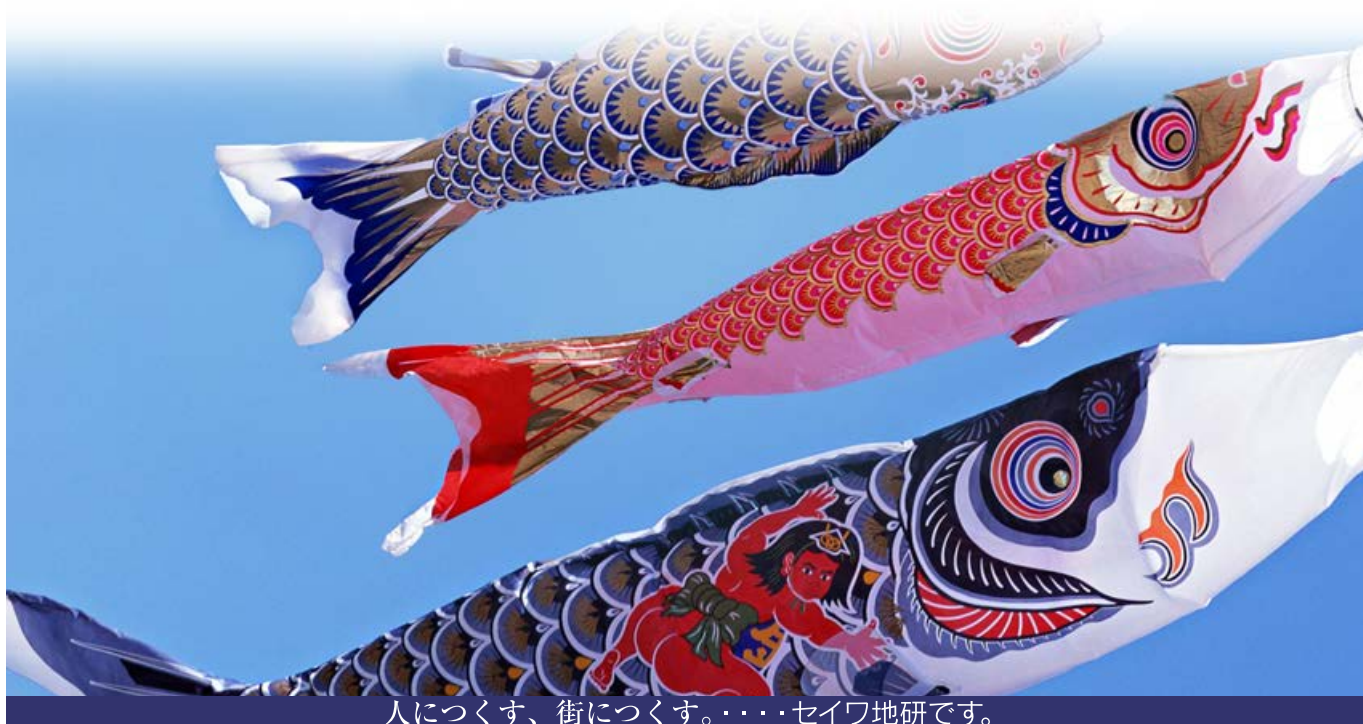


ごあいさつ

季節も移り、山々の新緑が輝き風に揺れています。「山笑う」の形容がぴったり合う景色です。コロナ禍の続く鬱々たる世相ですが、先月はそれを吹き飛ばすような明るいニュースがありました。ゴルフの世界的祭典とされるマスターズ・トーナメント（米国ジョージア州・オーガスタナショナルGC）での松山英樹プロの優勝です。日本人初という歴史的な快挙です。これまで数多くのゴルファーが挑戦してきましたが、闘いは厳しく、オーガスタの勝者の象徴であるグリーンジャケットに日本人選手が袖を通すことはありませんでした。今回の優勝は私たち日本人に明るさと元気を与えてくれました。ゴルフをする人もしない人も、松山英樹という名前が心に残ったことでしょう。松山プロが初めてこの大会に参戦したのは2011年の東日本大震災直後で、それから10年間のチャレンジを経てようやく夢を実現したのです。本人の能力は以前から高く評価され、優勝候補に挙げられたこともありましたが、勝負の世界は厳しく何度も壁に跳ね返されてきました。今回の優勝を機にアーノルド・パーマー、ジャック・ニクラウス、タイガー・ウッズなど、伝説的ゴルファーたちに一步近づけたように思います。また、同じスポーツの世界では水泳の池江璃花子選手の復活も感動的でした。

