

オーナーズ

大家さん・地主さんのための情報誌

Owners

9 2021
September

特集 不具合を起こさないために、今やっておくべきこれだけのこと!

「予防メンテナンス」で賃貸経営を強化しよう!

◆ここまで差がつく 生きた税務を考える ◆弁護士大家 加藤幸英の法律相談
◆あの街この部屋 サヘル・ローズさん ◆今、土地活用がおもしろい! ◆ありがとう大家さん ◆満室御礼

【世界の街角——集合住宅のある風景】

●ドイツ フランクフルト・アム・メイン

欧州のほぼ中央に位置する国際金融都市。超高層ビル群と中世の街並みが共存し、新旧ヨーロッパの魅力が凝縮! ゴシック調の大聖堂、木組みの家、美術館、広大な森など見所多彩。

表紙撮影 Torsten Kruger/アフロ

●不具合を起こさないうために、今やっておくべきこれだけのこと！

「予防メンテナンス」で賃貸経営を強化しよう！

建物や設備の不具合による事故は、賃貸経営にとって大打撃！そうしたリスクを回避し、物件価値を維持するためにどのようなメンテナンスを行うべきか？一級建築士の宮坂氏にアドバイスをいただく。

株式会社環境建築設計 代表取締役 宮坂正寛



八王子市内で2021年4月に発生した賃貸住宅（築8年、木造3階建て）の鉄骨階段崩落事故は、賃貸業界に大きな衝撃を与えました。私も「一級建築士としての胸の痛くなる思いがしました。今回の事故をきっかけに、改めて「自分の物件は安全だろうか？」と思われたオーナー様も多いのではないのでしょうか？

国土交通省の調査によれば、全国で毎年20〜30件前後の建築物による事故が発生しています（図1参照）。

ご自身の物件の安全性を保つためには、従来の「不具合が起きてからの対応」だけでなく、「起こさない」ための予防的なメンテナンスが必要です。

事故を未然に防ぐためのチェックポイントについて具体的に話したいと思います。

「定期健診」で早期発見を！

建物のメンテナンスは、よく人間の健康診断にたとえられます。特に自覚症状のない人が年に一度の定期健診で病気が見つかり、驚くケースは少なくありません。早期発見が早期治療につながれば、大事に至らずに済みます。

建物も同じです。一見問題がなくても内部で劣化や腐食が進行していることは多く、入居者からのクレームや事故が起きたときには重症化していることもあります。そのリスクは築年数が古い建物ほど高くなりますが、「築浅だから

絶対に大丈夫」とは限らないことは、八王子の事件でお分かりかと思います。

●建物に「水」に弱い
表1は、近年、共同住宅の不具合が原因となつて発生した事故の一例です。事故の主な原因を見ると、雨水による腐食や劣化が多いことにお気づきかと思えます。

木造であれRC造であれ、建物にとって「水」は腐食や錆の原因となる大敵です。物件を安全な状態で長持ちさせるためには、いかに早く、雨水の内部への侵入に気づくか、また、侵入の可能性の芽を摘むかがポイントになります。

チェックのタイミング

建築基準法12条では、一定の規模をもつ賃貸住宅（5階以上かつ1000㎡以上）の所有者に対して3年に1回、建物や設備の安全性を点検し、定期報告することを義務付けています。点検を行うのは一級・二級建築士などの専門家で、対象箇所は「敷地・地盤」「建物の外部」「屋根・屋上」「建築物の内部」「避難施設」など多岐にわたります。

小規模の賃貸住宅では定期報告が義務付けられていませんが、同様に3年ごとのチェックを行い、必要な対策を取ることがおすすめです。

チェックすべき場所とポイント

事故防止のためにまずチェックしたいのは、「外から目視できる箇所」です。具体的に一つずつお話しします。

屋根・屋上 水はけを良くする

屋根の勾配が変わり「谷」となる部分には水やゴミが溜まりやすくなります。放置せず、取り除きましょう。できれば、年1回は行いたいところです。

●雪国ならではの注意点

屋根に「雪止め」が設置されている場合、そこに水が溜まって腐食しやすく、放置すると雨漏りの原因になることがありますので注意してください。

●排水口の雑草は見つけたら抜く

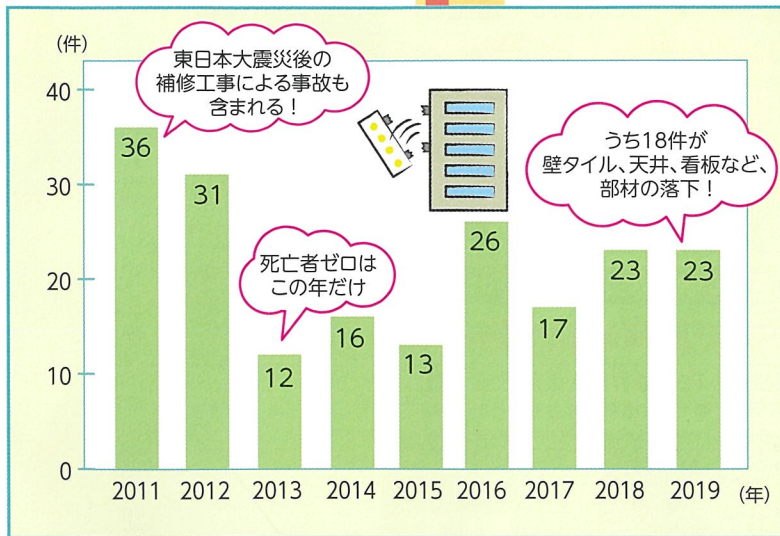
屋上の排水口の蓋に雑草が生えていたら必ず取り除きましょう。水はけが悪くなり、腐食の原因となります。ゴミが溜まっている場合も同様です。

