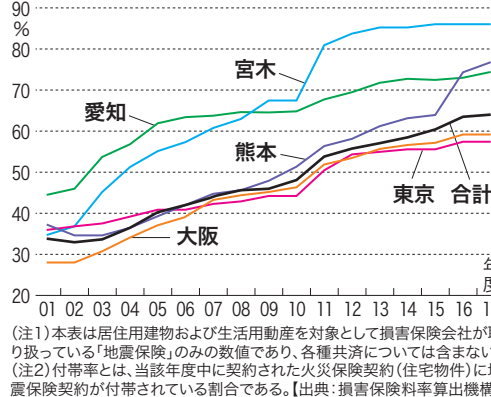


地震保険 都道府県別 付帯率の推移



「地震で住宅が倒壊した」「地震により発生した火災で建物が焼失した」「地震による津波で住宅が流された」といった場合に保険金が受け取れる地震保険が5カ月後に一部地域を除き全国的に値上がりする。地震保険料は建物がある都道府県と構造によって異なる。損害保険料率算出機構(東京)によると、値上げ率が大きいのは、福島県、茨城県、埼玉県、徳島県、高知県で、14%以上値上げする。12%以上の値上げをするのは、宮城県、山梨県、香川県、大分県、宮崎県、沖縄県だ。割引適用がなく、保険期間は1年間で保険料は1000円とした場合と比較している。金額で見ると、千葉県、東京都、香川県、静岡県が2.5円と最も低い。そのために地震で損壊した建物

この改定は2011年3月に発生した東日本大震災発生後に震源地を見直したことにより、3回に分けて値上げされる予定の2回目(該当する)にもその地震保険とは、居住用の建物と家財を対象とし、地震や地震を原因とする津波、火災、損壊、埋没、流失などの損害に対し保険金を支払う。1966年に地震保険に関する法律が制定し、国と民間の損害保険会社が共同で運営する制度として誕生。販売と保険金の支払い業務は民間の保険会社が担当しており、民間保険会社が負う地震保険責任を政府が再保険している仕組みで成り立っている。補償内容や保険料金は法令で定められている公共性が高い商品だ。

地震保険は、火災保険とあわせて契約することしかできない。さらに保険金額は火災保険の保険金額の30〜50%の範囲内とし、居住用建物は5000万円、家財は1000万円の限度額も設けられている。地震保険は火災保険に付帯する方式での契約になるが、保険金の支払いは異なる。火災保険は損害が発生したとき、保険契約時にあらかじめ定めた保険金額を上限として、実際の損害額を保険金として支払う「実損払い」。一方、地震保険は発生した損害の額にかかわらず、二定で決められた金額の保険金が支払われる「定額払い」だ。そのため、地震で損壊した建物

「地震による火災や建物の倒壊は火災保険では補償されないことが認知されている。家主はリスクを把握することが大事」と斎藤社長は注意を促す。地震保険は、割引制度もある。築年または耐震性能により10〜50%の割引が適用される。収益物件を購入する際には利回りだけでなく、地震保険の加入や耐震性を加味した選定と賃貸経営を心掛けたい。

福島や埼玉で 約14%増加

2019年1月に地震保険の改定が迫っている。保険料は全国平均で3.8%値上げする。地域や建物の構造によって異なる保険料と、支払われる保険金について家主や管理会社は知っておくべきだ。

TOPICS

地震保険料の改正迫る 19年1月に全国平均3.8%の値上げ

この改定は2011年3月に発生した東日本大震災発生後に震源地を見直したことにより、3回に分けて値上げされる予定の2回目(該当する)にもその地震保険とは、居住用の建物と家財を対象とし、地震や地震を原因とする津波、火災、損壊、埋没、流失などの損害に対し保険金を支払う。1966年に地震保険に関する法律が制定し、国と民間の損害保険会社が共同で運営する制度として誕生。販売と保険金の支払い業務は民間の保険会社が担当しており、民間保険会社が負う地震保険責任を政府が再保険している仕組みで成り立っている。補償内容や保険料金は法令で定められている公共性が高い商品だ。

