

## ごあいさつ

寒風吹き抜ける12月となりました。ここ数年は秋がすこぶる短く、あっという間に冬を迎えているような感じがします。時下、皆さまいかがお過ごしでしょうか。

10月の末には衆議院総選挙が行われ、自・公からなる与党がそれぞれ議席を減らし、合わせても過半数議席を取ることができませんでした。ただ、11月11日に行われた指名選挙では、自民党総裁である石破茂氏が決選投票の上、第103代の首相に選ばれました。これから予算編成など重要課題への取り組みがある中、政権運営が流動的になるのではないかと考えられます。選挙敗因は自民党内における政治資金の処理・運用の不始末が大きかったのでしょうか。それがマスコミや野党からフォーカスされ、有権者の多くから「NG」が突き付けられました。一般の生活者は所得がさほど増えず、物価高、公的負担の増加に苦しんでいる環境下での、政治家のお金に対する感覚のズレがこのような結果を招いたのではないかと思います。政治と金の問題は古今東西、昔から無くならない課題で、「清流に魚住みにくし」という言葉もあります。政治に関わる人にもう少しのクリーンさが求められています。

今回の選挙で惜しむらくは、政治資金の問題ばかりがクローズアップされ、争点の中心となり、他の消費や物価、所得などの経済問題、福祉の問題、環境やエネルギー政策、対外リスクに備えた外交・防衛の問題については、議論が低調だったような気がします。もっと幅広い政策論議がなされるべきでした。また、米国でも11月5日に大統領選挙が行われ、共和党のトランプ氏が接戦を制し、勝利をおさめました。振り返りの大統領で、来年1月20日に就任予定です。これからどのような政策が打ち出されるのか予断を許しません。私たちは、国内のことはもちろん、海外のこともあわせて、社会の動きに注意していかなければならないと思います。経済の変化は私たちの関わる不動産ビジネスにも大きな影響を与えます。しっかりと状況を見極めていきたいと思っています。

年末になると金銭に絡んだ事件が多くなります。今年は「トク・リュウ」と称する、匿名性・流動性の高い犯罪集団による強盗、傷害、殺人などのニュースが多く聞かれます。くれぐれもご用心のうえ穏やかな年末年始をお過ごしください。

末筆となりましたが、皆さまには本年もたいへんお世話になり、心より感謝申し上げます。来たる年もよろしくお引き立てのほどお願いいたします。



人につくす、街につくす。……セイワ地研です。



火災



風災



水災

水漏れ・  
外部から衝突

盗難



地震



落雷



破裂・爆発



雹災、雪災

## 不動産賃貸経営に 必要な損害保険について



不動産賃貸経営で切っても切り離せないのが損害保険です。

さまざまなリスクに備えてたくさんの種類がありますが、不動産を賃貸されている貸主が加入しておくべき主なものとして、建物等に対する火災保険、地震保険、施設賠償責任保険の3つがあります。

弊社もお客様から不動産の管理を受託する際には、これらの保険に加入されているか確認させていただいております。

一方、借主が加入しておくべきものとしては、借主自身の家財・什器備品に対する火災保険、地震保険と貸主や第三者に対する賠償責任保険があります。賃貸借契約時に借主に加入しておくよう推奨しております。

今回は、これらの保険の中身について考えてみたいと思います。

### 火災保険

火災保険は補償範囲が広く火災だけでなく、台風や大雨の被害、日常生活における突発的な事故による損害を対象としています。

火災保険の基本補償項目は以下の6項目です。

- (1) 火災、落雷、破裂、爆発(家や家財が燃えた、落雷で電気製品が壊れたなど)
- (2) 風災、雹(ひょう)災、雪災(台風で屋根が壊れた、窓ガラスが割れて建物内の家財が壊れたなど)
- (3) 水災(床上浸水、地盤面より45cmを超える浸水、または損害割合が30%以上、大雨で家が浸水した、家財が水浸しになったなど)
- (4) 物体の落下・飛来・衝突、水濡れ、労働争議に伴う破壊行為など  
(自動車家が家にぶつかったなど)
- (5) 盗難(泥棒に窓ガラスを割られ、家電や金品が盗まれたなど)
- (6) 不測かつ突発的な事故(宅配業者の台車が玄関扉を壊してしまったなど)

