

隠れた不具合による事故から入居者と資産を守る 賃貸経営者が知っておきたい 事故予防策



今年4月、東京都八王子市のアパートで起きた「階段崩落事故」は、多くの賃貸経営者や管理会社に衝撃を与えました。原因は施工を担当した武地所によるずさんな工事と見られており、他物件でも同社の施工不良が疑われていることから、現在も多くの関係者が対応に追われています。

今回のような悪質な施工不良は珍しいとしても、経年劣化する建物に不具合は付きもの。重大事故を防ぐには、点検とメンテナンスを抜かりなく実施していくしかありません。備えあれば憂いなし、今回の事故を教訓に、建物点検時の見るべきポイントと備えを確認しておきましょう。

点検ポイント① お部屋までの「動線」上の共用廊下や階段の劣化

問題のアパートで事故現場となったのは、1階から2階に続く外階段でした。入居者が日常的に行き来するお部屋までの「動線」は、使用頻度の高さゆえに劣化も早く、また事故の発生率も高い場所であることから、点検の際にまず押さえておきたいポイントです。

歩いた際に床材がきしんで建材の一部がバラバラと落ちてきたり、水分を含んだような弾力がある廊下・階段は危険信号。速やかに管理会社・専門業者に点検を依頼しましょう。また、長尺シートの剝離・摩耗などによって踏み・滑りやすくなっている部分にも要注意です。



点検ポイント② 階段・手すり柵などの鉄部の腐食

建物を構成する「鉄部」も大事な点検ポイントです。頑丈な鉄製の建築材であっても、表面の塗装が経年劣化によって剥がれ落ちれば、空気中の酸素や雨水と反応して錆びや腐食が進行します。点検時は塗装の状況はもちろん、手すりがぐらつかないか、格子状の柵の一部が折れていないか、階段の踏み板を支えるアングル

材に錆びや穴ができていないかといった点をよく確認しましょう。

また、共用廊下やバルコニーを支える鉄骨の腐食は、大規模な崩落のリスクに直結します。目視で判断しにくい部分のため、心配な点があれば専門家に相談してみましょ。

点検ポイント③ 天井部分からの水漏れ

実は雨の日も建物点検のチャンスです。雨天時は雨水の流れがひと目で分かるため、建物の排水状態も観察しやすく、晴天時には気づきにくい雨漏り箇所の把握も比較的容易です。

重点的に確認しておきたいのが、開放廊下や階段の天井部分です。もし雨漏りが見られたら、屋根や天井、上階外廊下のどこかに穴やすき間ができていたことが考えられます。この手の浸水は前項で述べた通り、内部鉄骨の腐食につながり、廊下・天井の崩落を引き起こしかねません。事故が起きる前に対策を講じてください。



点検ポイント④ コンクリート壁の爆裂

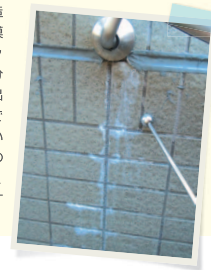
所有物件がRC造なら、コンクリート壁のクラック・不自然なふくらみ・しみ(エフロレッセンス※)にも目を光らせておきましょう。丈夫な鉄筋コンクリートでも、すき間から水分が入ることで、やがては「爆裂」という危険な状態に発展してしまふからです。

爆裂とは、コンクリート内部に染み込んだ水分で鉄筋が腐食・膨張し、周囲のコンクリートを内側から破壊して押し出してしまう現象です。飛び出したコンクリート片が地上に落下すれば、入居者のみならず、周囲の通行人を傷つける事故にも発展します。大きなクラックがある、コンクリートが不自然にふくらんでいるといっ

た場合は、早々に浸水経路を発見・遮断しましょう。

なお、外壁がタイル張りの場合には、爆裂までいかなくともコンクリートの変形だけでタイルの浮き・剥落のリスクが高まるため、より慎重な点検が求められるでしょう。

※エフロレッセンス:RC造のコンクリート壁に白い模様や浮き出る現象。クラックなどから染み込んだ水分により内部の成分が流れ出すことで発生する。初期であれば緊急性は高くないが、コンクリート内部への浸水の証拠でもある以上、放置せず早めの対策を施すことが望ましい。



万一のお守り。 施設賠償責任保険の加入を忘れずに

とはいえ、物件のメンテナンスにどれだけ気を付けていても、事故を100%防げるわけではありません。いざという時に入居者や物件を守るためにも、「施設賠償責任保険」への加入を強くお勧めします。

施設賠償責任保険とは、建物や設備の不備が原因で他人や他人の財物に損害を与えてしまった場合に、その

損害賠償費用を補償してもらえる保険です。たとえば、外壁の一部が落下して入居者にケガを負わせてしまったり、車など入居者の財産を傷ついたりした場合にはこの保険が力を発揮します。

建物所有者には、「所有者責任(工作物責任)」という重い責任が課されており、ひとたび所有建物が事故を起こせば、その責任を免れることは容易ではありません。特に対人事故では多額の損害賠償が発生する以上、保険でのリスクヘッジは安定経営のカギといえるでしょう。

幸い、施設賠償責任保険は火災保険の特約として用意されていることが多く、1億円程度の補償を年間数千〜1万円程度の保険料で賄うことができます。低コストで万が一の重大事故に備えられると考えれば加入しない手はないでしょう。未加入の方は、この機会にぜひご検討ください。



アート不動産の メンテナンスサービス

共有部 LED 交換をおすすめします！

①白熱蛍光器具生産終了で調達コスト増加

2014年に発表されたエネルギー基本計画において、高効率照明(LED照明・省機日)に関して2020年迄に生産ラインで100%、2030年迄に設置台数で100%の普及を目指すことが発表されました。発表から7年が経過し、大手メーカーが相次ぎ生産終了時期を迎え、生産済みの白熱球・蛍光灯を全国で買い求める状況になっており、以前よりも調達コストが増加しており、商品によっては入手困難なものもあり、建物維持管理費も以前より高くなりつつあります。

②LED導入需要が今後さらに高まる事が予想されます
2030年までに設置台数100%を目指すため、2030年に近づくにつれLED導入工事の需要が高まり導入費用の高騰が懸念されますので、その前に検討していく必要があります。

③共有部の維持管理コスト削減、お部屋付・転居防止にも効果あり!??

LEDは虫が好む紫外線が少ないので性質上虫が集まりにくくなります。虫が苦手な新規入居者様へのアプローチや、夏場の虫に困り転居される方の転居防止にも繋がります。

～LED導入を計画的に進めるため～
アート不動産では当社管理家主様にLED導入を安心して、検討いただくため、全国でLED導入2,000棟の実績がある企業様と提携を進めております。改めてサービス内容・開始日が決まり次第、お知らせさせていただきます。



Buzz Area
共有部のLED切り替えで

- 利回り改善
- 節税
- バリューアップ

※現地調査「無料」
削減シミュレーション提供「無料」

タイピングを逃している不動産オーナー様へ
LED導入ラストチャンス

導入検討理由① 政府の方針により、相次ぐ大手メーカーのLED一本化

メーカー	LED製品	生産終了
東芝	LED照明	2020年3月
パナソニック	LED照明	2020年3月
三菱電機	LED照明	2020年3月

導入検討理由② 蛍光灯、ランプの生産終了で既に入手困難に...

メーカー	製品	生産終了
東芝	蛍光灯	2020年3月
パナソニック	蛍光灯	2020年3月
三菱電機	蛍光灯	2020年3月

※ランプの入手困難が原因によりランプ交換の手配は上乗せ料にまいります。