



TOPICS
01

ご挨拶

謹啓 実りの秋を迎え、ますますご健勝のこととお喜び申し上げます。日本は世界でも祝祭日の多い国として知られており、今月は一年の最後の祝日である勤労感謝の日を迎えます。この日は働くすべての人々に感謝を示す大切な日です。そんな日に、日常でよく使われる「あ」で始まる二つの言葉、「ありがとう」と「あたりまえ」に意識を向けてみてはいかがでしょう。

「ありがとう」は、受け取る側が感謝を表す言葉です。一方、誰かに何かをしてあげる側は、その行為を「あたりまえ」

と感じることが大切です。与える側が「あたりまえ」と思うことで、感謝の気持ちが自然と生まれ、人間関係が円滑になり、仕事の生産性も高まるでしょう。

また、いつも頑張っている自分自身にも感謝し、自分を労わる時間を持つことも大切です。これにより、年末年始の忙しい時期に向けて新たなエネルギーを蓄えることができるのではないのでしょうか。引き続き、皆様のご繁栄とご健勝を心よりお祈り申し上げます。

謹白



TOPICS
02

管理会社の先祖

集合住宅の一種である「長屋」は、江戸時代に始まったものです。当時、土地を私有化した裕福な町人たちは、家守という者に土地を貸して地代を得ていました。家守は1棟の建物を区別した住居形式の建物「長屋」の管理を任せられ、商人や庶民に貸しました。これが賃貸経営の始まりだと言われています。

江戸の長屋は、表通りに面した区画を商人が借り、商売をしながら暮らします。店舗付き住宅といったところです。商売をするスペースと八畳くらいの居間で構成されていました。通りに面していない区画は、六畳程度のスペースに職人などが暮らしていました。いずれも間仕切りは薄い板張りで、風呂はありません。雪隠（トイレ）と井戸は共用スペースにあり、長屋の住人は井戸端で世間話をしていました。（井戸端会議の語源ですね）

一般的な長屋の家賃は、月に4百〜6百文、今の貨幣価値でいうと8千円〜1万2千円程度。大工や左官職人の稼ぎが一日に4百文〜5百文だったので、随分



安価なことがわかります。井戸の使用料も、家賃に含まれていたようです。

長屋の管理をしていた家守は、家賃の集金や修理の指図、迷惑行為の対処など、今の管理会社と同じような仕事をしていたこととなります。さらに、奉行所からのお触れを長屋の住人に伝え、守らせる役割も担っていたそうです。管理会社兼隣組長といったところでしょうか。江戸には50万人の町民がいたとのことです。空室に困る長屋は無かったのかもしれませんがね。

火災保険料が過去最大の上昇！ 水災保険料率の細分化が始まる

令和6年もあつという間に終わりを迎えます。思えば、元日の能登半島大地震から始まり、それに追い打ちをかける9月の大雨災害。8月には、大型の台風が日本列島をウロウロと縦断し、宮崎市内では近距離で8本もの竜巻が被害を生じさせ、いずれも住宅に甚大な被害を与えることになりました。

令和6年10月から住宅用の火災保険料率の改定が行われ、損害保険大手4社は全国平均で10%程度の保険料値上げをする事が発表されました。値上げの根拠としては、令和5年6月に損害保険料算出機構から発表された保険料の「参考純率」が上がったことにあります。相次ぐ自然災害で、損害保険会社の支払額（コスト）が急増していることが背景にあげられます。この傾向は、過去10年の温暖化を振り返れば今後さらに拡大していく可能性が高いと考えられます。

水災補償の保険料率が

細分化される

風災や雪災については、以前より地域ごとに保険料率の差がありました。しかしこれまで水災に関しては、地域ごとのデータが不十分であったことから全国一律で、これにより水災リスクの低い地域でも保険料率が上がり続けていました。「リスクは少ないのに保険料が高い」という不公平感から「水災補償を

つけない」という選択をする人が増え、その結果、水災補償の加入者はリスクの高い地域ばかりとなり、保険会社の経営リスクがさらに高まっています。

これらの問題から、市区町村別に水災料率が最も低い「1等地」から最も高い「5等地」までの5区分に細分化されることになりました。この水災等地決定の根拠には、「水害統計」や「地形データ」または「洪水ハザードマップ」などが活用されているそうです。

保険料率が最も高い「5等地」地域は、最も低い「1等地」地域に比べて、約1・2倍の保険料※となります。

※損害保険料率算出機構が出した保険料率で計算した保険料です。実際に保険会社と契約する保険料とは異なる場合があります。

水災補償の再検討を

賢い保険のかけ方として、特約の選択や免責金額の設定などで物件のエリアやその特性、所有者のリスクに対する考え方によりカスタマイズすることが知られています。しかし、水災補償については、つけるか外すかしかありませんでした。今まで浸水したことがない地域だから、

マンションで高さがあるから、などといった理由で水災補償は必要ないだろうと外した結果、想定外の豪雨や、豪雨の影響により生じた排水管の逆流被害が補償されない、などといったことも実際に起こっています。

水災の保険料率が細分化されたことで、リスクの低いエリアでも災害への備えがしやすくなるのであれば、適切なリスク管理として水災補償を検討することが必要と言えるでしょう。

参考資料

水災料率の細分化について
細分化についての詳細はこちらから



水災等地検索
所有物件の市区町村から算出します



(いずれも損害保険料率算出機構HPより)



オータニ
アパ・マンセンター

不動産に関するトータルサポートは当社へお任せください。

0836-32-1235
山口県宇部市松島町9番6号