※ 必要のない項目については外すことができますし、必要に応じて事故時に発生する費用保険や残存物の片付け費用保険、地震火災費用保険などを特約として付加することができます。

### 地震保険

日本は世界有数の地震大国です。地震の大小にかかわらず毎年どこかで地震が発生しています。

地震や噴火による火災、津波による損害は火災保険では補償されません。国の「被災者生活支援制度」など公的な支援制度がありますが、最高300万円までしか支給されないため、地震保険に加入してリスクに備えておきましょう。

地震保険は「地震保険に関する法律」に基づき政府と民間の保険会社が共同で運営する公共性の高い保険ですが、被災者の生活の安定に寄与することを目的としているため、対象は「居住用の建物」および「生活用動産（家財）」に限られています。専用住宅だけでなく、併用住宅でも加入することができますが、店舗や事務所のみに使用されている建物は地震保険の対象となりません。

地震保険の保険金額は範囲が決められており、主契約（建物や家財）の保険金額の30～50%で、かつ、1敷地内・1世帯につき上限金額（建物は5,000万円、家財が1,000万円）となります。

地震保険は火災保険とセットでしか加入できません（地震保険のみの加入はできません）。火災保険のみしか加入していない場合は、途中でセットすることは可能です。

## 施設賠償責任保険

施設賠償責任保険とは、所有する施設の欠陥によって他者（借主や第三者）の生命や身体、他者の財物に損害を与えた時に補償するものです。

不動産賃貸業だと以下のケースが考えられます。

- (1) 建物の管理不備により外壁のタイルが外れて通行人にケガをさせた。
- (2) 建物の構造上の欠陥により、雨水が建物内に侵入し、借主の家財が水濡れした。

※ 基本補償で給排水設備、冷暖房設備、スプリンクラーなどからの漏水による損害は対象となりますが、「漏水危険担保特約」を付けて補償することができます。

以下の費用に対して保険金が支払われます。

- (1) 法律上の損害賠償金
- (2) 損害を防ぐためにかかった費用
- (3) 応急手当等にかかった費用
- (4) 訴訟対応に要した訴訟費用や弁護士費用



## まとめ

火災保険は万一のときの備えとして有効です。

地震保険については必要だとわかっていても保険料を抑えるため加入されない方も多く、2023年の福岡県の加入率は39.4%となっています。（全国平均は35.1%）

施設賠償責任保険は、発生する頻度は少ないですが、発生すると賠償金が高額になる場合があります。保険料は火災保険や地震保険に比べると少額ですので、加入することをおすすめします。

現在加入されている保険の補償内容については、加入されている損保会社や保険代理店に確認するか、加入時に受け取っている保険約款やパンフレットをご覧ください。

弊社はA I G損害保険の代理店となっていますので、一般的なことでしたら弊社にお問合せいただいてもかまいません。

(問い合わせ先)  
ソリューション事業部：勝木 龍巳  
TEL 092-713-5600



## 水道管凍結対策について

管理課：我有 竜太



気象庁が2024年9月24日に発表した寒候期予報(2024年12月～2025年2月)によると、この冬は西日本と東日本を中心に冬型の気圧配置が強まり、寒気の影響を受けやすい時期がある見込みと言われています。

気温は全国的に平年並みですが、西日本と東日本では平年より低くなるとも言われています。特に今年は、寒冬になると言われており、気温が氷点下になることも見込まれています。

建物管理上、気温が氷点下になる際に気をつけて頂きたいことが、水道管の凍結です。水道管が凍結してしまうと、凍った水が膨張して水道管が破裂する恐れがあります。

そうならないためにも、ご家庭でも出来る2つの対策方法をご紹介します。



### 対策方法

#### 1.水道管を保温チューブ等で保温する。

→ホームセンターなどで販売されている保温チューブなどを露出の水道管に巻き付けることで保温が出来ます。なお、保温チューブがない場合はタオルや布を巻き付ける形でも大丈夫です。また、水が入り込まないようにビニールや養生テープなどで防水してください。

