



平成23年5月10日

Vol. 79

発行所 加来不動産(有)  
発行者 加来 寛

小倉南区守恒本町一十二  
二二三-一〇一  
(093)九六二-五八一一

<http://www.kaku-f.co.jp/>

## 不動産なんでも相談

Q.地震による家具などの転倒で床や壁にキズがついた場合、原状回復の責任は借主になるのですか？それとも貸主ですか？

A.現在アパートを所有しております。前号の火災保険の内容を拝見し、また最近の地震被害を目的の当りにしながら自分に置き換えたとき、地震による家具などの転倒で借りてもらっている部屋に被害がでた場合の原状回復の負担は、借主なのか貸主なのか実際問題どうなのでしょう？

A.原則として貸主です。

新緑がまぶしい季節です。数ヶ月まえまで、当社の事務所外の花壇には植えこんだ花と花の間から土がみえている状態でしたが、ここ最近では新芽とともに花がたくさん咲き、土がみえないほど元気にイキイキしております。朝、手入れをしている私たちに横をとおりながら「いつもありがとう」「キレイに咲いてきましたね」と声をかけていただくことも増えました。ありがたいことです。



今回は今後おおきく影響してくる「地震保険」について少しご説明したいと思います。

(「地震保険」とは後半へ)

## 園田博美の感動体験！

当社の管理物件で徳力新町にある古民家風の店舗でフランス料理屋『シェ・トワ』がオープンしました。先日、オープンに先駆けたプレオープンが行われご招待いただきました。建物の外観も内装も純和風テイストのこの物件でフランス料理屋！？いったいどのような内装に様変わりしているのか興味しんしんです。和食屋時代のなごりを残す玄関でクツをぬがずに店内に入るのは少々抵抗がありましたがテーブル席にたどりつくころには和風と洋風の融合にウツトリとしておりました。以前の店内の名残をふんだんに残し洋風へと生まれかわった店内は大正ロマンを思わせます。いつになくお行儀よく腰かけたテーブルに次々と運ばれてくるお料理はどれも美味しく美味でございました。なかでも今まで口にしたことのないようなスープやケーキには涙腺がゆるむほど感激してしまいました。スタッフの皆さまの明るく元気でキラキラした笑顔もとても印象的で、専門的な知識はまるでありませんが間違いなく皆さまの笑顔がお料理の味をより引き立てているんだらうなと思いました。『笑顔は最高のスパイス』というのは本当ですね(笑)。お店のプレオープンにご招待いただくのはじめての経験でたのしく幸せな時間を提供していただき、たいへん感謝しております。

『シェ・トワ』様へ・・・開店おめでとうございます。今後一層のご繁栄をこころよりお祈り申しあげます。ありがとうございました♪

ホントに、本当に！幸せを  
味わいました♪♪



## 「地震保険」とは後半

### ○地震保険の概要

まずは地震保険の概要ですが、じつは単独での地震保険というものはありません。火災保険に付帯する契約となりますので火災保険に加入する際に地震保険にも加入することになります。

また、賃貸物件に入居する借主は火災保険には加入しますが地震保険には加入しないのが一般的です。地震による室内の損傷については貸主が自分で加入している地震保険で対応するようになります。

地震保険のしくみは、民間保険会社が負うべき一定額以上の巨額な地震損害を政府が再保険するというものです。つまり、地震保険には国が関与しているということになります。



### ○地震保険の保険金

地震保険の支払われる保険金には上限が定められています。①火災保険金額の30% ②50%を上限とする

②建物は5000万円、家財道具は1000万円を上限とする

③損害の程度は、全損(100%支払う)半損(50%限度支払う)一部損(5%限度支払う)の3種類

たとえば2億円の火災保険に加入している全損した場合、支払われる地震保険金は50%が上限なので(①参照)1億円が補償される計算になります。実際は上限の5000万円が支払われることとなります(②参照)。

また2000万円の火災保険に加入している全損した場合でも、50%が上限なので1000万円の地震保険金しか受け取れないこととなります。さらには全損以外(半損、一部損)になると受けとり金額はかなりひくくなります。

### ○地震保険の対象

地震による火災で家が焼けた  
地震で家が倒れた  
地震で家が埋没した  
津波で家が流された  
噴火で家が損壊した  
(裏面へ)

以上のことを踏まえ今回の津波による被害を考えますと地震保険に加入していればある程度は補償されることとなります。

今回、地震による被害で支払われる保険金の額は約1兆6400億円ともいわれています。この金額だけではピンとこないので例をあげます。

新築の戸建てが一棟2000万円と仮定した場合（グレードはやや高めのもの）、八万二千棟建つ計算です。一棟あたりを平均4人家族が住むとした場合、三十二万八千人です。これは北九州市の人口の約三分の一の規模にあたります。