現状のコロナウイルスの感染者状況は厳しいものがありますが、明るい兆しもあります。コロナワクチンも医療関係者や高齢者を皮切りに接種が始まりました。5月になり鯉のぼりや節句人形が見られ、こどもたちの健康や成長を願う家族の気持ちが伝わってきます。青空を雄大に泳ぐ姿には、「コロナに負けるな」というメッセージが聞こえてくるようです。

みなさまも「新常態」という生活の中で、人の離合集散、移動には十分な注意と工夫が必要ですが、どのような環境のもとでもコミュニケーションは大事です。各人が良好な人間関係を作り上げていくよう努力をしましょう。私たち不動産業者も社会の動向をよく見て、コロナ禍に負けない必要なサービスをサポートできる体制にしなければなりません。



人につくす、街につくす。……セイワ地研です。

自然災害の増加と損害保険金について

不動産オーナー様にとって建物や設備等の損害保険は大きな関心事です。最近では保険を更新するたびに火災保険や地震保険の保険料が値上げになり困っておられるのではないのでしょうか。

損害保険各社が保険料を値上げする根拠として、近年の地震の多発や台風やゲリラ豪雨の増加、その被害の規模の甚大化が上げられます。そこで、今回は一般社団法人損害保険協会の統計データ等から過去の主な自然災害で支払われた保険金をご紹介しますとともに、今後、火災保険や地震保険はどうなっていくのかをお知らせいたします。



地震による保険金の支払い

2011年3月11日の東日本大震災から10年経ちますが、震災による死者・行方不明者数は2万2,288人、住宅の全壊は12万1,996棟を超えました。この未曾有の大災害で特筆すべきは津波の影響の大きさでした。今年の3月は節目の10年ということで、テレビや新聞等で特集が組まれ報道されました。被害の大きさを比べることは不遜なことかもしれませんが、統計データをそのままご紹介します。

(単位：億円)

	地震名	発生年月日	支払保険金
1	平成23年東北地方太平洋沖地震	2011年 3月 11日	12,862
2	平成28年熊本地震	2016年 4月 14日	3,883
3	大阪府北部を震源とする地震	2018年 6月 18日	1,162
4	平成7年兵庫県南部地震	1995年 1月 17日	783
5	平成30年北海道胆振東部地震	2018年 9月 6日	494
6	宮城県沖を震源とする地震	2011年 4月 7日	324
7	福岡県西方沖を震源とする地震	2005年 3月 20日	170
8	平成13年芸予地震	2001年 3月 24日	169
9	平成16年新潟県中越地震	2004年 10月 23日	149
10	平成19年新潟県中越沖地震	2007年 7月 16日	83
11	福岡県西方沖を震源とする地震	2005年 4月 20日	64

日本地震再保険（株）調べ（2020年3月31日時点）

※東日本大震災に係る支払保険金は3/15 東北地方太平洋沖地震、3/15 静岡県東部を震源とする地震、4/7 宮城県沖を震源とする地震、4/11 福島県浜通りを震源とする地震などを合計した約1兆3,270億円になります。

風水災等による保険金の支払い

日本列島はユーラシア大陸の東側に位置し、地理的な関係から台風の通り道となっているため台風被害の多い国です。古い和歌にも「野分け」として台風が詠まれています。特にここ2～3年は大きな台風被害が生じており、2018年、2019年と2年続けて1兆円を超える保険金が支払われています。

