

※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 「マンション・アパート」(一棟)の価格指数が顕著な伸び
- ・ 総務省 「公的住宅の供給等に関する行政評価・監視 結果報告書」を公表
- ・ 注目集める「新住宅セーフティネット法」

国は高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者向けの民間賃貸住宅の整備を推進

[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4回 「災害時の火災保険支払い状況とその考察(雪災)」

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)
- ・ 冬場の安全な暮らしのために ～延長コードやテーブルタップの正しい使い方～

(独立行政法人製品評価技術基盤機構(NITE)製品安全センター 平成30年1月25日発表)

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

[1] 業界動向・行政動向

- 国土交通省 「マンション・アパート」(一棟)の価格指数が顕著な伸び
-

国土交通省が公表する不動産価格指数が「マンション・アパート」の評価判断として参考

になる。1月末に公表された平成29年第3四半期（10月1日～12月31日）分の「不動産価格指数」（商業用不動産）の『マンション・アパート』（一棟）では、対前年同期比4.9%増の137.4となった。

都市圏別に見ると、三大都市圏が対前年同期比6.2%増の135.2。三大都市圏以外の地域が同5.0%増の144.3、埼玉・千葉・東京・神奈川の南関東圏が同6.8%増の131.5。全国の商業不動産総合の不動産価格指数118.8と比べても、マンション・アパート（一棟）の伸びが群を抜いている。

この不動産価格指数は国際指針に基づき、不動産市場価格の動向を表すものとして同省が作成しているもので、指数は平成22年の平均を100としている。100を下回っているのは過去10年間の間、9四半期のみであとは100を超えている。とくにここ3年は、前年同期比平均5.6%の高い伸びを見せている。こうした動向を見ると、マンション・アパートの価値水準が理解される。

○ 総務省 「公的住宅の供給等に関する行政評価・監視 結果報告書」を公表

総務省はこのほど、低額所得者、高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者が安心して暮らせる環境の充実を図る観点から、公営住宅への入居者等に対する対応状況、住宅確保要配慮者への支援の実施状況等を調査し、その結果を取りまとめ、必要な改善措置について勧告するため、「公的住宅の供給等に関する行政評価・監視 結果報告書」を公表した。

この行政評価・監視は、住宅確保要配慮者が安心して暮らせる環境の充実を図る観点から公営住宅の供給目標の設定状況、住宅困窮者等の入居に係る各種施策・事務の実施状況等を調査し、関係行政の改善に資するために実施したもの。

それによると、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進のために設置された、居住支援協議会の中には活動が低調なものあり、新たな住宅セーフティネット制度において、都道府県等が住宅確保要配慮者に係る賃貸住宅のニーズを的確に把握できるよう支援を行うこと、また、制度施行の一定期間経過後に施策の検証を行うことをそれぞれ勧告している。

○ 注目集める「新住宅セーフティネット法」

国は高齢者、障害者等の住宅確保要配慮者向けの民間賃貸住宅の整備を推進

民間賃貸住宅や空き家を活用する「新住宅セーフティネット法」が昨年10月に施行された

が、まだ関心が薄い上に、認知度も低いのが現実である。

新住宅セーフティネット法の狙いは高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者などの住宅の確保にとくに配慮を要する人達（住宅確保要配慮者）の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設して、住宅セーフティネット機能の強化を図るというもの。

物件の所有者が都道府県等に登録し、各自治体が物件情報を提供する仕組みで、2020年度末に登録戸数を全国で17万5千戸確保する計画。3年間で17万5千戸の登録戸数を確保するために、改修費の補助や家賃債務保証料、家賃低廉化の補助を見込んでいる。さらに、国土交通省では、新住宅セーフティネット制度の開始に伴い、「家賃債務保証業者登録制度」を創設し、家賃債務保証業を適正かつ確実に実施する方針を打ち出している。

賃貸住宅の貸主は、家賃滞納、孤独死、子どもの事故、騒音等のトラブルを案じ、住宅確保要配慮者に対して慎重な姿勢が見受けられるが、国としては安心して暮らせる住宅の確保に努めていることから、住宅セーフティネット機能の強化と普及を重要な政策課題としている。

高齢社会の深まりとともに、在留外国人等の新しい住宅ニーズが目立っているが、新法案の運用が本格的に稼働すれば、賃貸住宅の新しいマーケットが見込まれることから、今後の動向が注目される。

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

[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4回 「災害時の火災保険支払い状況とその考察（雪災）」

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ければと思います。

第4回目は「災害時の火災保険支払い状況とその考察（雪災）」についてです。

今年に入り、全国的に気温の低い日々が続いております。日本海側では大雪による甚大な被害が出ているようで、一部地域では災害救助法が適用されております。私のお客様は関東

を中心とする都心部にお住まいのオーナー様が多いのですが、所有されている物件は全国にありますので、今回の大雪による被害も相当数ご報告頂いております。

日本損害保険協会による統計データはまだまだ集計されていないと思いますので、私のオーナー様所有の物件を例に、実際に起こっている事故をお伝えすることで皆様のご参考になればと思います。

