



松たより

松本ビル管理(株) 機関紙

2012年 春号

平成12年3月14日

発行:松本ビル管理株式会社

営業企画委員会

住所:大阪市阿倍野区昭和町3-8-27

<http://www.matumoto-kanri.co.jp/>

【マンションに対する保険】

マンションも竣工後10~15年経つと経年劣化による傷みが現実の被害を呼び起します。弊社で管理させて頂いている物件におきましても様々な建物に関する事故が発生します。その中でも、調査に時間を要し、被害に対する補償や改修費用等の出費が嵩む最も厄介な事故が「水漏れ」です。

マンションの老朽化によるもの、入居者様の過失によるもの、また原因不明のものなど内容も千差万別で、被害も小さいものから大きいものまで様々です。早急な対応が必要になるのは言うまでもありませんが、被害者の中にはとんでもない金額を請求する方も有り、慎重に見極める必要があります。その為、私共がオーナー様や入居者様に必ず最初に確認するのが「保険加入の有無」で、加入の有無、補償内容により対応の仕方も大きく変わります。店舗が被害を被った場合は営業補償をしなければならない場合も多く、オーナー様の負担は甚大になりますので、是非加入をお薦めします。尚、保険契約の中には漏水事故に対する補償が含まれていない場合があり、保険を掛けているから大丈夫！と安心されているオーナー様も、今一度契約内容の確認をして頂く必要があるかと考えます。又、保険商品には様々な特約、パッケージプランがあり、物件の特徴に合せたカスタマイズも可能です。

例えば、建物前面外壁がガラス施工されているマンションなどでは、「ガラス保険特約」を結んでいれば破損リスクをカバーできます。また、水漏れの原因調査では床・天井・壁を剥がすだけでなく、場合によっては室内外の設備機器も取り外さなければならないなど多額の調査費用が掛かりますが、殆どの火災保険、施設賠償責任保険では、調査費用までは補償の対象とはなっていません。調査費用を保険対象とした「原因調査保険」、「施設賠償保険」等もありますので、お気軽に弊社営業担当までご相談頂ければと思います。

なお、近年では各地で大地震による被害も損害額も増大しており、地震に対する備えは今迄以上に必要不可欠なものとなっています。居住用建物の地震被害を対象とした「地震保険」は火災保険とセットで加入することが前提ですので、今後に備えてご検討されては如何でしょうか？

<保険適応の事例>



①マンションの店舗内へ下水が逆流し、商品の被害に加え、資材や機器、工具等が使用不能となり、入居者様から弁済を強いられました。そこで、オーナー様が加入していた賠償保険を適用し、店舗が被った損害額を全額補償する事が出来ました。もし保険に加入していなければオーナー様の全額負担となり、約100万円の賠償費用が掛かるところでした。





②入居者の過失により起きた火事で、上階及び下階にも被害が広がりました。火災の場合、焼損による被害だけではなく、消火時の放水によって生じる漏水被害への補償も含まれるため、被害額としては約1,000万円を超えることとなりました。本事例もオーナー様が賠償保険に加入されていましたので、実質被害に対する費用負担は有りませんでした。

【入居率アップのため】

昨今、賃貸マーケット市場は縮小に向かっており、空室率も増えています。他のマンションとの差別化を図り、入居率を上げるために何はどうすれば良いでしょうか？

人気設備ランキング2011 「これががあれば賃料が上がる」設備

単身者向け物件	順位	ファミリー向け物件
プロードバンド無料	1	追い焚き機能
エントランスのオートロック	2	システムキッチン
TVモニター付インターホン	3	エントランスのオートロック
浴室換気乾燥機	4	プロードバンド無料
ウォークインクローゼット	5	ホームセキュリティー
追い焚き機能	6	TVモニター付インターホン
ホームセキュリティー	7	太陽光パネル <small>(入居者個別売電)</small>
独立洗面台	8	浴室換気乾燥機
洗浄機能付き便座	9	エコキュート
宅配ボックス <small>太陽光パネル(入居者個別売電)</small>	10	洗浄機能付き便座

昔の部屋探しと言えば、【不動産業者を訪問 → 間取り、希望家賃等を相談 → スタッフが見せる数枚の物件資料から候補を選択 → 内覧 → 気に入れば決定】という流れが一般的でしたが、昨今主流となっているのはインターネットでの物件探しです。様々な検索方法が有りますが、どのマンション検索サイトを見ても絞込み検索が可能となっています。その際重要なのが、マンションに付随する設備です。

賃料、間取り、最寄駅からの時間、専有面積、築年数等が優れていることはもちろん大切ですが、マンションに付随する設備を優先する人も少なくないようです(例えば、少し賃料が上がっても追い焚き機能が欲しい等)。



内装や外装に工夫を行っても入居率が上がらない等でお悩みのオーナー様は、新しい設備の取り付けを検討してみては如何でしょうか？

出展：『全国賃貸住宅新聞』人気設備ランキング2011より(2011/11/1～11/11：全国331社の管理会社回答を集計)

＜参考＞弊社アンケート回答による人気設備：



【花粉対策は万全ですか？】

2012年春のスギ、ヒノキの花粉総飛散量は、大量飛散だった2011年と比較すると大幅に減少するそうです。テレビや新聞でも今年は去年より少ない！といった報道や記事ばかりが目に付きますが、実際のところ今年は花粉対策は必要ないのでしょうか？直近10年の飛散量の平均と比較すると、全国的に約70%程度の飛散量になると予測されていますが、その前10年間(1992～2001年)の平均と比較すると予想される飛散量は上回っており、例年通りの注意、早めの対策が必要なようです。そこで、今回は間違った花粉症対策をいくつか紹介させて頂きます。

(1)雨の日は花粉飛散が少ない？

雨の日は、花粉の飛散が少ないと思われます。しかし、雨の日の翌日は、雨で落ちた花粉が乾いて再び飛散するので飛散する量はかえって多くなります。くもりの日や風が強い日なども注意が必要です。



(2)花粉症は、症状が出てから治療すればよい？

毎年、花粉症でつらい思いをしている方は、症状が出る前や軽い内から治療を開始する「初期療法」をお薦めします。花粉が飛び始める2週間ぐらい前から抗ヒスタミン薬などの経口治療薬を投与する治療法です。前もって薬を飲み始めて、症状が出る時期を遅らせ、花粉が飛び最盛期の症状を軽くする効果が期待できます。

(3)お茶、アロマテラピー、ヨーグルトなどで花粉症が治る？

残念ながらこれらは治療薬ではありませんので、既に発症している花粉症の症状をしっかりと抑える効果は基本的に期待できません。花粉症の症状軽減について報告しているものの中にはありますが、ポリフェノールの抗酸化作用や乳酸菌のプロバイオティクス効果などはアレルギーに対して薬ほどの効果はありません。薬でしっかりと治療することが大前提です。

＜参考＞協和発酵キリン株式会社様／『花粉症ナビ』より http://www.kyowa-kirin.co.jp/kahun/measure/taisaku_qa/