

※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

- ・ 内閣府 「平成 30 年度の経済見通しと経済財政運営の基本的態度」を閣議決定
- ・ 日本銀行 地域経済報告「さくらレポート」(2018 年 1 月)
- ・ 国立社会保障・人口問題研究所 2018 年推計の「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」

[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 3 回 「地震保険の成り立ちと考え方」

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)

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

[1] 業界動向・行政動向

○ 内閣府 「平成 30 年度の経済見通しと経済財政運営の基本的態度」を閣議決定

内閣府は 1 月 22 日、「平成 30 年度の経済見通しと経済財政運営の基本的態度」を閣議決定した、と公表した。

それによると、平成 30 年度の経済見通しについては、平成 30 年度のわが国経済は海外経済の回復が続くもと、雇用・所得環境の改善が続き、経済の好循環がさらに進展する中で、民需を中心とした景気回復が見込まれる。

この結果、実質国内総生産（実質 GDP）成長率は 1.8%程度、名目国内総生産（名目 GDP）成長率は 2.5%程度、消費者物価（総合）は 1.1%程度の上昇、完全失業率はやや低下して 2.7%程度と見込まれる。

また、民間住宅投資については、緩和的な金融環境の下、対前年度比 0.6%程度の増、おむね横ばいで推移する、としている。

○ 日本銀行 地域経済報告「さくらレポート」（2018 年 1 月）

賃貸住宅の新設にブレーキがかかってほぼ半年が経つ。年が明けた賃貸住宅市場においてもこうした影響が少しずつ現れている。

ここ半年、賃貸住宅の新設が落ち込み、昨年 11 月分の貸家の新設は前年同期比で、6 ヶ月連続で減少。この傾向は大都市圏を始め、全国の都市に共通し、大半の地域で前年比減少している。

それを裏付けるように 1 月 15 日、日本銀行から 3 ヶ月に一度公表される地域経済報告「さくらレポート」（2018 年 1 月）に、こうした減少傾向の背景がまとめられている。

「札幌市内では、建築コストの高止まりに加え、郊外でも地価上昇がみられていることから、貸家の投資妙味が低下しており、新規着工が減っている」（札幌）。「相続税の節税を目的とした貸家の着工増加は一服している。」（金沢）。「これまでの貸家着工の急増の結果、家賃相場や入居率が低下傾向にあるため、今後は賃貸住宅の供給を厳選する必要がある」（新潟）。「貸家は、金融機関の融資姿勢の慎重化により、受注に結びつくまでの期間が長期化し、新規受注も減少している。このため、受注残が底を突きつつある」（下関）。

札幌、金沢、新潟、下関で見られる現象だが、これもほぼ全国共通した出来事だと思われる。ただ、前年と比較して減少となっているが、毎月新設される貸家の数量は決して小さいものではなく、平成 29 年 11 月は約 3 万 6 千戸と、過去 12 ヶ月で 3 番目の規模となっており、過去 3 年近い賃貸住宅の新設ラッシュが落ち着けば、これからは地域の賃貸住宅の需要動向に見合った新築が市場に出回ると見られる。

○ 国立社会保障・人口問題研究所 2018 年推計の「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」

賃貸住宅の需要と密接な関係にある「世帯数」の将来を予測する 2018（平成 30）年推計の「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」が、厚生労働省の国立社会保障・人口問題研究所から 1 月 12 日に公表された。将来の賃貸市場を占うものだけに、注目される。

この推計は 5 年ごとに実施されており、今回は 2015 年の国勢調査を基に、2015～40 年の 25 年間の将来の世帯数を予測。

まず人口について、日本の総人口は今後長期にわたって減少が続き、一般世帯人員は 2015 年の 1 億 2,430 万人から毎年減少し、25 年先の 2040 年は 1 億 570 万人と、2015 年に比べ 1,860 万人少ないと推計している。