主な風水災等による保険金支払いは次表のとおりです。

(単位：億円)

	災害名	地域	対象期間	支払件数	支払保険金
1	平成 30 年 台風 20 号	大阪・京都・兵庫等	2018/9/3 ～ 5	857,284	10,678
2	令和元年 台風 19 号	東日本中心	2019/10/6 ～ 13	295,186	5,826
3	平成 3 年 台風 19 号	全国	1991/9/26 ～ 28	607,324	5,680
4	令和元年 台風 15 号	関東中心	2019/5 ～ 10	383,585	4,656
5	平成 16 年 2 月雪害	全国	2004/9/4 ～ 8	427,954	3,874
6	平成 26 年 2 月雪害	関東中心	2014/2 月	326,591	3,224
7	平成 11 年 台風 18 号	熊本・山口・福岡等	1999/9/21 ～ 25	306,359	3,147
8	平成 30 年 台風 24 号	東京・神奈川・静岡等	2018/9/28 ～ 10/1	412,707	3,061
9	平成 30 年 7 月豪雨	岡山・広島・愛媛等	2018/6/28 ～ 7/8	55,320	1,956
10	平成 27 年 台風 15 号	全国	2015/8/24 ～ 26	225,523	1,642

一般社団法人日本損害保険協会調べ (2020 年 3 月末現在)

火災保険の契約期間が最長 10 年から 5 年に短縮される見通し

2021 年 3 月 23、24 日の新聞各社の報道によると、損害保険各社でつくる損害保険料率算出機構は、一般住宅向け火災保険の契約期間を現行の最長 10 年から 5 年に短縮する方向で検討しているそうです。今年の 5 月にも金融庁に届け出を行い、2022 年度後半にも損害保険大手各社が適用する見通しだそうです。また、保険金支払額も増えているため、併せて保険料の再値上げも行う予定にしているとのこと。保険料を長期一括で支払う場合、契約期間が長いほど保険料が割安になり、更新時の値上げリスクも避けることができます。保険期間の短縮は不動産オーナーにとってコスト増につながりますので要注意です。

ご所有不動産の損害保険についてご不明な点がございましたら、
ご契約をされている損害保険会社や保険代理店にお尋ね下さい。
弊社経由でご契約をされている方は下記まで問合せ下さい。

(問い合わせ先)

ソリューション事業部 勝木 龍巳 TEL 092-713-5600



コロナ禍により、感染への不安や終わりの見えない自粛生活ですが、少しでも前向きに、元気に過ごしたいですね。なんとなく気持ちが重い状態を「不安疲労」と題する記事を目にしましたのでご紹介いたします。

パラミロン研究会*が2021年1月に、関東および関西エリアに住む20～70代の男女1,200人に対して実施した、コロナ禍における不安と疲労の実態についてのアンケート調査結果によると、長引くコロナ禍を受け、「感染」「終わりの見えない自粛生活」「周囲とのコミュニケーションロス」「収入減」といったことに不安を感じている人が多いことがわかりました。感染するかもしれない、させるかもしれない。といった不安を抱えて生活することで「やる気が出ない」「疲労感」「ストレスを感じやすい」といった不調を感じる状態を、パラミロン研究会ではコロナ禍で生まれた新しいタイプの疲労を「不安疲労」と名付けました。

この会の理事で、東海大学医学部客員教授、内分泌・糖尿病専門医でもある久保明先生によれば、この「不安疲労」は老化を加速させる可能性があり、「不安疲労」の状態が続くと、うつなどにつながることもあるので要注意とのこと。もし思い当たる節があれば、早めに対策を。パラミロン研究会からは、次の3つの対策が紹介されています。

