

<<2019年2021年と2回値上げ予定>> いまこそ火災保険、地震保険の見直しを!

【地震保険】

地震の他に噴火、地震による津波を原因とする火災、損壊、埋没、流失による損害を補償する保険で、居住用の建物や家財が補償対象となります。
※地震を原因とする火災による損害は火災保険では補償されません。



【地震保険に加入する際の基本的な注意事項】

- 基本となる火災保険と併せて加入する必要があること
- 設定できる保険金額（補償額）に制限があること
（火災保険の30%~50%相当。
ただし、最高限度額は、建物：5,000万円・家財：1,000万円）
- 最長で5年まで（長期加入は割引あり）

【地震保険の基準料率の変化と保険料の値上げ】

※基本料率=被害予測のシミュレーションによる危険度計算がベースとなって算出されている。

■東日本大震災（2011年3月）の後、被害予測が見直され2014年に基準料率は平均15.5%引き上げされる。



■危険度の計算を再度おこなった結果、全国平均で19.0%の引き上げが必要と計算された。

➡ **2017年1月全国平均『5.1%』値上げ、
神奈川は耐火構造で『11.4%』の値上げ！
2019年と2021年とあと2回値上げ 予定！**

神奈川は<<危険度3>>の地域ですので値上がり率が大きくなります!

※危険度計算の結果に基づく等区分：損害保険料率算出機構による。

5年の長期契約の地震保険に加入すると、【長期割引】が適用され、最も保険料負担を【軽減】できます。

地震保険に入るかどうかはその人の価値観です。しかし大震災があっても命あっての事です。もちろん無事である事が第一です。

それでも、その先に誰でも復興へ向かっての第一歩を踏み出さなくてはなりません。その第一歩を自分の現預金など他の資産で賄えるのか、地震保険の助けが必要な場合は、個々人の環境や考え方、価値観が大きく関わってきます。長期の節約効果のご試算、お見積もりはいつでも何回でもご相談下さい。

賃貸 コラム 賃貸保証会社の現状とこれから...

当社では10数年前まで賃貸物件の契約の際に連帯保証人を付けていただき契約の締結をしておりましたが、長期間ご入居いただくことで連帯保証人が高齢になり保証人としての義務を果たせない方がいらっしゃいました。

また、連帯保証人の方が遠方だったり、諸々の手続きに時間が掛かるとのこととで連帯保証人が付けられない方もいらっしゃったり...

そういった事も重なり連帯保証人を代行する賃貸保証会社を当社でも採用しました。

実際に賃貸保証会社がする事とは、賃貸住宅の契約時に必要な賃借人の連帯保証人を代行する会社で、不動産賃借人との間で保証委託契約を締結し、賃借人が家賃滞納などの家賃債務の債務不履行をした場合、賃借人によって家賃保証会社が代位弁済を賃借人に行います。

現在、国土交通省が把握している賃貸保証会社は147社あり、不動産賃貸契約の6割で利用されております。

しかし、家賃滞納や夜逃げが多く、回収できない債権が膨らみ倒産してしまった保証会社もありました。

また、近年においては債権回収の悪質性がメディアなどでクローズアップされた事で問題視されるようになり、保証会社が加盟する業界団体の「賃貸保証制度協議会」が発足され、業務の適正な実施について自主ルールを制定したり、独自に金融機関の利用する信用情報機関のような賃貸保証のデータベース機関LIC（リック）を設立しました。更に2010年2月より信用情報の登録確認を行ってまいります。

国土交通省では任意の登録制を導入していますが、147社中55社しか登録されておらずトラブルも減らない事から、保証会社の登録を義務付けると共に、法規制を設ける事を検討しています。

当社では任意登録をされている保証会社を採用しており、今まで大きなトラブルはありませんでしたが、管理会社として今後の動向についても注意深く見守って行きたいと思っております。



木村 幸美

借主様の“ニーズ”の変化と“多様化”する賃貸物件



近年、借主様のニーズの変化に伴い賃貸物件の賃貸借形態が多様化されてきています。

ニュース番組などで特集が組まれたり、バラエティ番組などでも賃貸物件で気軽に出来る【DIY】などの提案をしていたりと、ご存知の方も多くいらっしゃると思います。

当社で管理させて頂いている物件にも【ルームシェア】や【DIY可能物件】といった形態で賃貸契約をしている物件があります。

今回は【ルームシェア】、【DIY可能物件】の『メリット』や『デメリット』をご紹介します。

★ルームシェア★

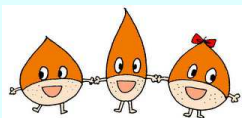
広い賃貸マンションの1室や戸建て住宅で各部屋をプライベートルーム（寝室など）とし、台所やリビング等を共有スペースとして利用する形態です。

当社で借りていただいている方の例として...

- お1人代表者になっていただき契約主になっていただく
- 各入居者様より連帯保証人を付けていただく
- 代表者様が退出される際には他の方も退出していただく

【メリット】

- ◆家賃・光熱費が安く抑えられる
- ◆同居人がいることで安心できる



【デメリット】

- ◆代表者が退出する際に一緒に退出しなければいけない
- ◆生活時間が違う際のトラブル等

★DIY可能物件★

貸主と借主との間で基本的なルールを設けて、その範囲内で借主が好きなようにDIYができる形態です。

当社で借りていただいている方の例として...

- 構造躯体はそのまま残す
- 工事内容等の承諾書の作成
- 現状回復に関する合意書の作成

【メリット】

- ◆相場より安い家賃で借りられる
- ◆自分の好みに合わせて変更ができる



【デメリット】

- ◆きちんと取り決めをしていないと退出時に原状回復費用でトラブルになる
- ◆物件内の修繕費用を全額負担しなければならない

★グループホーム★

病気や障害などを抱えた方が、専門スタッフのサポートを受けながら、小人数で集団生活をする介護の形態のことです。当社でもグループホームとして貸家を賃貸借しております。

長期にわたり空室でお困りの大家さん
なかなか条件の合う物件に巡り合えない方
まずは、JRCにお話を聞かせて下さい!