#### 2.水道管の水を流したままの状態にする。

→常に流れた状態のままであれば、水は凍りにくくなります。蛇口から少量でも構わないので、水を流したままにしておくことで凍結予防が出来ます。

※出した水の分だけ水道料金がかかるので、流し過ぎにはご注意ください。

※お湯を流しっぱなしにしてしまうと、ガスの安全装置等が作動する可能性があるため、お湯は流しっぱなしにしないようにご注意ください。

### 凍結時の対応

凍結している蛇口や水道管にタオルを巻き付けて、その上からぬるま湯(40度前後)をゆっくりかけるようにしてください。

尚、凍結した際に熱湯をかける行為は絶対におやめ下さい。

急に熱湯をかけると、蛇口や水道管が破裂する恐れがあります。

今年は寒冬が予測されますが、天気予報をこまめに確認して、氷点下近い温度の際は、事前に凍結予防をお願いします。



#### 【参考資料】

■tenki.jp  
[https://tenki.jp/lite/forecaster/r\\_anzai/2024/10/02/30774.html](https://tenki.jp/lite/forecaster/r_anzai/2024/10/02/30774.html)  
■穴吹ハウジング~もっとわくわくマンションライフ~  
<https://anabuki-m.jp/information/resolution/36707/>  
■福岡市水道局凍結予防方法  
<https://www.city.fukuoka.lg.jp/mizu/sessui/0030.html>

天神ビッグバンの現在 ●●●●●

営業部  
オフィス事業課  
長尾 孝昭

2025年4月竣工予定の「天神ブリッククロス」の内覧会に参加いたしました。事業主は日本生命保険相互会社・積水ハウス株式会社の二社です。ビル名の由来は日本生命保険相互会社がかつて所有していた福岡市赤煉瓦文化館につながるレンガ調のデザインと、人と人が交わり新たな価値を創造するオフィスとしての歴史の継承とをイメージして名付けられました。



<昭和通り側イメージパース>  
(事業者パンフレットより)

建築途中の事務所区画ですが、最上階（18階）も内覧させていただき、天神を一望できる眺めと地下鉄天神駅直結のロケーションの良さが体感できました。地下部分には店舗も入店するそうなので、どのような店舗が出来るのか楽しみにしています。



<明治通り側地上広場イメージパース>  
(事業者パンフレットより)

天神ビッグバンエリアでは既に竣工している天神ビジネスセンター、福岡大名ガーデンシティ、この12月に竣工予定の（仮称）ヒューリック福岡ビル、ONE FUKUOKA BLDG. に続く5番目のビルになります。当然ですが、ビルごとにコンセプトや外観などが異なり、付近を歩く楽しみが増えそうです。

福岡市ではビッグバン以外にも建設中や計画中のビルが多くあります。建て直し後のビルは以前と比較し、より安心安全になり、そこで働く人々の他に市民の方や観光客にも喜ばれるビルとなるでしょう。私たち福岡市を拠点としている不動産業者にとってもエリアの魅力が増し、より選ばれる街となることは誇りです。

弊社は上記のビルの他にも、福岡市全般の事務所や店舗の仲介も行っております。ご興味のある物件などございましたら是非お声掛けください。

Disaster prevention



あなたと、  
あなたの家族を  
守るために。



帰省や旅行中は  
空き巣対策を万全に！

年末年始の休暇を利用して、帰省や海外旅行などで長く家を空ける方が増えます。年末年始の留守中に注意したいのが、空き巣被害です。留守中に狙われないためには、「不在を悟られないための対策」と「侵入されにくくするための対策」の両方が必要です。お出かけ前に家の防犯対策をもう一度チェックしてみてくださいね。

## 【不在を悟られないための防犯対策】

### (1) 新聞・郵便物の配達を一時停止する

郵便物や新聞がたまった郵便受けは、長期の不在を周囲に知らせるようなもの。郵便局に「不在留置」の届け出をし、新聞を止める連絡も忘れないようにしましょう。

### (2) タイマー式照明などで在宅を装う

タイマーでスイッチをオンオフできる照明器具をセットしておく、在宅していることのアピールになります。豆電球などの小さな照明をつけておくのも良いでしょう。ラジオや照明をつけていき、音や光で不在を悟らせない方法もあります。その場合は、近隣に迷惑をかけないように音量を配慮しましょう。

