

※このメールは、全宅管理のメルマガ登録をしていただ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

- ・ 国土交通省 空き家対策に取り組む市区町村の状況
- ・ 国土交通省 「土地取引動向調査」結果
- ・ リクルート住まいカンパニー

現在、もしくは近い将来に住んでもいい・住みたいと思っている都道府県は？調査結果

### [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2回 「災害時の火災保険支払い状況とその考察（火災）」

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

- ・ 送金代行サービス「Bankur」のご案内
- ・ 「オーナーカルテ」のご案内
- ・ 「WEB 研修」ページのご案内
- ・ 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）
- ・ 本会発行の「オーナー通信」のご利用について

☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° ° ° ☆☆☆° °

### [1] 業界動向・行政動向

---

#### ○ 国土交通省 空き家対策に取り組む市区町村の状況

---

国土交通省は昨年末、総務省と共同で実施したアンケート調査、「空き家対策に取り組む

市区町村の平成 29 年 10 月 1 日時点の状況について」の結果を次の通り発表した。

#### ▼ 調査結果のポイント

##### (1) 空家法第 6 条に基づく空家等対策計画の策定状況

平成 29 年 10 月 1 日現在、全市区町村の約 3 割 (25.7%) で策定されており、29 年度末には 5 割を超える見込み。

都道府県別にみると、高知県、富山県、広島県の順に策定済市区町村の割合が高くなっており、29 年度末には愛媛県、高知県、富山県で同割合が 9 割を超えると見られている。

##### (2) 空家法第 14 条に基づく特定空家等に対する措置実績

周辺の生活環境等に悪影響を及ぼす「特定空家等」について、平成 29 年 10 月 1 日までに市区町村長が助言・指導 8,555 件を行ったもののうち、指導中の案件もあるが、勧告に至ったものは 417 件、命令に至ったものは 36 件、代執行を行ったものは 13 件。略式代執行を行ったものは 47 件。

---

#### ○ 国土交通省 「土地取引動向調査」結果

---

国土交通省は、平成 29 年 8 月実施の「土地取引動向調査」結果を発表したが、それによると、「現在の土地取引状況の判断」についての DI（活発である－不活発である）は、「東京」が 29 年 2 月調査に比べ 7.3 ポイントの増加、「大阪」が 4.9 ポイントの増加、「その他の地域」が 2.2 ポイント増加した。

上場企業 1,750 社、資本金 10 億円以上の非上場企業 1,750 社、計 3,500 社が調査対象で、土地取引などに関する短期的な意向を把握、整理し、簡潔で分かりやすい「先行指標」を作成している。

主な調査結果は次の通り。

「1 年後の土地取引状況の予想」については、「東京」は 8.4 ポイントの増加、「大阪」は 1.2 ポイントの増加、「その他の地域」は 2.3 ポイント増加した。

各地域に本社を持つ企業に対して、本社所在地における地価水準に対する判断を聞いたところ、現在の地価水準の判断 (DI) は、「東京」が 4.1 ポイント増加し、プラス 57.8 ポイント、「大阪」が 1.8 ポイント増加し、プラス 15.1 ポイント、「その他の地域」が 4.2 ポイント減少し、マイナス 2.5 ポイントとなった。

1年後の地価水準の予想（DI）は、「東京」が5.2ポイント増加し、プラス40.4ポイント  
「大阪」が3.5ポイント増加し、プラス21.3ポイント、「その他の地域」が2.6ポイント減少  
し、マイナス1.5ポイントとなった。

---

○ リクルート住まいカンパニー

現在、もしくは近い将来に住んでもいい・住みたいと思っている都道府県は？調査結果

---

リクルート住まいカンパニーはこのほど、同社が運営する不動産・住宅サイト「SUUMO（スーモ）」が実施した「現在、もしくは近い将来に住んでもいい・住みたいと思っている都道府県は？」の調査結果を次の通り発表した。各地域における土地への愛着などの思いが浮き彫りになっている。

北海道・東北地方の「住んでもいい・住みたいと思っている都道府県」の第1位は「宮城県」。第2位に「東京都」、第3位に「神奈川県」が選ばれている。北海道・東北地方の人は都会への憧れが強いのかかもしれない。

関東地方の第1位は「東京都」。そして第2位には「神奈川県」と、全国的にも人口の多い都会が上位を占める結果。3位と4位は「沖縄県」と「北海道」というリゾート地がランクイン。

関西地方の第1位は「大阪府」が圧倒的。さらに、第4位には「兵庫県」がランクイン。「東京都」は第5位。第2位には「沖縄県」がランクイン。リゾート地人気は、やはり西日本でも変わらないよう。観光地として人気の「京都府」は第3位。

中国地方の第1位は、九州一の都会「福岡県」。第2位は「兵庫県」。中国地方に最も近い、関西地方の大都市がランクインした。

九州・沖縄地方では、圧倒的な人気で「福岡県」が第1位。福岡県を除く総ての県の住民が福岡県を1位に選ぶという結果。第2位は「東京都」。第3位は「沖縄県」で、福岡県住民だけのランキングでは1位に選ばれている。

☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° ° ☆° ° °

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2回目は火災発生時の実際の保険金支払い状況についてです。

平成 28 年における 1 年間の総出火件数は 36,831 件（総務省）、それによる死者は 1,452 人でした。一方、総住宅数は平成 25 年時点で 6,000 万戸以上（総務省）となっていますので、単純計算で 0.06% の住宅が毎年火災にあっているということになります。

