

オーナー様向けニュースレター

# ART TIMES

August  
2022

08

## 震災から入居者と建物を守る！ 賃貸経営者が 今からできる地震対策

### 計画的な植栽手入れで 空室対策

においが気になる夏だから…  
嗅覚を生かして  
物件トラブルを発見



大雄開発株式会社

震災から  
入居者と  
建物を守る！

# 賃貸経営者が 今からできる地震対策

日本のどこかで毎年のように起きる大地震。今年も福島県沖と石川県能登地方、いずれも震度6以上の地震が発生し、震災リスクが常に私たちの生活と隣り合わせであることを実感させられます。

日本という国に住む以上、いつ来ても不思議ではない震災に、賃貸経営者としてどう向き合うべきなのか。9月1日の防災の日、1923年の関東大震災発生日であり、災害についての認識を深め、これに対処する心構えを準備するために制定された日。大震災から百年を前に、万への備えに目を向けてみましょう。

## 地震対策① 所有物件の耐震性を把握

地震対策の第一歩は、所有物件の耐震性の確認です。一般に、築年数の経過とともに建物の耐震性能は弱まるものですが、その条理とは別に、1981(昭和56)年5月31日以前に建てられた「旧耐震基準」の建物は要注意。現在の「新耐震基準」が震度6強・7程度の地震でも倒壊しない水準であるのに対して、旧耐震基準が想定している揺れは震度5強まで。近年の大地震を考えれば、安全面で不安が残ることは否めません。

また、耐震性は築年数だけでなく建物固有条件によって異なるため、実際の性能を確かめるには「耐震診断」の実施が必要です。旧耐震基準で建てられたマイホームを対象に、無料の簡易診断や、本格的な耐震診断への助成制度を整えている自治体は多くありますが、中には助成の対象にアパート等を含めているケースも。診断を検討の際は、まず建物の建つ市区町村の制度を確認してみましょう。

### 耐震診断・耐震補強の一例

| 【耐震診断】  |                                                                    |
|---------|--------------------------------------------------------------------|
| 予備調査    | 耐震診断の前工程として、建物の設計図書、建物の概要(延床面積・階高・竣工年など)、構造種別(木造・RC造など)などを事前に調査する。 |
| 現地調査    | 建物のひび割れや傾き、建材の強度や劣化具合、図面とのズレの有無などを調査する。                            |
| 【耐震補強】  |                                                                    |
| 外部補強    | 建物の外壁に鉄骨ブレースやフレームなどを設置する。                                          |
| 内部補強    | 柱や梁といった内壁内部を筋交い・構造用合板などで補強。                                        |
| 基礎補強    | 基礎部分のひび割れ補修などを実施。                                                  |
| 屋根の重量軽減 | 屋根材を変更して重量を下げ、建物の揺れを軽減。                                            |

しかしながら、耐震診断の実施には重大な注意点があります。もし強度不足と診断された場合には、耐震補強工事の実施がほぼ必須になるという点です。旧耐震基準の物件において、耐震診断の実施の有無とその結果は、お部屋を貸す際に必ず説明しなければならない重要事項に当たります。「診断の結果、震度6の地震で倒壊する可能性がある」と判明した」と説明しなければならないとなれば、診断だけ実施して耐震補強工事をしない、という選択は経営上難しいはずで。

よって、診断の際には、その後の耐震補強工事まで見込んだ計画と予算確保が必要です。また、「入居者の命を守る」と考えるなら、築40年、50年の旧耐震物件に入居者を住ませること自体がひとつのリスク、診断結果によって建て替えを実施することも一案でしょう。予算や経営計画と相談しながら、長期的・多角的に選択肢を検討したいものです。

## 地震対策② 定期点検で安全確保

いざ大地震が起きたとき、被害の拡大を防ぐには、日ごろからの防災設備の点検・修繕が欠かせません。もし、消火器や火災警報器、誘導灯などに不備があり、その不備が放置されていたために死傷者が出たとなれば、所有者である賃貸経営者が責任を問われる事態も考えられます。