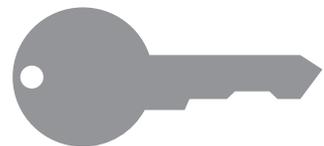
### (3) SNS で旅行中や帰省中の投稿をしない

リアルタイムでの SNS 投稿は、家にいないことを知られてしまう可能性があります。楽しい思い出を投稿するのは、帰宅後にとっておくようにしましょう。

## 【侵入されないための防犯対策】

### (1) 玄関や窓の施錠はしっかりと

玄関はもちろん、ベランダの窓やトイレの小窓などもしっかり施錠したことを確認してください。2階以上の集合住宅でも、ベランダから侵入されるケースがあります。補助錠を設置すると、より防犯性が高まります。



### (2) 窓ガラスの防犯対策を強化

空き巣の侵入手口として、窓ガラスを割ってクレセント錠を外す方法があります。ガラス破りの対策として防犯フィルムを貼ることがおすすめです。ホームセンターなどで手軽に購入でき、強力で窓ガラスを保護してくれます。ガラスの飛散も防ぐので、窓ガラス全面に貼れば、災害対策にもなります。

### (3) 不要なものをベランダや屋外通路に置かない

家庭ごみなど不要なものを部屋の外に置いたまま外出するのはやめましょう。犯行の目隠しや身を隠す死角になりますので、部屋が狙われる可能性があります。家の周りやベランダは余計なものを置かず、見通しを良くすることが防犯対策になります。

空き巣対策に完璧はありません。家の防犯を万全にしても、万が一のこともあります。現金や貴重品、個人情報に記載した書類などの保管方法にも注意してください。例えば、銀行通帳と印鑑を同じ場所にしまわない、すぐ目につく場所に大事な書類を出しっぱなしにしないなど、空き巣被害の拡大を防ぎましょう。

スパイスの香りに包まれるドイツの伝統菓子

パーキング事業課：永田 小百合

## 「シュトーレン」

「アドベント」と呼ばれるクリスマスイブまでの4週間。  
毎日ひと切れずつ食べるのが楽しい伝統菓子。

街を歩けば、クリスマスの飾りに彩られる季節になりました。イルミネーションで煌めくこの季節は、大人になっても心がワクワクしますね。

今回は、クリスマスに向けて毎日楽しめるドイツの伝統菓子「シュトーレン」をご紹介します。

日本でもクリスマスの定番スイーツとして知られるようになったシュトーレン。大好きな方も多いのではないのでしょうか。

たっぷりのバターが入った生地ブランデーに漬け込んだドライフルーツやナッツなどが練り込まれており、表面にはたっぷり粉砂糖がまぶされたパン菓子です。

シュトーレンという言葉は「坑道」を意味する単語ですが、粉砂糖に包まれた美しい見た目から白いおくるみに包まれた幼子イエスをイメージしていると言われています。



## シュトーレンの歴史

その起源は、14世紀にまでさかのぼり、パン職人のギルド(組合)が司教にクリスマスの贈り物として献上した記録が残されています。キリスト教のアドベントと呼ばれる、12月25日のクリスマスまでの4週間、イエス・キリストの降誕を待つ期間に食べられていました。当時アドベントは肉なども食べない節制期間だったため、フルーツやバターなどを使わない素朴なものだったとか。

15世紀には「バター書簡」と呼ばれる、シュトーレンにバターの使用を許可するローマ法王の文書が残されており、少しずつ味の改良が進み、現在の姿になりました。イエスがおくるみに包まれている姿を模したという形だけは、この当時から今も変わっていないそうです。

ドイツでは、クリスマスまで毎日薄くスライスして少しずつ食べながら、楽しみにクリスマスを待つ習慣があります。ドライフルーツの風味が徐々に生地になじんでおいしくなることで、熟成の味の変化を楽しむことができるのもシュトーレンの魅力の一つ。

