



Contents 【上がる下がるシリーズ】*地震保険値上げ

*セーフティネット受付開始 *恵花 in 食博 *エスタス管財7周年記念

地震保険とは？

地震保険は、どの保険会社に入っても補償内容、保険料ともに一律。たとえその損保会社が倒産したとしても確実に支払われる保険です。そもそも地震保険は、国が保険金の支払いを保証する保険として生まれました。官民一体の制度で、国が再保険を引き受けているのです。確実に支払われる保険の性質上、個々の契約には制限が設けられています。

まず、対象は、居住用建物・生活用家財のみに制限。事業用の建物、什器や現金、有価証券、貴金属などの贅沢品は対象外となります。地震保険単独で契約することはできず、必ず火災保険とあわせて加入することになります。保険金額は、火災保険金額の30%~50%で設定することになっていますが、建物5,000万、家財1,000万が上限となります。

これが、オーナーさまが所有されるアパート、マンションの共同住宅の場合は少し違いがでます。火災保険金額の30%~50%の範囲内で設定することに変わりはありませんが、建物の上限額が「戸室数×5000万円」となります。

10室ある賃貸マンションだと、地震保険金額は5億円まで可能です。ただ、やはり火災保険金額の30~50%の範囲内の設定が必要ですので、火災保険金額が10億円という設定であれば、地震保険5億円が可能となります。火災保険金額が1億5000万円なら地震保険は7500万円まで。火災保険金額が3億円なら地震保険は1億5000万円まで可能。という計算になります。

なぜ改定？
 改定の背景にあるのが、「地震のリスク」の高まりです。
 ひと昔前と比べ、地震保険への加入意志が格段に上がっています。東日本大震災の被害状況を見てもそうですし、微弱ではありますが、頻繁に起こる地震に対する危機意識がそうさせているのではないかと思います。また地震による損失の補てんは、地震保険でしか対応できないという事も加入を促進させるひとつの要因であると言えます。



保険料はどつやって決まるのか？
 ①「都道府県」②「建物の構造」の二つの要素に加え、③建物の築年数や耐震性ごとに一定の割引が適用されます。
 ①「都道府県」については、リスクの高い地域ほど保険料が高くなります。
 ②「建物の構造」については、【イ構造（耐火建築物、準耐火建築物および省令準耐火建物）と【ロ構造（イ構造以外）】では、【ロ構造】の方が高くなります。

2014年7月から地震保険料が、全国平均で15.5%の引き上げ、改定される見込みとなります。今号では、今回の改定される理由を通して、地震保険をヒモ解きますので、改めて『地震保険』を理解していただくのにお役立てください。

上がる

Series2

地震保険料 上がります

地震保険の保険料は、文部科学省が作成する「確率的地震動予測地図」を基準に算出されています。改定の理由のひとつが、2012末に公表されたこの「予測地図」に一部見直しが行われたこと。もうひとつが、財務省にて開催された「地震保険制度に関するプロジェクトチーム」の報告書で、保険料率についての見直しの必要性が提示されたことにあります。この2つから

①将来的に地震発生に伴う損害の危険性が増加していること

②耐震性能によっては現行の割引以上の格差があること

が明らかとなり、基準料率の見直し、改定が行われることとなります。

今回の改定での【大阪】を事例に見てみます。
イ構造で【1.05→1.36】、ロ構造で【1.88→2.44】ともに30%引上げとなります(保険金額1,000円につき)。

例えば、保険金額1,000万円、保険期間1年の保険料の場合だと、イ構造で10,500円→13,600円:3,100円のUP。ロ構造で18,800円→24,400円:5,600円のUPとなります。

免震建築物割引率	現行 30%	改定 50%
耐震等級割引率(耐震等級 3 級)	現行 30%	改定 50%
耐震等級割引率(耐震等級 2 級)	現行 20%	改定 30%

このほか、③建物と築年数や耐震性による割引が拡大されます。これは割引となりますから、減額改定ですね。現在の地震保険料の耐震割引は最大で30%。耐震性が高いと評価されれば、割引になるのですが、現状で耐震レベルの高い建物とそうでない建物との差は、30%の割引程度では収まらないとして、改正がおこなわれます。耐震等級2級の建物の場合、割引率は20%から30%にアップ。同3級や免震建築では30%から50%に

アップします。これは耐震性の強化を促すのがねらいで、耐震性が高い住まいに大幅にメリットをだしています。

値上がりはまだ終わりではない？

今回の値上がりに対して、「値上がりはまだまだこんなものではない」と指摘する声が多くあります。というのも、今回の改定には、「南海トラフ巨大地震」の新たな被害想定を踏まえた計算がなされているという事実があります。

