れ等による損害を指しています。単に、強い雨に打たれての被害や強風による被害は「風災」、津波による浸水は「地震」という補償の範疇になりますので、ごちゃごちゃにならないように注意が必要です。

記憶に新しい「水災」としては、平成 29 年 5 月の九州北部豪雨（福岡県朝倉市、大分県日田市付近）が挙げられます。日本損害保険協会の統計によると、火災保険のお支払いは 1400 件を超えており、約 18 億円が支払われています。平成 29 年 7 月時点でのデータですので、最終的な支払保険金額はさらに高額になっていると予想できます。

弊社は福岡に本社がございますので、8 月にはボランティアにも参加し、現場の悲惨な状況もこの目で見てきました。家屋には土砂が隅々まで入り込み、ヘドロの臭いが漂い、一日中土砂をかき出す作業を行っても終わらない状況でした。私がお手伝いした家屋の家主が、非常に高齢にも関わらず、真夏の炎天下で全身びしょ濡れになりながら作業を続けている姿は、非常につらい気持ちになりました。

このように、甚大な被害になるのが水災ですが、この「水災」として保険金が支払われる為には、浸水条件というものがあるのが一般的です。「床上浸水、地盤面より 45 cm を超える浸水、または損害割合が再取得価額の 30% 以上の場合」に保険金が支払われるというものです。これって結構条件が厳しいのではないかと思います。

全国の自治体が公表しているハザードマップを見ると、想定されている被害予想地域がはっきりわかりますので、そういった地域ですと水災リスクを念頭に置く必要がありますが、

逆にハザードマップに載っていない（＝自治体が被害を想定していない）地域で浸水条件を超えるような被害は、非常に考えにくいと思っています。

ちなみに朝倉市の被災者の方が、玄関に水が入ってきて大変だという内容の動画を動画サイトにアップしておりました。確かに、当事者からすれば、この後水かさが増して部屋まで水が浸入してきたらと思うと、気が気じゃない状況だろうと思います。

しかしながら、火災保険だけの観点で見ますと、その時点では水災の基準に達しておりませんので、お支払いの対象にならないと思われます。あれだけの災害でも、水災として保険金が支払われるかどうかのハードルは高いなと私も感じた次第です。

こういったリスクを見越してなのか、過去に数例だけ見ましたが、共同住宅の1階の部屋のうち1部屋だけは玄関と床の間に、もう一段床を作り（階段のようなイメージ）、その床を超えると床上浸水と判定されるように作られた物件がありました。実際にその物件が浸水したわけではないので、本当に保険金が支払われるのかは何とも言えませんが、非常に感心しました。

ですが、対象の物件が斜面に建っている場合は、雨が溜まりにくいこともありますし、河川が近くに無い場合はそもそも河川氾濫による影響は無さそうです。山のふもとで土砂災害危険地域になっていれば、リスクはあります。こういった情報は、自治体の発行している情報を元に調査することができますので、他の災害（火災、風災、地震等）よりも、事前に調査がしやすいものだと思います。

大家さんの保険証券を拝見していると、水災リスクが明らかに無い物件でも、補償を付けているケースも多々あります。もちろん何が起きるかわからないと言えばそれまでなのですが、費用対効果を事前に検証した上で、見直しをされることをお勧めします。

また、実際に水災に遭われてしまった場合、その物件の居住者はどうなるのでしょうか。もちろん、水が引いて、高圧洗浄機で土を流してしまえば済むような状況であれば問題無いのですが、朝倉の件のように、土砂が家屋に溜まってしまった場合、住み続けることができません。2階以上は被害に遭いにくいマンションでも、1階部分が土砂に埋もれてしまつていると、2階以上の住人も住むことができません。復旧までには数か月かかるを考えると、その間の大家さんの家賃収入も無くなってしまいます。そういったリスクには別途「家賃補償」という保険を付加しておくことも検討しておく必要があります。

＜まとめ＞

水災は全損する可能性のあるリスクですので、物件の立地によっては極めて注意が必要ですが、過去の災害、ハザードマップ、地形等の事前情報をきちんと把握することで、補償の必要性も比較的検討しやすいと思います。水災補償が要らないと判断される場合、火災保険を見直すことで、保険料の一部が返金される場合もありますので、ご一考頂く価値はあるかと思います。

【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

○ 改正宅地建物取引業法施行に係る全宅連策定各書式について

全国宅地建物取引業協会連合会（全宅連）では、4月1日より改正宅地建物取引業法が施行されたことに伴い、法改正に対応した全宅連策定の各書式「媒介契約書（売買）」「重要事項説明書（売買・賃貸）」「売買契約書」及び関連書式について、提供を開始しております。

賃貸借関係では、重要事項説明書が更新されておりますので、必ず最新の書式を使用するようお願いいたします。なお、重要事項説明書以外の賃貸借関係の書式に変更はございません。

詳細につきましては、下記 URL よりご確認ください。

全宅連ホームページ

(<https://www.zentaku.or.jp/>)

○ 平成 30 年度 会費徵収について

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

平成30年度会費徴収につきましてのご案内を、引落しの方は既に3月中旬に送付し、振込みの方は4月上旬頃に送付させていただきます。

※引落し日 : 4月27日(金)

振込み締切日：4月27日（金）

平成30年度も引き続き会員支援事業を実施してまいりますので、何卒宜しくお願ひいたします。

○ 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おります。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。

○ 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。

【4月】 9日（月）、16日（月）、23日（月）

【5月】 7日（月）、14日（月）、21日（月）、28日（月） ※1日（火）は休止。

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になっておりますので、是非ご確認ください！

会報誌バックナンバー掲載

（<http://www.chinkan.jp/member-page/report/>）

* * * * * * * * * *