また、シュトーレンは、クリスマスまで毎日一切れずつ食べることを想定しているため、保存料なしでも日持ちするように作られています。常温で750gのシュトーレンで大体6か月ほどの長期保存が可能です。

毎日スライスするときのコツは、シュトーレンを端から切らずに、真ん中から切り始めること。こうすることで、切り終えたあとの切り口を密着させてラップに包み、切り口の乾燥を防げるのでお勧めです。

クリスマスの時期だけ楽しめるドイツの伝統菓子シュトーレン！今年はいつもとよりリッチな気分を味わえるシュトーレンを毎日食べながらクリスマスを迎えてみてはいかがでしょうか。

参照

<https://minimal.tokyo/blogs/journal/10387?srsltid=AfmBOoql95dypPf07jShVyt1BIBU38IST90BFbnMWIEb3WIKQnWzLKKw><https://doitsucenter.com/kuchen><https://zoomlife.tokyo/food/291>



## ★地方分権一括法による指定確認検査機関の審査範囲拡大、11月施行

政府

6月に成立、公布された「第14次地方分権一括法」による建築基準法の改正部分で、指定確認検査機関の審査等の範囲を拡大する規定が11月1日に施行された。具体的には、国や都道府県または建築主事を置く市町村の建築物について、指定確認検査機関による審査・検査等を可能とする、今回の法改正による規定の施行と併せて、建築基準法施行令を始めとした関係政令について、施行に必要な規定の整備を行った。

## ★九州の貿易収支、黒字

財務省貿易統計

2023年度、日本全体の貿易収支は資源高や円安による輸入価格高騰で赤字だった。しかし、九州経済圏（九州、山口、沖縄）に関しては1兆48億円の黒字となった。九州には輸出をリードする自動車や半導体など、製造業の立地が数多くあり、貿易黒字に寄与した。トヨタ自動車と日産自動車が福岡県内に電気自動車用の蓄電池工場を作る計画を発表した。半導体大手の台湾積体回路製造（TSMC）は既に熊本県内で工場進出をしている。今後も、九州での黒字基調は続くものと思われる。

## ★JR博多駅前の福岡センタービル、26年9月をめどに閉館

福岡センタービル

博多駅博多口の正面にある福岡センタービル（福岡市博多区博多駅前2丁目）は1972年から博多の顔としてその存在感を示してきた。そのビルが2026年9月をめどに閉館されるという発表があった。建築当時はランドマークとなる大きなビルとして威容を誇っていたが、現在では続々と新しく大きなビルが立ち、その存在感は薄れつつあった。しかし、50年以上にわたり福岡・博多の経済発展を見守ってきた建物だ。感慨深いものがある。

## ★23年の全国水害被害は総額6,800億円（暫定値）

国交省

国土交通省が10月8日に発表した23年の全国の水害被害額（暫定値）は約6,800億円だった。これは過去10年間で3番目に多い額となる。都道府県別では、秋田県が最も多く、同県では統計開始以来最大となる約1,433億円だった。次いで、福岡県（約638億円）、静岡県（約545億円）の順で被害額が大きかった。秋田県については、同年7月の梅雨前線による水害（被害総額約1,590億円）の影響が大きい。23年に水害被害を受けた建物の総数（暫定値）は3万1,401棟。内訳は、「全壊・流失」146棟、「半壊」4,155棟、「床上浸水」9,166棟、「床下浸水」1万7,934棟となっている。水害区域面積（同）は「農地」と「宅地・その他」で1万9,718ヘクタールだった。同省は1961年から水害被害額を暦年単位で取りまとめている。今回発表の暫定値については、25年7月頃に最終的な集計結果を公表予定。

今年24年になってからも9月に能登半島豪雨災害が発生しており、水害被害リスクは日本列島全体に高まっているといっても過言ではない。



不動産の有効利用について総合的なコンサルティングを行っています。住宅、事業用ビルや駐車場、レンタルボックスの企画、テナント募集から賃貸管理業務など、一貫したサービスが当社の自慢です。      セイワ通信編集部:平島康廣