水はけが悪い屋上は、排水口の数を2つに増やすことも一案です。

外壁 劣化のサインを見つける

見るべき箇所は構造により異なります。

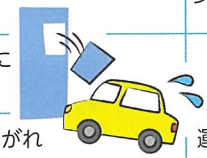
図1. 建物事故の発生件数の推移



出典:国土交通省「特定行政庁から報告を受けた建物事故の概要」より(2020年)

表1. 近年の建物事故の内容(共同住宅のみ)

状況	人への被害	主な原因
外壁タイルの一部が高さ約4mから道路に落下	歩行者ケガ	雨水による腐食
2階の外壁モルタル片が1階の底に落下し破片の一部が道路に飛散	なし	経年劣化、強風
マンション11階の外壁タイルがはがれ走行中の乗用車の窓ガラスに落下	運転者・同乗者ケガ	地震によるひび割れ、雨水
共用廊下(3、4階)の床・手すりの崩落	なし	経年劣化
4階バルコニーの外壁が落下し、破片の一部が道路に飛散	なし	雨水による部品の劣化
最上階ベランダの庇が根元から折れ、落下	なし	雨水による鉄筋コンクリートの劣化



出典:国土交通省「特定行政庁から報告を受けた建物事故の概要」より(2020年)

●木造の壁の劣化は「指」でわかる
木造で外壁材(サイディングなど)のつなぎ目にコーキング材が充填されている場合、指で押して硬くなっていたら劣化している証拠です。そこから雨水が侵入しやすいため、修繕が必要です。コーキングの寿命はだいたい5〜8年とされています。

●RC造は「もらい錆」に注意
RC造の外壁の一部が茶色に変色していたら、「もらい錆」の可能性がります。これは、鉄筋が錆びつき、クラック(ひび割れ)を通して壁の外に出てきたものです。錆は急速に広がるため、放置しておくこと壁の劣化が進み、壁面の落下など事故につながる可能性があります。早めに対処しましょう。

●バルコニー 地盤沈下に注意!
特に注意が必要なのは、バルコニーを柱で支える構造になっている物件です。柱の接地面の周りにコンクリートを流して固定するタイプの場合、大雨などで地盤が緩くなると、落下するリスクが高くなります。もし、柱やバルコニーが傾いている場合は、地盤沈下が起きている可能性があります。建築士などに相談ください。

●排水口の水はけをチェック
屋上のところでも触れましたが、バルコニーの排水口についてもスムーズに排水できているか、ゴミなどが溜まって流れを悪くしていないかを確認しましょう。また、床の勾配が水の流れやすい角度に

事故を防ぐための物件のチェックポイント!

箇所	ポイント
屋根・屋上	<input type="checkbox"/> 水やゴミが溜まっていないか? <input type="checkbox"/> 排水口に雑草やゴミはないか? <input type="checkbox"/> 雪止めが錆びていないか? <input type="checkbox"/> 排水口は1つで足りているか?
外壁	<input type="checkbox"/> 木造外壁材をつなぎ目コーキング材が劣化していないか? <input type="checkbox"/> RC「もらい錆」が発生していないか? <input type="checkbox"/> サッシ周りのシーリング材が劣化していないか?
バルコニー	<input type="checkbox"/> 柱がゆがんでいないか? <input type="checkbox"/> 床が傾いていないか? <input type="checkbox"/> スムーズに排水できているか?
基礎	<input type="checkbox"/> ひび割れはないか?
外階段	<input type="checkbox"/> 水はけが悪い構造でないか?
その他	<input type="checkbox"/> エレベーターに雨水が侵入しないか? <input type="checkbox"/> エントランスが浸水する可能性はないか?

なっているかもチェックしましょう。

基礎 小さな亀裂も要チェック!

基礎部分は、亀裂(ひび)の有無をチェックします。雨水は、亀裂の幅が0.3mm以上あるとそこから侵入します。また、亀裂の深さが1〜2cm以上の場合も同様です。深さはピアノ線などを差し込むことで確認できます。

外階段 腐食の原因を取り除く

外階段では、踏み板と蹴上(けあげ)のつなぎ目に雨水が溜まりやすくなります。水はけが悪い構造だと、その水が建物内部や階段の接続部分などに入り込み、腐食の原因になりますので改善が必要です。ちなみに私が設計する際は必ず踏み板に水はけ用の穴を設けています。

エレベーター 雨水が侵入するケースとは?

エレベーターは雨水とは無縁に思われま

すが、もし屋上に通じるエレベーターがある場合には注意が必要です。エレベーターの床と屋上の床が同じ高さになっている物件では、雨水が侵入して故障の原因になることがあります。

エントランス 大雨による浸水を防ぐ

大雨によって、エントランスから建物内に雨水が侵入して設備などに被害を及ぼすことがあります。川の近くや低い土地などにある物件は、非常時に備えてエントランスに防潮板(水の侵入を防ぐ設備)を差し込むことができるようリフォームすることも検討の価値があります。

カルテをつくらう!

耐震性に不安のある物件は耐震調査診断を行い、必要な場合は補強工事を行うことが重要です。チェックおよび修繕を実施したら、内容をなるべく詳細に記録して履歴(カルテ)を残しておきましょう。次回の補修時に大変役立ちます。

地域で選ばれ続ける物件になるためには、人気設備や洗練されたデザインも大切ですが、安全性が高く、管理が良く、入居者トラブルがないなど総合的にコンディションを整え、良好な状態に保つことが大切です。

管理会社とご相談の上、例えば建築士のような「建物のかかりつけ医」をもつことをおすすめします。