● 1. 呼吸法、ウォーキング

疲労の正体は自律神経の機能低下にあるため、自律神経の交感神経と副交感神経のバランスを整えることが大切だといいます。おすすめは、吐く息を普段より長めにする呼吸法、姿勢を正したウォーキングなど。これらは副交感神経の働きをスムーズにするそうです。



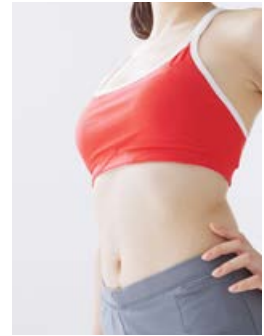
● 2. パラミロンの摂取

パラミロンとは、ユーグレナ(和名ミドリムシ)だけが生成する成分で、腸に直接作用し、身体的・精神的両方の疲労感を軽減し、副交感神経系や免疫細胞を活性化することがわかっているといえます。パラミロンは市販のサプリメントやゼリーなどから摂取できるので、取り入れてみるのも良さそうです。



3. 腸ツボ刺激

腸にはツボがあり、刺激すると腸から脳へとシグナルが送られ、精神的、身体的疲労感の軽減につながると考えられているのだそう。そこで、腸ツボを押すことも対策のひとつ。パラミロンを摂取することで体の内から腸ツボを押すと考えられていますが、体の外から腸ツボを刺激する方法もあります。腸ツボは、おへその上下、左右にあり、それらを指で刺激します。マッサージ中は常にゆっくりとした呼吸を心がけ、心地良い、痛気持ち良いを目安にするのがポイントです。



① 腸もみ

まずはお腹(小腸)をやわらかくして腸ツボを刺激しやすい状態にする腸もみから。
(1) 手のひらを重ね合わせるか、指を組むかして、おへそを覆い隠すように手のひらを置く。
(2) 自然な呼吸をしながら、手首を使って時計回りに1周5～6秒でまわしもみする。
(3) 約1分かけて10周ほど行う。

② 腸ツボ刺激：おへその上下

おへその上下にある腸ツボを、「押す」と「小さな円を描きながら押す」の2通りで刺激します。
(1) 人差し指、中指、薬指の3本の指先を重ねてお腹にあてる。
(2) 息を吐きながら、おへそより指1本分上の1か所、下の4か所の計5か所を、1か所につき5～6秒ずつ指の腹で押して刺激する。
(3) 同じ5か所の腸ツボを、(2)と同様に人差し指、中指、薬指の3本の指先をあてたまま小さく円を描きながら5～6秒ずつ順に押す。

③ 腸ツボ刺激：おへその横

おへその左右にある腸ツボを、「押す」と「小さな円を描きながら押す」の2通りで刺激します。
(1) 息を吐きながら、おへそより指3本分右と左にある腸ツボを、親指以外の指先を後ろに向けてるようにして、親指の腹をおへその左右の腸ツボにあてる。
(2) 左右の腸ツボを、1か所につき5～6秒かけて親指の腹で3回ずつ押す。
(3) 同じ左右の腸ツボを、(2)と同様に親指の腹で小さな円を描きながら3回ずつ押す(1回5～6秒)。

腸ツボ刺激は、いずれも所要時間1分程度で良いので、ちょっとした隙間時間にお試しされてはいかがでしょうか？不安も続きますが、対策を行って上手に「不安疲労」をケアして、元気を取り戻しましょう！

※パラミロン研究所：2017.7.21 設立。様々な研究領域の研究者が集い、パラミロンの機能性についての多面的な研究を行い、パラミロンの新たな健康機能を探求していく研究組織として活動している。また、パラミロンの機能性エビデンスに基づき、専門家の立場からパラミロンの普及啓発を行い、機能性素材活用の一助となることを目的としている。



フードロスを減らしましょう！

■ フードロスとは

フードロス(食品ロス)とは、本来食べられるものののに捨てられてしまう食料のことです。大きく分けると、レストランや食品加工業など事業活動によって出る「事業系食品ロス」、各家庭から出る「家庭系食品ロス」の2種類があります。