住宅ニーズに直結する、気になる世帯総数の動きは、2015 年の 5,333 万世帯から 2023 年まで増加を続け、5,419 万世帯でピークを迎え、その後は減少に転じ、2040 年の一般世帯総数は 5,076 万世帯まで減る、としている。つまり、後 5 年で 865 万世帯増えた後、それを頂点に 343 万世帯少なくなるというもので、劇的な変化を予測している。

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

[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 3 回 「地震保険の成り立ちと考え方」

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 3 回目は地震保険の成り立ちと考え方についてです。

地震保険の成り立ちは、1964 年に新潟で起きた大地震が大きなきっかけとして知られています。この大地震では、死者は 26 名と奇跡的に少なかった一方、建物の全半壊約 8600 棟、津波と液状化による浸水約 1 万 5000 棟と建物の被害に注目が集まりました。

当時、大蔵大臣だった田中角栄氏の地元新潟での震災ということもあってか、田中角栄氏が「地震保険が必要だ」と言い出したことがきっかけとなり、2 年後の 1966 年に「地震保険

に関する法律」が制定されました。

地震保険は、通常の火災保険（ここでは火災・風災・水災等の地震保険以外を指します）とは異なり、民間保険会社が負う地震保険責任を政府が再保険し、再保険料の受入れ、管理・運用のほか、再保険金の支払いを行うために、地震再保険特別会計において区分経理しています。端的に言うと、政府がお金を出している、ということです。実際に調べてみるとわかるのですが、地震保険料はどの保険会社から加入しても、同じ補償内容であれば、金額は変わらないようになっています。

では、実際に地震の被害に遭った時に地震保険に加入さえしていれば、政府が生活のすべてを守ってくれるのかというと、そうではありません。と言いますのも、火災保険は保険金額を再取得価額（再度同じ建物を建てる場合に掛かる金額）として設定し、被害状況に応じて保険金額を限度に実損てん補するようになっている一方、地震保険は保険金額として火災保険の半分までしか原則設定できないようになっている為です。

以下の（社）日本損害保険協会の資料でも「被災者の生活の安定に寄与すること」を目的としており、「必ずしもとどおりの家を再建できません」と記載されております。

一般社団法人日本損害保険協会 参考資料 URL

（ <http://www.sonpo.or.jp/news/publish/commentary/earthquake/pdf/jishin20160801.pdf> ）

では、被災した後、家を再建したい場合はどうするのかというと、地震保険では足りないことが明らかですので、他の手段（預金、生命保険による積立、ローン）を使って再建する必要性が出てくるのです。地震保険に入ることでは安心するのではなく、実際に被害に遭われた時の想定をしておく必要があると思います。

さらに重要なことは、先ほどの資料にも記載されているように、地震時に起きた火災・津波による浸水も地震保険からの支払いになるということです。事故が起こった「原因」が何にあたるか、が保険適用可否の判断基準となるのです。

仮に火災で全焼すると怖いからといって、火災保険金額を1億、2億と設定していたとしても、地震による火災で全焼してしまった場合、地震保険に加入していない方は、保険金が支払われない可能性が極めて高くなってしまうということです。

<まとめ>

いかがでしたでしょうか？地震保険については、オーナー様によっては保険金が半分であることさえ知らない方も多く見受けられます。また「火災は怖いから加入するけど、地震は少ない地域だからいらない」と言われる方もいらっしゃるようです。例えば震度4程度の地震でも火事が起きることはあると思うのですが、本当に必要ないのでしょうか。万が一の災害が起こる前に、皆さまから大切なオーナー様へアナウンスしてみるのも良いかもしれません。

【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

○ 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、単に利用料が安いだけでなく、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います。

ご購入のお申込みににつきましては、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。

【2 月】 13 日（火）、19 日（月）、26 日（月）

【3 月】 5 日（月）、12 日（月）、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/>)

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

◇会報誌「全宅管理」バックナンバー HP 掲載中！！