耐震性によって 10〜50%の割引

「地震による火災や建物の倒壊は火災保険では補償されないことが認知されている。家主はリスクを把握することが大事」と斎藤社長は注意を促す。地震保険は、割引制度もある。築年または耐震性能により10〜50%の割引が適用される。収益物件を購入する際には利回りだけでなく、地震保険の加入や耐震性を加味した選定と賃貸経営を心掛けたい。

必要の修繕費用を、保険金で全額カバーすることが必ずできるわけではない。加えて、地震保険は火災保険に比べ掛金が高いため、利回りが落ちることを理由に地震保険に加入しない家主も多いという。

6月末に最大震度6弱を観測した大阪市では、住宅被害が明らかに増えてきた。8月17日に市が発表した被害状況では半壊が10棟、一部損壊975棟だった。これは住宅の被害認定調査結果を踏まえ、被災証明書を交付した数。加えて、地震を起因とする火災が3件発生した。大阪に収益物件を持つオーナーは、一部損壊だったため、地震保険に加入していたが、支払われたのは保険金額の5%。当然、修繕費用には足りず数百万円の手出しが必要になるという。

「地震による火災や建物の倒壊は火災保険では補償されないことが認知されている。家主はリスクを把握することが大事」と斎藤社長は注意を促す。地震保険は、割引制度もある。築年または耐震性能により10〜50%の割引が適用される。収益物件を購入する際には利回りだけでなく、地震保険の加入や耐震性を加味した選定と賃貸経営を心掛けたい。

(株)ドットコムホールディングス 本社ビル



ハウストゥ! 帯広店



アバマンショップ 帯広南店



アバマンショップ 帯広西店



おすすめのお店

私のお気に入りのお店は、和食やお茶が楽しめるお店の久八です。九条屋の姉妹店で、旬の食材を使った料理の提供をしており、見るだけでも楽しめるほど。

久八(きゅうや)

帯広市西1条南16丁目14
TEL:0155-67-1136
ランチ営業有/夕食は要予約

スタッフ紹介

このコーナーでは、当社で働くスタッフを紹介していきます。

アバマンショップ帯広南店
中山 尋晶
1991.1.31生まれ 趣味:料理

日頃よりオーナー様の皆様に大変お世話になっております。アバマンショップ帯広南店(南帯広)ドットコムの中山と申します。私は今年の2月に入社致しまして、繁忙期に向けて場数を踏ませていただいております。日々の業務に困惑しながら、上司や先輩スタッフに助けていただいている毎日でございます。

前職は飲食業で、調理や接客を行っており、おおよそ10年ほど努めてまいりましたが、この度ご縁をいただき不動産業界に動かせさせて頂く事となりました。今までは借りる立場でしたが、提案する立場に変わり右往左往しております。ご満足いただけるよう提案させていただきます。双方のご期待に応えられるよう日々努力して参ります。入社して半年ほどの未熟者ではございますが、精進して参りますので、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋

停電への備え

苦東の火力発電が再開になり、地震の影響もほぼ薄らいだ感じでしょうか。不動産業務も通常業務の状態に戻っております。電気がないと何もできないというのをまざまざと感じさせられたのと、万が一の備えをどこまでしないといけないのか考えるチャンスを受けたのかなあと思っております。

普段、あまり使わないものを買っておくのも無駄かと思いつ、発電機と少々容量のある蓄電器、非常時のソーラーパネルは、会社に1つ置いておく必要があるのかなあと思っております。ネットで見てみましたが、写真のように、結構いいもの揃っているのどうかなあと思っております。通常は使わないものなので、スタッフが家族でキャンプしたりするときなどの、使ってもらうのもありでしょうか。(2018年9月20日)

- これが電気を蓄えておける蓄電器です。右のソーラーパネルとつなげることもでき、蓄電できます。60,000円程度。
- これは、発電できる折りたたみ式のソーラーパネルです。25,000円程度。
- これは、ガソリンを入れて発電する発電機です。よく祭りの露店で使われているものです(バンバン音がするものです)。80,000円程度。そこそこの値段がします。一人で所有するには負担感もあるので、会社で用意して、置いておこうと思っております。

不動産の表示に関する登記について
土地や建物に関する調査・測量・申請手続代理業
土地境界測量・土地分筆・更正・地目変更等・建物表題登記
増築・滅失登記・土地境界紛争手続代理業務等
お気軽にご相談ください。(相談無料)