■ 日本のフードロスの現状

「総務省人口推計(2017年10月1日(日))2017年度食糧需給表(確定値)」によると、日本でのフードロスは年間612万トンで、その内、事業系は328万トン、家庭系は284万トンです。年間612万トンという数字は、日本人1人当たり1年で約48キログラムのフードロスを出していることになります。これは毎日、お茶碗1杯分のご飯(約132グラム)を捨てていることと同じです。

■ フードロス削減のためにできること

● 冷蔵庫の中身をチェックしてから買物に行く

食料の買いすぎはフードロスにつながります。買物前には冷蔵庫やストックの在庫を確認し、献立に沿った買物メモを作っておきましょう。安売りがあっても、まとめ買いは食べきれない・使いきれない可能性があるため、禁物です。また、すぐに食べる・使う食材は、なるべく賞味期限や消費期限が近い商品からとるとよいでしょう。

● 適切な保存方法を知る

買ってきたものを冷蔵庫やストックにしまうとき、すでに中に入っているものも含めて、賞味期限や消費期限が近いものを手前に置くようにしましょう。生鮮食品など傷みやすいものは、適切な保存方法で長持ちさせるか、まとめて下処理をして冷凍しておくのもおすすめです。保存袋やプラスチックの食品保存容器には調理した日付と賞味期限を併せて記載しておく、食べ残しを防ぐことができます。

● 調理は適時・適量を心がける

調理するときは、残っている食材、賞味期限・消費期限の近い食材から使って、食べられる分だけを作るようにしましょう。どうしても食べきれずに余ってしまったものは、冷凍したり、調味料を新たに加えるなどして別の味にアレンジしたりして、後日食べられるようにしましょう。外食時も、調理のときと同じように、食べられる量の注文を心がけましょう。

買いすぎやつくりすぎは日々のちょっとした心がけで見直すことができます。

フードロスを含むゴミの廃棄・処理には、運搬・焼却のために多額のコストがかかるうえ、二酸化炭素の排出や焼却後の灰の埋め立てなどによって環境に負荷を与えていることも忘れないでおきましょう。

自分にあった癒しを・・・

いつまでも続くコロナ過で、不便とストレスを抱えながら、でも解消する場をうばわれ、メディアやSNSではチクチク言葉があふれ、何かとギスギスしている人間社会。私はもともと家で過ごすのも好きな方ですが、それでも外で発散したいストレスもあるわけで、好きな落語・お芝居・野球・ライブ・お酒や美味しいものを食べに行く等でストレスを解消しています。

ネガティブなことばかり考えても仕方がないので、いつかは終わると信じて前向きな気持ちを心がけています。

そんな中でも、私にとっての救いはコロナ前から飼っているセキセイインコたちです。最近では、ペットと過ごす時間が増え、私がお世話しているというより、逆に癒されて精神的にお世話をしてもらっているといった具合です。インコはもともと人懐っこい性格なので、愛情をかければかっただけ返してくれます。個体によっては、人間べったりで自分から寄ってくる子や、おしゃべりがとても得意な子がいて、飽きずにとっても楽しい時間が過ごせます。

なんでもペットの癒し効果には感覚的なものだけではなく、科学的根拠も証明されているそうで、ペットと触れ合うことで発生する脳内ホルモンには、精神の安定やストレスを軽減させる働きがあり、心身をリラックスさせる効果があるといわれています。

医療の現場でもアニマルセラピーという治療がありますよね。

精神科はもちろん認知症などにも効果があり、高齢者向けの施設にも取り入れられているそうです。とは言っても動物嫌いやアレルギーの方もいらっしゃるでしょうから、そういう方はペットロボットや植物等でも良いかもしれませんね。ご自分にあった癒しを楽しみながら探してみてはいかがでしょうか。