延床面積150平方メートル以上の共同住宅の所有者には、消防法によって消防設備の設置と6ヶ月ごとの設備点検、所轄消防署長への3年に1度の報告が義務づけられています。賃貸経営者として点検義務を果たすことはもちろん、管理会社や業者と協力しながら、入居者の荷物が避難や消防設備の使用を妨げる場所に置かれないようにするなど、地道な防災施策にも取り組んでいきましょう。

## 地震対策③ 防災グッズで 注意喚起&満足度UP

入居者に防災グッズをプレゼントし、防災への注意喚起を図ることも地震対策につながります。契約時や更新時に、賃貸経営者から非常食や飲料水、簡易トイレなどを配布すれば、入居者の安全確保に役立つだけでなく、入居満足度の向上や入居期間の長期化も期待できます。

共用部に発電機(非常用電源)やブランケット、瓦礫の撤去等に重宝するシャベルや長尺バール等まで備



えておけると、いざというときの安心感は段違い。一通り揃えるにはコストがかかりますが、購入費は経費計上が可能。入居訴求やテナントリテンションの効果も得られると考えれば、十分に検討できる防災対策ではないでしょうか。

#### 配布・備蓄する防災グッズの候補

##### ●食料品・飲料水

水(3日分9リットル/1名)、アルファ米、レトルト食品、乾パン、チョコ

##### ●防災用品

懐中電灯、簡易トイレ、使い捨てカイロ、防災用ヘルメット

##### ●共用部備蓄

発電機、ブランケット、シャベル、長尺バール、ボルトカッター



#### 地震対策④ 地震保険で被災後の備えを

どれだけ事前の地震対策を重ねても、残念ながら被害をゼロに抑えられるとは限りません。万一の被災に備えるなら、やはり必要となるのが保険です。

地震保険は、火災保険とのセットを条件に契約できる保険で、火災保険でカバーできない地震・津波・噴火を原因とした火災・倒壊等の損害を補償します。ただし、地震保険の保険金額には上限があり、建物5000万円・家財1000万円まで、かつ付帯する火災保険の30～50%の範囲内に限定されます。

保険料が高くなるために付帯を避ける方もいますが、震災へのセーフティネットとして頼りになるのは保険です。全壊した建物を再建するには足りない保険金額かもしれませんが、地震保険の目的はあくまで生活再建。ローンの支払いや毎日の生活費を多少なりとも確保できることは、災害後の社会を生きる中で大きな心の支えとなるはずです。

今年10月には火災保険の保険料が再値上げされますが、一方で地震保険は全国平均で0.7%値下げされる予定です。まだ付帯をされていない方は、この機会に地震保険への加入を検討されてみてはいかがでしょうか。



ワンポイントコラム  
one point column

## 計画的な植栽手入れで空室対策

季節は夏！酷暑に喘ぐ人間たちを尻目に、草木は今日も日差しの中で元気いっぱいです。手入れのできない日々が続くと植物はぐんぐん成長し、時にはそれが物件に悪い影響を与えることも。たかが草や木と油断はできません。

#### ■植栽放置は内見者の期待・入居満足度の危機！

枝葉や雑草が伸びっぱなしとなれば、まず悪化するのは物件の第一印象です。人に対しての評価と同様、賃貸住宅も見た目の良し悪しが成約に大きく影響します。夏の閑散期、貴重な内見だからこそ、第一印象の改善には気を配りましょう。

また、「首都圏賃貸市場における入居者ニーズと意識調査2021～2022年(21C.住環境研究会・株式会社リクルート)」によれば、物件の管理状況を重視し、内見時にチェックしている入居者は全体の4割にものぼること。植栽の手入れがされていない物件は、管理が行き届いていないという印象を与えてしまう可能性があります。加えて、雑草等の繁茂した環境は、害虫や害獣の繁殖のほか、ゴミの不法投棄をも誘発するため、いっそうの管理不足を印象づけることになりかねません。入居者の満足度にまで悪影響が及ばないうちに、きち

んとした除草・植栽剪定を実施したいものです。

#### ■年に2度の植栽剪定、年間計画化がオススメ

今すぐにも実施したい除草や植栽剪定ですが、あいにく夏場はシーズンの真っ只中。業者も予約がいっぱいで動けないはず、せめて秋口には実施できるよう早めに段取りをしていきましょう。また、場当たりの対応にならないよう、5～6月あたりと10～11月あたりの年2回、剪定業者を入れる年間計画が立てられると理想的。除草については次年度以降の負担を減らせる“防草シート”の施工も検討しましょう。