○水道管、給湯器等の凍結による破損

非常に多くの物件で報告されておりますし、管理会社の皆様も対応に追われているかもしれません。凍結により配管が破裂してしまい、水漏れまで発生してしまうケースも多いです。給湯器が設置されている場所によってはこの水漏れによって、階下に損害を与えてしまうこともあります。ある物件では、1階の店舗に漏水し、ブランド品に濡れ損害が発生しております。仮にクリーニングしたとしても、売り物にならない可能性が高く、被害総額は高額になることが予想されます。

今回の水漏れを引き起こした原因は自然災害となりますが、一部オーナー様の賠償責任が発生する可能性も念頭に置く必要があります。保険としては、オーナー様の施設賠償保険（建物管理賠償、建物所有賠償等）の有無、テナントの火災保険（商品を守るもの）の有無を確認しておく必要があります。また、可能性は低いですが、2階の入居者によって水漏れを発生させた可能性がある場合は、入居者の火災保険（少額短期保険等）を別途確認しておくことも視野に入れておきましょう。

それぞれの保険加入状況が確認取れ次第、保険代理店経由で保険会社に連絡をし、それぞれの保険会社の判断を仰ぐことになります。ほとんどはオーナー様の保険会社に第一報を入れることが多いとは思いますが。

○大雪による、建物の損壊

駐車場のカーポート、駐輪場等のある物件は要注意です。雪の重みによって、一部が損壊しているようなケースがあります。幸い私のオーナー様ではこの類の事故はまだありません。カーポートのような設備自体の損害は、オーナー様所有物件の一部として、オーナー様加入の保険の支払い対象になる可能性が高いのですが、そのカーポートの下に保管されている車等が損害を受けた場合、基本的には車の所有者の自動車保険で対応しなくてはなりません。しかしながら、車両保険を付加していない方も多いので、その場合は、オーナー様に弁償するよう求めるケースも少なくありません。感情的にはわかりますが、カーポートの耐久性は、あらかじめ想定できる為、今回のレベルで積雪すれば損壊を受けることも予想がつくはずです。よって、民法上の賠償責任は発生しない可能性が高いと思われますが、修繕しておくべき箇所を放置していた等の過失があるならば、オーナー様に賠償責任が発生するケースもありますので、注意が必要です。

車側の車両保険、オーナー様の施設賠償保険、オーナー様の火災保険の有無を把握し、保険会社へコンタクトを取りましょう。

○リフォーム業者のセールス

今回の災害に便乗して、リフォーム業者の詐欺が増えております。私のお客様でも3件

ほどお問い合わせがありました。リフォーム業者が「保険が出るので、そのお金でリフォームしませんか？」というアプローチを掛けていらっしゃるようです。また、弊社のような保険代理店に連絡するのではなく、保険会社に直接連絡するよう促しているケースも多いです。

私も、保険会社から「御社のお客様が大雪の被害に遭われたようですが、どのような被害か聞いてますか？」という連絡が来て、初めて把握しました。オーナー様に確認すると「被害は特にはないです。リフォーム代を請求できると聞いたので。」という回答でした。

「被害が無い＝事故ではない＝保険金詐欺」となってしまいかねませんので、このような行為は絶対に食い止めたいです。数千万以上のローンを組んで、数十年間不動産を経営される方々が、目の前の数十万を取りに行ったことによる代償を考えると、リスクがあまりにも大きすぎると思います。

<まとめ>

主な事故の例をもとにお伝えしましたが、重要なことは、事故自体ではなく、「何故その事故が起きたのか？誰に責任があるのか？」が重要だということです。責任の所在によって誰のどの保険を使うのか（使えないのか）も変わってきます。保険があれば使えるのに加入していない、ということが起きると、人間同士は感情で争いますので、入居者よりも立場が弱く、しかしながら資金力のあるオーナー様には経済的負担がいつてしまいがちです。保険の加入状況を確認することで未然に防ぐことが大切だと思います。

【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

○ 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おります。

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】 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/>）

-
- 冬場の安全な暮らしのために ～延長コードやテーブルタップの正しい使い方～
（独立行政法人製品評価技術基盤機構(NITE)製品安全センター 平成30年1月25日発表）
-

冬場はこたつや電気カーペット、電気ストーブなどの暖房機器や加湿器など、普段よりも多くの電気製品を使います。延長コードやテーブルタップなどといった配線器具を使用する機会が増えますが、これら配線器具による事故が毎年発生しています。

平成24年度から平成28年度の5年間にNITE（ナイト）に通知された製品事故情報では、配線器具の事故は353件ありました。その中で、延長コード及びテーブルタップによる事故は276件と最も多く、配線器具の事故全体の約70%を占めています。その他、コンセント48件、マルチタップ15件などの事故が発生しています。事故の被害状況をみると、353件のうち、209件（59%）が火災を伴っており、また、死亡事故が5件発生しています。

配線器具の事故は毎年12月から3月までの間が最も多く、また、使用時の不注意による事故が多く発生していることから、注意が必要です。

賃貸物件においても物件を守るため、入居者に対して「ほこりをためない、コードを傷付けない、接続可能な最大消費電力を超えて使用しない」などの注意喚起を行い、事故を未然に防ぎましょう。

独立行政法人製品評価技術基盤機構（NITE）ホームページ

（<http://www.nite.go.jp/jiko/chuikanki/press/2017fy/prs180125.html>）

[illegible]

◇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/>)

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