

## バードレポート・トピックス版 2006.10.19.

バードレポートは第 1. 2. 3. 4 の月曜と木曜発行。

**バード財産コンサルタンツ** 電話 03-5389-0988

http://www.bird-net.co.jp/ FAX 03-5389-0933

---

### 損保各社はお客のニーズよりも代理店のニーズ

日本経済新聞(2006. 10. 12.)に「損保各社・長期火災保険料上げへ」という記事がありました。

期間 10 年超の長期火災保険は儲からないので、廃止しようとしてきました。しかし保険料値上げをすることで存続させることにしたという記事です。

「同保険は住宅ローンと組み合わせるケースが多く、代理店になっている銀行などのニーズを無視できないと判断した。」

「超長期の火災保険は銀行でのニーズが高い。」

お客様のニーズは無視しても、代理店である銀行のニーズを損害保険会社は無視しません。顧客のニーズとは一言も記事にはでてきませんね。

超長期となる住宅ローンに対して、期間が 5 年等の火災保険だと、住宅ローンの貸し手である銀行にとって担保更新手続き等が面倒だから超長期の火災保険が必要というのが理由なのでしょう。

お客様に対する何万件単位の保険金未払い事件の真っ只中なのですが、お客様より代理店の意向を重視する損保会社の風土は変わらないようです。

損保業界側の広報担当者が、銀行のニーズは気にしても、契約者であるお客様のニーズなんか気にしていないという素直な本音の気持ちのまま、新聞記者の取材に応じたところ、このような素直な表現の新聞記事になったということでしょう。

損害保険会社は、保険金の未払いばかりでなく、保険料の取り過ぎまでも報道され始めています。

---

### 税務職員も人の子。ウツカリ紛失、ウツカリ廃棄。

脱税事件を調査する通称「マルサ」が脱税調査中の会社に関する書類を紛失していました。

「紛失したのは、都内に本社のある 1 社の過去 3 年分の消費税確定申告書の計 6 枚。脱税事件の調査のため査察部職員が管轄の税務署から預かって局内に持ち帰ったが、…紛失が確認された。」

(産経新聞 2006. 8. 12.)

東京国税局など全国の 5 国税局で、保存期限が残っていた確定申告書など計約 10 万件の書類を誤って廃棄していました。

「東京のほか大阪、高松、福岡、熊本の各国税局で、納税者が提出した所得税や法人税などの各申告書、相続税に関する決議書の一部を、定められた保存期限より 3～1 年早く廃棄していた。書類を入れた段ボール箱に誤った廃棄時期を記したり、職員が保存期限の計算を間違ったりしていたという。」

(読売新聞 2006. 10. 17.)

「福岡国税局の職員が、税務調査対象者からの借金や公文書の紛失などで懲戒処分や内部処分を受けたのは、95 年からの約 10 年間で 95 件に上ることが、朝日新聞記者の開示請求で開示された資料で明らかになった。懲戒処分は計 10 件。停職 1、減給 2、戒告 7 で、うち 9 件が未公表だった。」

(朝日新聞 2005. 1. 18.)

紛失廃棄を祈る納税者も多いでしょうが、そんな納税者の申告書に限ってきっちり保管されています。

---

### サービスオフィスの賃料は坪 14 万円

ビルのワンフロアを賃借し、そこを小区画にし、受付サービス等の付加価値をつけて貸し付けるサービスオフィスが最近が目立つようになっています。

渋谷ではセルリアンタワー、丸の内では東京銀行協会ビルという超 A クラスビルでサービスオフィスを運営するある会社での賃料坪単価は最高で 14 万円を超えています。

「高級ビルとされる築浅のビルでは空室対策をする必要に迫られないため、コストと手間のかかる小区画貸しを行っておらず、需要に比べて供給が少ない」ということです。

(週刊ビル経営 2006. 10. 2.)

---

### 日本の REIT の投資先は国内限定と明確化

シンガポールの REIT は、国内市場が狭いので海外資産の組み入れが前提になっています。日本の物件だけというオーストラリアの REIT もあります。香港の REIT は中国本土の物件も入ります。

(不動産経済 FAX-LINE2006. 10. 11.)

しかし、日本の上場不動産投資信託においては運用対象として海外不動産を認めるのは時期尚早として、東京証券取引所が海外不動産を投資対象に認めないということを明確化しました。

海外不動産については、規定ではあいまいでした。しかしこれで日本国内不動産限定と決まりました。

(日刊不動差経済通信 2006. 10. 10.)