今年の3月19日に内閣府が新たに発表したこの巨大地震での経済被害は、最悪の場合220兆円超。2003年の公表では81兆円だっただけに、約3倍の被害を想定しています。これが地震保険の基準となる「確率的地震動予測地図」に反映されれば、地震保険料は再度、更に改定される可能性があります。

賢い？地震保険の入り方

今地震保険に加入すべきかどうかを問われれば、間違いなく加入すべきだと答えます。



以前は、いつ起こるかわからない地震に対してかける保険に否定的な考えをしていました。しかし東日本大震災の被害状況から、再建築できるだけの補てんにならなくとも、個人が復興するだけでもお金が必要であり、現実には地震保険がその大きな助けになっているのを見ると、こうした否定的な考えが間違いであったことに気づかれます。

2014年7月から地震保険料は改定されます。改定前に加入し直すことを検討することも、また今まで地震保険に入っていないければ、加入を検討する機会としていただきたいと思えます。

見てきたとおり地震保険は、火災保険とセットしての加入が必要で、火災保険金額の半額以上の保険に加入することはできません。また、5年以上の加入はできませんから、5年経過すれば再度加入が必要で、再加入時は、その時の基準をもとに新価格での加入となります。

値上がり前のこのタイミングで、まず、現状の火災保険が十分であるかどうかの検証をしてみることをお勧めします。不足な保険もありますが、案外、過剰な保険も見つかります。その上で、地震保険加入の有無を確認ください。5年ごとの契約なので、未加入のこともありますから加入を検討してみてください。加入していれば、加入内容を見て、見直しを検討してみてください。

そんな保険にかかる相談もエスタス管財はお受けしておりますので、是非、なんなりとお声かけください。

由木 正伸

夏季休業のお知らせ



弊社では8月14日(水)〜18日(日)まで夏季休業とさせていただきます。休日時の緊急のご連絡にしましては、エスタス管財コールセンターにて承りますのでお手数ですが、ご連絡お願い致します。

(06 6923 6389)

※今年より電話番号が変わりましたが、各テナント入居者様に関しまして、24時間受付対応をさせていただきます。

8月19日より通常営業をさせていただきます。大変ご不便お掛けしますが、宜しくお願い致します。

エスタス管財一同

とりあえずお声掛けください！

- 銀行から投資案件を紹介された。資料査定をしてほしい！
- 税理士に会計処理をお願いしているが、キャッシュが残っていない？何故？
- 娘が結婚するので手頃な賃貸案件紹介して！
- 銀行の金利が高いから交渉したいけど、その段取りってどうなの？
- 古い不動産を所有しているが、どうしようか考え中。いくらで売れるの？など、とりあえずお気軽にお声掛けください！

えすたにゃん

必読！空室・外壁の救世主!?

国交省 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業

本年度受付開始

昨年に引き続き今年度も「セーフティネット」の受付が始まりました。

平成25年4月1日以降に建設工事請負契約を締結し、実施される改修工事について一定条件を満たせば交付金が交付されます。

制度の概要

空室期間が3ヶ月以上続いている住居を対象に、総改修工事費×1/3、または100万円／1戸の補助金が

出ます。外壁や共用部の改修工事だけでなく、耐震改修工事・バリアフリー改修工事・省エネルギー改修工事・太陽光発電設備の設置にも活用することができます。

対象となる物件

以下①～⑤のすべての要件に該当する必要があるです。

- ① 住居用として賃貸する住宅であること「戸建て、共同住宅の別は問わない」
- ② 入居募集をして3ヶ月以上空室になっていること
- ③ 空室・空家の床面積25㎡以上あること
- ④ 空室・空家が台所・水洗面所・収納設備・洗面設備及び浴室を有するもの