これはあくまでも地震保険に加入している方に支払われる予定の金額で、また地震保険に加入していない方や一部しか支払われない方をかんがえると実際の被害がいかに驚異的なものだったかということがうかがえます。

ちなみに損害保険会社の責任負担額は1兆2000万円までとなり、それを超えたものは政府が負担します。今回は当然ながら政府を含めての話



になります。支払準備金として2兆3000万円あるそうです。

だから安心という訳では決してありません。私たちにできることで募金以外にも日常のなかで使わない電気を消すことや水をだしっぱなしにしないこと、毎食ごと感謝してのこさず食べると、まだまだあるような気がします。《編集・加来》

### 地域情報

★【鞘ヶ谷ホタルまつり】：夜空を優雅に舞うホタルとともに演芸大会・出店など初夏の夜のひとときが楽しめます♪

○場所：戸畑区西鞘ヶ谷町24【鞘ヶ谷ほたる公園】

○日時：5月28日(土)〜29日(日)（17時〜21時）

○お問合せ：09318811039（鞘ヶ谷市民センター）

※前号で震災被災者への住宅支援の協力をお願いさせて頂いたのですが、お陰さまで何名かのオーナー様に「うちで良かったらどうぞ」と声をかけていただきました。心よりお礼申し上げます。

## 先月グッときた本の紹介

### 井料の

今回わたくし、井料が紹介させていただく本は『図解 仕事ができる人のタイムマネジメント』です。

結局今回もビジネス書の紹介となってしまったのですが、私自身「仕事におわれてゆっくりと本を読む時間も取れない」というときにこの本を手にとって、本書を紹介する機会をいただいたのにもなかの縁かもしれません。

仕事を丁寧にひとつひとつ、というのが私のポリシーなのですが、そればかりでは現実的に仕事に対処できないということをおこの本に学んだ気がします。時間は有限なものです。「いつまでも仕事を終わらせる」ではなく、「いつから仕事をはじめ」かに視点をおく。先回りして仕事をこなすために自分への約束ごとをはっきりさせる。など、非常にかんがえさせられる内容でした。

最後に、私のこころに残った言葉は「性格は変わらないけど行動は変えられる」。仕事だけではなく、日常生活全般にもあてはまる言葉ではないでしょうか。性格なんて急にかわるものではありません。でも行動はつぎの瞬間からもかえられる。これを胸にきざんで仕事もプライベートも一歩一歩進んでいきます。

行本 明説著 東洋経済新報社

### 感動日記

#### 【加来寛の感動体験】

当社では毎月、特に力をいれてとり組むという行動を「強化月間」として社員で実行しています。4月は「花だん・階段をキレイにしよう強化月間」でした。いつもの朝のそうじ時間よりすこし早めにとりかかり事務所内はもちろん、外の花だんや建物内の階段をみんなまでキレイにしていきたいと思います。日に日にキレイになっていくことをみんなが実感し、一人ひとりが一心不乱にそうじにとり組んでいる姿をみながら、ちいさな行動かもしれないけれど「一致団結」というものを肌で感じた瞬間が何度となくあり、そのたびに「有難いなあ」「（いろいろな意味でも）もっといい会社になりたいなあ」と強く思いました。

#### 【井料隆彦の感動体験】

毎年恒例行事となつていのお花見を今年は4月3日の日曜日に開催しました。まだ5分咲きでしたが、スタッフと家族、スタッフの友人2名も参加してとても楽しいひとときとなりました。3月いっぱい引越したので、忙しい毎日でしたので、ちょうど良い慰労会にもなり、リフレッシュできました。当日はパーキューをしたのですが、

準備はほとんどなしのお手軽プラン♪お肉屋さんかパーキュー道具一式を用意してくれて、なおかつ火おこしから片付けまでしてくれまます。私たちはおいしいお肉をお腹いっぱい食べるだけ♪お肉屋さんのお肉だけあってとっくともおいしかったです。これからもスタツプみんな、そして家族もふくめての行事をつづけていけるよう、良い会社づくりを続けたいと思う一日になりました。

#### 【石川明人の感動体験】

最近、いろいろな場面です。「御社のいなほ拝見してますよ。」と声をかけていたことが多かったです。「毎回、不動産にまつわる法律のことを調べるのは大変でしょう。」や「お会いしたことないのにみなさんに親しみを感じます。」などの声もしばしばいただきます。大変ありがたいことです。不動産の相談に関しては、日常生活でめつたに接する機会もないため興味をもたれる方もおおいかなと思いましたが、「アットホームな雰囲気」や「親しみを感ぜていただけていること」に関しては素直に嬉しく思います。正直、まだまだ不動産業界は良くないイメージがありますが、そんななかでのありたいお言葉は当社の励みになります。そのためにも自分自身をもっと磨いていきたいものです。