★2021(令和3)年、地価公示発表

国土交通省

3月23日、国土交通省は21年の地価公示(1月1日時点)を発表した。全用途平均(全国)が6年ぶりの下落で、前年比0.5%マイナスだった。用途別動向を見ると、住宅地は5年ぶりの下落で、前年比0.4%マイナス。個人の賃金水準の低迷や企業の不動産取得に対する慎重姿勢が影響しているようだ。商業地は7年ぶりに下落し、前年比0.8%マイナス。新型コロナウイルスの影響等で、全体的に弱含みの傾向となっている。これまでインバウンドなどの訪問客増加で上昇してきた地域や飲食店の集積地域で大きな下落が見られた。一方、工業地は6年連続で上昇し、対前年比6%のプラスとなった。巣ごもり需要を反映して、ネット通販業の物流拠点エリアでの地価上昇が見られた。地方では札幌、仙台、広島、福岡の中核4市が堅調に推移し、全用途平均で2.9%のプラスを維持した。各地で再開発が進められたことによる。昨年からの下落変化を見ると、用途別では商業地が住宅地より大きく、地域別では三大都市圏が地方圏より大きくなっている。調査ポイントは全国26,000地点。

〔公的な土地の価格指標いろいろ〕

今回発表されたのは「公示地価」だが、このほか、公的な土地の価格指標には、都道府県が7月1日時点で調査し、国交省が公表する「基準地価」、相続税や贈与税の算定に使われる1月1日時点の「路線価」がある。

★マンションでの防災対策「見せる防災・しまう防災」

野村不動産

野村不動産は防災対策に関する新しい取り組みを始めた。取り組みの名称は「見せる防災・しまう防災」。同社の新築分譲マンション(プラウドシリーズ)の共用部に、防災用品のディスプレイを導入する。また、防災用品を収納できる共用部ソファを開発した。マンションで、災害時に防災備品をスムーズに使用してもらうためだ。同社は以前からマンション共用部に、防災備品を納めた防災倉庫を設置してきた。しかし、一方で一部の入居者から、防災倉庫の場所や中身が分からないといった声が寄せられていたという。

★「住みたい街(駅)ランキング」九州圏版、博多と唐人町

LIFULL HOMES

不動産・住宅情報サイトLIFULL HOMESの九州版によると、借りて住みたい街(駅)は「博多」で4年連続の1位だった。新幹線、JR、地下鉄、バスなど交通アクセスの良さに優れ、商業施設が集積していることで賑わいのあるエリアというのが評価ポイントだ。一方、買って住みたい街(駅)は「唐人町」で初の1位となった(前回3位)。「唐人町」は人気の「大濠公園」(今回4位)に隣接する交通至便エリアだ。唐人町駅を最寄り駅とする大規模タワーマンション(28階建て600戸弱)の分譲も注目度アップの要因となっている。福岡はコロナ禍の中でも首都圏などに見られたような郊外志向は少なく、市中心部への一極集中という状況が続いている。調査期間：2020年1月1日～12月31日

因みに、2位から5位までにランキングされたのは以下の通り

《借りて住みたい街(駅)》		《買って住みたい街(駅)》	
2位	平尾 (西鉄大牟田線)	2位	藤崎 (地下鉄空港線ほか)
3位	高宮 (西鉄大牟田線ほか)	3位	平尾 (西鉄大牟田線)
4位	大橋 (西鉄大牟田線)	4位	大濠公園 (地下鉄空港線)
5位	博多南 (JR博多南線)	5位	薬院 (西鉄大牟田線ほか)

★福岡市内のオフィス空室率 4.02% 3月

三鬼商事

オフィス仲介大手の三鬼商事(東京・中央区)が3月の福岡市内のオフィス空室率を発表した。前月より0.02%上昇し、4.02%だった。空室率は12ヶ月連続の上昇。テナントの縮小や撤退の動きが続いている。福岡市中心エリア6地区のうち4地区で前月より空室率が高くなった。博多駅前エリアは0.5%低下して4.86%だった。



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