# においが気になる夏だから… 嗅覚を生かして 物件トラブルを発見

湿度の高い夏の時期に気になるのが“におい”。日常生活の中でもにおいの問題には苦勞させられますが、そんなにおいが、密かに建物の問題点を教えてくれていることもあります。嗅覚を頼りに物件チェックをしてみましょう。

## ▶ 消えない下水臭は、配管損傷のリスク

キッチンのシンクや洗濯機・浴室の排水口から出てくる下水臭。空室であれば、排水トラップ内の水(封水)を切らさないよう封水蒸発防止剤を使ったり、ラップで開口部を覆うなどの対策があります。入居中の部屋でにおいの苦情があった場合も、まずは市販の排水管洗浄剤を試してもらうことで多くのケースは解消します。

しかし、「何をやっても下水臭が消えない」という場合には、建物の配管自体に問題が発生している可能性も考慮すべきです。経年によって防臭ゴムキャップが劣化していたり、地震等で配管そのものにヒビやズレが生じていれば、封水や洗浄剤では解決できません。入居者にも協力してもらう本格的な調査が必要な場合もあります。



## ▶ 部屋に漂うカビ臭は、見えない場所が危険

お部屋のカビ臭さは梅雨や台風シーズンには特に目立ちます。大抵はクロスがカビで真っ黒になっていたり、においの根源はすぐに発見できるのですが、ときどき発生するのが、表面上はカビのダメージなどないように見えるのになぜかカビ臭い、というケースです。

こうしたとき、まず疑いたいのがクロスの裏側や天井裏。湿気や結露の影響によって、石膏ボードや断熱材、構造材がカビで真っ黒というケースもあるものです。また、カビ発生部分の湿気や濡れが、上階からの漏水や給排水管・エアコン配管等からの漏水、雨水の浸入など、放置できない緊急の原因であるケースも。特にこれからの台風シーズン、外壁や屋根のひび割れからの雨水の浸入には要注意です。

## ▶ 異常なおいには、異常な事態のサイン

共用廊下を歩いてにおいをチェックするだけでも、建物内の問題に気づけることがあります。例えば、生ゴミのようなにおいや腐敗臭が“ゴミ屋敷”の存在を教えてくれることもありますし、排泄物のにおいや動物臭から“規約違反のペット飼育”が見つかる場合もあります。また、滅多にないことですが、嗅いだことのない異様なにおいから、大麻等の違法薬物の栽培や生産、居室内での死亡事故が発見されるケースも。部屋に介入すべきか否かの重要な判断材料になるので、明らかに異常なおいがした場合には、すぐに管理会社・警察等へ相談しましょう。

## ▶ 獣臭は、物件に大ダメージの可能性あり

ペット臭とは異なる嗅ぎ慣れない獣臭さを感じる場合には、物件に「害獣」が住み着いている可能性があります。建物内に住み着く代表的な動物としてはネズミ、コウモリ、ハクビシン、タヌキ、イタチなど。ネズミをはじめとするげっ歯類は、構造材や電源・電線を齧って建物の劣化や停電等の原因を作りますし、ハクビシン等が屋根裏や床下に住み着くと、糞尿による建物の損傷や異臭が問題に。戸袋などの人の生活圏に住み着くコウモリも糞尿等が問題となりますが、実は「ウィルスの貯水池」の異名を持つ生物で、感染症媒介のリスクが高まるとも。

害獣が住み着くと建物も早いペースで劣化するため、駆除と同時にメンテナンスやリフォームの検討を。また、入居者の安心と健康のため、消毒や忌避剤による再侵入防止処理も必要でしょう。



このようにさまざまなリスクを伝えてくれるにおいですが、感じ方は個人差が大きいうえ、普段からその場所で生活していると異臭に気がつかないことも多々あります。においに異常を感じた場合は、まずは管理会社等に相談し、第三者に同行してもらって事実確認をするのがオススメです。