仮に、ある住宅の所有期間が 40 年間とすると、その住宅で火災が起きる確率は 2.4% ということになり、火災になる確率はそれほど高くはないと言えます。

その為、実際に火災が起きた後、保険関連がどのようなお支払い状況になっているのかをイメージできない大家さんも多いかと思しますので、実例をもとにお伝えできればと思います。

#### <新潟糸魚川市の大規模火災>

平成 28 年 12 月 22 日昼前に糸魚川市のラーメン店から出火し、翌日夕方の鎮火まで 30 時間続いた大規模火災です。糸魚川市消防本部の報告によると、住宅等 147 棟に延焼しており、うち 120 棟は全焼という、非常に大規模な火災でした。この火災による損害については、主に以下のような補償方法が考えられました。

##### ①ラーメン店が賠償する

出火原因はラーメン店の「大型コンロの消し忘れ」が原因でした。結果的に店主は平成 29 年 11 月 15 日に禁固 3 年執行猶予 5 年という判決が下りました。失火責任法（火元に重大な過失が無い限り賠償責任は発生しないとする法律）を考慮しても、今回の店主には重過失が認められ、賠償金が発生する可能性もあります。

しかし、仮に 10 億円の賠償金が発生したとして、店主は払うことができるのでしょうか？飲食店等は「施設賠償保険」という保険に加入されている場合が多く、今回の大規模火災もカバーできる可能性もありますが、一般的に保険金額は 1 億円以下に設定されていることが多く、10 億円以上の保険金額が設定されている可能性は限りなく 0 に近いと思われます。

##### ②被害者それぞれが加入している火災保険にて補償する

①によって、被害者が補償されるのは考えにくい為、被害者自身で加入されている火災保険を使う必要があります。実際に今回火災保険の支払い件数は 127 件、支払保険金は約 12 億円以上（日本損害保険協会）となっており、一件あたりの平均支払保険金は 990 万円

しかし、延床 30 坪程度の木造戸建の建築費は 2,000 万円程度はかかりますし、それぞれの住宅には家財（電化製品、家具、被服等）もあります。支払われた保険金できっちり守られているのかと思うと、疑問が残ります。

今回の火災は、出火原因はラーメン店の責任ではあるものの、被害が拡大した大きな要因は強風であるとした上で、「災害救助法」と「被害者生活再建支援法」が適用されました。その結果、生活再建に向けたインフラ整備や住まいの確保、見舞金・支援金の支払い等が行われました。

「加入しているから安心」というものではありませんので、所有物件毎に、実際に被害にあった時の保険金額を算出してみて、十分な補償が受けられるかどうかをシミュレーションしてみることを強くお勧め致します。

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。

○ 送金代行サービス「Bankur」のご案内

株式会社 JP Links が提供する送金代行サービス「Bankur」（バンクル）のご案内です。

本サービスを利用することにより、各金融機関への振込手数料が一律にて安価な価格で利用することができます。また、単に利用料が安だけでなく、利用者の送金用資金の保全策やセキュリティ面などの安全性も担保されています。

毎月の貸主への送金や関係会社への送金に係る業務負担の軽減、コストの削減に繋がるサービスとなっておりますので、自社収益向上の一助として是非ご検討下さい。

詳細につきましては、別添チラシ①をご参照ください。

---

## ○ 「オーナーカルテ」のご案内

---

本会発行の「オーナーカルテ」のご案内です。

本冊子は、貸主とのコミュニケーションツールとして作成いたしまして、貸主の所有不動産等を確認するページの他、相続税の計算方法、相続開始後の申告と手続きのスケジュール等のポイントがまとめられております。

ご購入のお申込みにつきましては、別添チラシ②をご参照ください。

---

## ○ 「WEB 研修」 ページのご案内

---

本会ホームページに開設しております、「WEB 研修」 ページのご案内です。

本会では、会員の皆様が見たい時に見たい場所で研修動画を見られるよう、本会ホームページに「WEB 研修」 ページを開設しております。

現在、上記「オーナーカルテ」の解説動画「オーナーカルテ活用術」と、「賃貸管理に係わる民法（債権法）改正のポイント」の2つの研修動画を公開しております。

今後、実務的なテーマの動画も追加していく予定でございますので、是非一度、下記 URL よりご閲覧いただければと思います。

WEB 研修

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

---

## ○ 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。

【1月】 29日（月）

【2月】 5日（月）、13日（火）、19日（月）、26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/>）

---

## ○ 本会発行の「オーナー通信」のご利用について

---

本会で発行しております、「オーナー通信」のご案内です。

本会では、1・4・7・10月の年4回、会報誌とともに「オーナー通信」を発行し、全会員宛に1部発送しております。

上記対応以外に、本会ホームページの会員専用コンテンツに「オーナー通信」のPDFデータをダウンロードできるようにしておりますので、現物をコピーしてご利用いただいていた方は、ホームページからダウンロードして印刷いただいたほうがキレイに印刷ができますので、ご活用いただければと思います。

物件オーナーとの関係強化の一助として、是非ともご利用ください。

オーナー通信ダウンロード

（[http://www.chinkan.jp/member-page/orner\\_connection/](http://www.chinkan.jp/member-page/orner_connection/)）

\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*...\*