渡部尚博事務所

土地家屋調査士
民間紛争解決手続代理関係業務(ADR認定調査士)

渡部 尚博

幕別町札内曉町248番地122
TEL/FAX 0155-66-4022 MOBILE 090-2697-4944
E-mail watanabe-chousashi@lime.plala.or.jp

十勝管内で新築住宅・リフォーム住宅・マンションオーナー物件・土地情報のことは

有限会社
エー アール シー
A・R・C 建築工房

建築業許可(般-27)+第03577号 二級建築士事務所登録(+)第733号

〒080-0019 帯広市西9条南19丁目8番地6
TEL.0155-28-3010 FAX.0155-28-3009

E-Mail arc.obihiro@gmail.com arc 帯広

売土地

〈POINT①〉敷地面積約127坪
〈POINT②〉南西側道路付き
〈POINT③〉更地(建築条件なし)

依田保育所まで徒歩約2分
いちまるフードプライズ点まで徒歩約6分

【15-2】
421.71㎡
(約127.56坪)
地目:宅地
現況:更地

南西側公道
幅員約6.36m

北側公道
幅員約10.9m

西側公道
幅員約10.9m

北西角地

帯広市依田町
土地面積:421.71㎡(127.56坪)
都市ガス・上水道・下水道・電気
宅地 第1種住居専用地域
(一部、準住居を含む)
建ぺい率:60% 容積率:200%
十勝バス 徒歩3分
東小中学校・翔陽中学校区

価格 **830万円**

売土地

〈POINT①〉建築条件なし
〈POINT②〉現状渡し
〈POINT③〉閑静な住宅街

帯広市新町東9丁目
土地面積:174.00㎡(52.63坪)
上水道・下水道・電気
雑種地 第1種住居専用地域
建ぺい率:60% 容積率:200%
十勝バス 徒歩6分
帯広小中学校・帯広第五中学校区

北側公道
幅員約10.9m

西側公道
幅員約10.9m

北西角地

帯広市新町東9丁目
土地面積:174.00㎡(52.63坪)
上水道・下水道・電気
雑種地 第1種住居専用地域
建ぺい率:60% 容積率:200%
十勝バス 徒歩6分
帯広小中学校・帯広第五中学校区

価格 **630万円**

不動産情報

●瑕疵担保責任

売買の目的物に隠れた瑕疵があったとき、売主が買主に対して負う責任をいう民法570条。売主の担保責任の形態である、瑕疵とは建物にシロアリがついていたり、土地が都市計画街路に指定されていたことなどをいう。買主は、善意無過失である限り、契約時に分らなかつた瑕疵のために損害を受けたときは、売主に対して賠償請求をすることができ、また瑕疵のため契約の目的を遂げることができない場合には、契約を解除することができる。民法570条において準用する566条1項。ただしこれらは、買主が瑕疵を知ったときから1年内にしなければならぬ(民法570条570条)。また強制競売で物を買った場合には、買主にこれらの権利は与えられない(民法570条ただし書)。

●瑕疵担保特約についての特約制限

宅建業者が自ら売主となる宅地又は建物の売買契約においては、瑕疵担保責任についてこれを負う期間(民法570条)をその目的物の引渡しの日から2年以上とする場合を除き、民法に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならないとされている。買主に不利な特約とは、瑕疵担保責任を負わない期間、これを負う期間より1年未満の期間とするほか、契約解除も損害賠償も認めず補修のみを行うとするもの、瑕疵の箇所によっては責任を負わないとするもの等があげられる。宅建業者は、このような買主に不利な特約を制限するとともに、これに反した特約は無効としている(宅建業法40条)。