⑤ 違法建築でない・耐火建築である・昭和56年6月1日「新耐震基準施行日」以降に着工した建築物である

改修工事内容

耐震工事・バリアフリー工事・省エネルギー工事のうち少なくとも1つの工事を含む改修工事が必要です。

● 耐震工事
↓新耐震基準に適合させる改修工事

● バリアフリー工事

- ① 手すりの設置 ↓ 「少なくとも3施工部位以上設置」
- ② 段差解消
- ③ 廊下幅等の拡張
- ④ エレベーターの設置

● 省エネルギー工事

- ① 外壁・屋根・天井又は床・窓の断熱工事
- ② 太陽熱利用システム設置工事
- ③ 節水型トイレ設置工事
- ④ 断熱浴槽設置工事

こうした条件を満たす事により交付金の申請を行う事ができます。

平成24年度との変更点

▼ 入居者募集開始日の取り扱いの変更
原則として、入居募集開始日を完了実績報告日として扱うことになりました。

▼ 入居者に関する書類の追加
入居者の住民票の写しが必須になりました。

▼ 必須工事以外に関する完了実績報告時提出資料の追加
改修工事の施工中写真・施工後の写真を提出する必要があります。

▼ 太陽光発電設備設置工事の補助
全量配線の太陽光発電設備は補助対象外として取り扱われる事が決定しました。

手続き方法など詳しい内容は、当社各担当までご連絡ください。

武岡 勇也



感花コラボ企画
『NPO法人
トウギャザー』さん in 食博

四年に一度の食の祭典「食博」が4月26日～5月6日までインテックス大阪で開催されていたのをご存じですか？11日間で65万人以上が参加したという結構大きなイベント。

この「食博」に当社の感花事業部も参画しました…とは言っても、今回も『コラボ企画』という名の「他人のふんどしで、相撲をとる」的な得意技での出展となりました。

今回、コラボいただいたお相手は、障害者自立支援活動を行われているNPO法人の「トウギャザー」さん。ご縁があり、感花のコンセプトに共感いただきコラボが実現。

「トウギャザー」さんは、様々な障害者支援活動を行っていますが、その一環として、各障害者施設で作られた物品の営業販売を行っています。様々な商品を販売していますが、その中で今回はクッキーやラスクの食品とのコラボ商品を発売しました。



支援は継続的に行われることで力が発揮されるものです。

クッキーは食べればなくなってしまうですが、プリザーブドは長持ちしますから、プリザーブドを飾り目にする事で支援を思い出し、継続する気持ちをつなげていただくことを今回のコンセプトとしました。

また今回の出店ブースでは、東北の支援のコーナーもあるとのことでしたので、微力ながら、復興をねがうアレンジも展示させて頂きました。どこまでお役に立てたのかわかりませんが、少しでも支援の輪が継続的に広がることに貢献できていればうれしく思います。



祝7周年！時を経て、自分自身の立場も変わりましたが、今年も変わらず最高のメンバーとお祝いできました！裸の写真が多いですが、楽しい証拠です！ 中西 佑樹



私も7年目を迎えました。若い社員に囲まれてエネルギーをもらいながら楽しくやっています。もう少し若い人の力になればと思っています。衣笠 宏

エスタス管財7周年記念

毎年6月30日は、エスタス管財の誕生日です。エスタス管財は7歳の誕生日を迎え、スタッフで盛大(?)に祝いました。本来、誕生日とはお祝いされるのではなく、生んでいただいたこと、支えていただいていることへ感謝する日であると考えたので、まず、当社を支持しつづけていただいているオーナーさま、それから業務協力いただいているベンダーの皆さんへの感謝を確認しあう時間となりました。エスタス管財は8年目を「感謝」からスタートします！

代表取締役 由木 正伸

7周年ケーキ☆



祝★7周年！入社して3ヶ月ですが、この節目に立ち会えたことが誇らしくも思います。パワフルなエスタスが大好きです！

佐久間 敬子



一緒に周年をお祝いできるようになって2回目！若さ溢れる素敵なおこの環境、もっと皆で切磋琢磨し合い楽しんで8周年を迎えられますように☆

小西 杏名

年に一度の最大イベント！7周年記念が開催されました。全員で過ごすこの時間、空間を大事にチームワーク抜群な会社にしていきます！ 積 梨沙



社長賞授与！
(中西)



スピリッツ賞授与！
(佐久間)

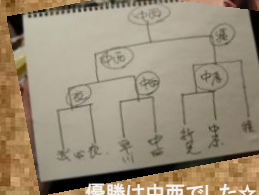
エスタスが7周年を迎えました！僕はまだ、入社して半年しか経っていませんが、日々、躍進の気持ちを忘れず、エスタスと共に成長していきたいと思います。中原 真史

エスタス管財は7周年、僕は3年目と時が経つのは本当に早いです。これからもエスタスの一員として8周年に向けて走り続けます！ 武岡 勇也

7周年を迎えることが出来たのも、皆さまのおかげです。入社して2ヵ月ですが、これからも頑張りますので、よろしくお願いします☆ 福井 翠



男の戦い！？
腕相撲大会開催！



優勝は中西でした☆



エスタス 7周年おめでとうございます。この日を迎えたのもエスタスに関わるすべての方々のおかげです！ありがとうございます！ 宮川 彩