●不動産関連用語

これだけは知っておきたい
「不動産関連用語」をピックアップして開設します。

屋根・外壁・断熱

リフォームはおまかせください

お見積りも・ご相談は無料
お気軽にご相談ください

(0155) 24-5988

笑顔あふれる住まいづくりのお手伝い

合同会社 緑

帯広市西5条南28丁目1番地3

お客様との出会いを大切に
迅速・丁寧に対応します

不動産登記・名義変更

会社設立・商業登記

遺産相続・生前贈与のご相談

お気軽にご相談ください

司法書士クローバー法務事務所

帯広市西2条南6丁目1ポトスビル3F
TEL(0155)67-7781

「賃貸経営」
一問一答

Q 質問

賃借人が亡くなり、区の生活福祉課から当社へ連絡があり死亡が発覚しました。福祉課担当の方より入居者は親族と疎遠でまったく付き合いがないと生前話していたようで福祉課でも現在、親族を探している状態です。入居者は生活保護を受けていたようで家賃も死亡日から打ち切りとなり、2ヶ月間未納状態となっております。

当社としては、一刻も早く部屋の中を片付け次の募集にとりかかりたいのですが勝手に遺品整理をしても良いものでしょうか？また、原状回復費用や今後の家賃収入、空き家になった際の家の家賃等の損害補償を請求することは可能でしょうか？

A 回答

1 原則 借主が死亡した場合、その相続人が借主としての地位を含む全財産を相続するため、賃料が未納状態になつていても、賃主または管理会社が貸室に立ち入り、遺品整理をするには、住居(宅)侵入罪、窃盗罪に該当する可能性があります。そのため、まず戸籍簿本を取り寄せて相続人の調査をし、相続人が確定したら、その相続人との間で解約手続きを行う必要があります。相続人が複数存在する場合は、相続人全員(または相続人全員から指定された相続人代表者)との間で解約手続きを行う必要があります。

2 相続人が解約手続きに協力しない場合は、賃主は賃料滞納を理由に賃貸借契約を解除し、強制執行により明渡しを実現する必要があります。貸室内の遺品については、強制執行の際に執行官により1ヶ月程度保管されますが、相続人が遺品を引き取らない場合には、賃主が廉価で買い取ったうえで処分することになります。

3 相続人がいない場合 相続人が存在しない場合、または相続人全員が相続放棄した場合、賃貸借契約は相続財産人との間で存続し(民法911条)、当然には終了しません。この場合、家庭裁判所に相続財産管理人の選任を申し立て(民法952条1項)、相続財産管理人との間で解約手続きを行うことになります。

4 遺品の相続 相続は金銭債権・金銭債務とを対価額で消滅させる法律行為であり、遺品は金銭債権ではないため原状回復費用等と相続することできません。前述のとおり、建物明渡の強制執行をする際、相続人が遺品を引き取らない場合は、賃主が廉価で買い取ることができ、その代金を売却することで費用に充てることができるかもしれませんが、生活保護を受けていた借主に高価な資産が存在するとも考え、債権回収は見込めないように思います。

5 事前の対策 以上のとおり、借主が死亡し、相続による協力が得られない場合は、法的な手段により解約手続きを行うための時間と費用を要します。そのため、事前の対策としては、賃貸借契約を締結する際、予め借主から連帯保証人に対して「借主が死亡した場合に解約手続きを行うことを内容とする代理権を授けおく」ということが考えられます。これにより、相続人から協力を得られない場合や相続人が不在の場合に、連帯保証人との間で解約手続きを行うことが可能になるものと考えられます。

Q 質問

物件の駐車場を通り抜ける人が多く困っていた。先に、駐車場の塀が倒れ物件の人が怪我をしました。その人が物件の管理が悪いと、治療費と損害賠償を請求してきたので、「私有地にきつり抜け禁止」と掲示してあげ、入居者様以外の人が通る抜けにくいよう塀を建てるの対策もしています。そもそも不法侵入だと思つたのですが支払う必要はあるのでしょうか？

A 回答

ご相談者様の駐車場の塀が倒れたために、通行人が怪我をしています。このような場合、駐車場や塀の所有者には、工作物責任という責任が発生する可能性があります。

工作物責任とは、土地の工作物の設置や保存方法に問題があることにより他人に損害を与えた場合に、その工作物の占有者や所有者が負うべき損害賠償責任です(民法717条1項)。つまり、土地に何らかの設備があり、その設備の不備によって他人に損害を与えたら、工作物を占有している人、所有している人に不法行為責任が発生します。工作物の占有者であれば、損害発生防止のために適切な措置をとって、責任を免れることができます。したがって、「所有者の場合にはこのような免責規定がなく、たとえ無過失であっても責任を負う」といえます。

今回、通行人に怪我をさせたのは、駐車場という土地に設置された設備であり、工作物です。その倒壊は設置や保存の不備によって発生したといえるので、発生するであろう損害賠償責任を負うことが発生します。ご相談者様には、工作物責任が発生する可能性があります。

この点、ご相談者様に損害発生を防止するために、私有地につき通り抜け禁止と掲示して入居者様以外の人が通り抜けにくいように塀を設置するなどの損害防止措置を講じているにもかかわらず、損害賠償責任を負うことになる可能性があります。したがって、被害者に対する賠償責任を「公平に」分担すべきという損害の公平分担という法的な考え方があります。これは、被害者(過失がある場合、被害者にも損害発生について責任があるという一方のみに責任を負う被害者)に課するのではなく、損害発生結果にしても被害者が負担することと公平になるというもので、その思想により、過失のある被害者には、被害者の過失割合に応じて賠償金が減額されます。

本件の被害者は、駐車場にきつり抜け禁止と掲示してあり、私物も壊れていない入居者様以外の人が通り抜けにくいよう塀を建てるなど、私有地が通る抜けにくいようになっている点で、高い過失があるといえます。そこで、治療費や慰謝料などの損害賠償が必要になるとしても、大幅な過失相殺されて減額される可能性が高いでしょう。

ドットコム通信 オーナー紹介

有帯広ドットコム様とは10年ほど前に勤めておりました津川司法書士事務所が不動産登記のお仕事で取引させて頂き、それからのご縁です。

6年ほど前になりますが、現在弊社株式会社プレイブの本社ビルでありますポトスビルの購入時には、物件の紹介から金融機関の手配、不動産売買契約の仲介まで、大変お世話になりました。その後も中古マンションの仲介をして頂いたり、本社ビル及びマンション等の収益物件の管理をして頂いており、大変助かっております。

これからの時代、不動産賃貸業、また不動産投資には人口の減少による空室、金融機関の融資条件等で不安や困難な事案が増えると考えられます。この様な時こそ、ドットコムホールディングス池原代表はじめ、社員の皆様には我々が頼りとする、スーパーコンサルタントとして益々のご活躍を心より願います。私も微力ながらお手伝いさせて頂ければ幸いです。

今後とも宜しくお願い申し上げます。

帯広市西2条南6丁目1番地 株式会社プレイブ 代表取締役
アシストワンパートナーズ協同組合 専務理事 帯広支部長
司法書士クローバー法務事務所 顧問
猿川 陽介(おがわ ようすけ)(53歳)
(妻)猿川 亜矢子(おがわ あやこ)(?歳)

クローバー法務事務所は妻が事務長、登記のお仕事頂いています。ドットコム様には重ねて御礼申し上げます。

ドットコムスタッフから

猿川オーナーとは、創業当初から、オーナーの本業である登記業務で当社と取引があります。お会いした時は、アパートの所有は無かったと記憶しております。ここ10年間で、複数棟、物件を所有され、不動産投資業を一気に伸ばされている様子にさすがだなあと思っております。管理もさせて頂き感謝致しております。

そうそう、猿川オーナーといえば、お酒の飲み方が豪快で、日本酒が似合う男というイメージでしょうか。大変親分肌でとても陽気な人柄は、当社のスタッフにも人気があります。

10月に入り、日に日に寒くなってきました。猿川ご夫妻、近々熱燗でもどうでしょうか。連絡お待ちしております。

(ドットコムホールディングス代表池原)

グラフで見る賃貸動向

希望の家賃

5万円~	60%
10万円~	1%
15万円~	0%
その他	39%

希望の間取

1LDK	30%
2LDK	20%
1DK	14%
2DK	14%
1R	5%
1K	8%
その他	27%

希望の築年

5年以内	3%
10年以内	10%
15年以内	10%
60代~	7%
50代	3%
40代	10%
30代	20%
10代	6%
20代	54%
こだわらない	77%

希望の建物種別

マンション	8%
アパート	18%
戸建	8%
こだわらない	66%

希望の男女

女性	46%
男性	54%

アバマンショップ帯広南店西店・南店集計データ(H30.8.27~H30.9.27)