

賃貸経営のお役立ち情報を **サーラオーナーズクラブ** からお届けします

サーラトレンドニングニュース

Sala Trending News

7

2023
July

お役立ち情報

自然災害によって起こりうる 建物被害トラブル

建物の大敵となる
「水」を入れないために知っておきたい!

雨漏り調査のキホン

生活にフラインクオリティ

Sala

SALA OWNER's CLUB
サーラオーナーズクラブ

〒440-0881 愛知県豊橋市広小路3丁目91番地 サーラ広小路ビル 7F



0120-072-903

E-mail info@sala-ownersclub.sala.jp

URL <https://sala-ownersclub.sala.jp>

建物の大敵となる「水」を入れないために
知っておきたい!

雨漏り調査の キホン

建物は、きちんと修繕対応すれば、
寿命が伸びて、長く収益を生み続けてくれます。
今回は、建物修繕の中でも注意したい
水の侵入を防ぐために欠かせない
「雨漏り調査」について解説します。

【監修】 トウインクルワールド株式会社
副社長 中島 宏樹さん

**雨漏りは早期発見が大切
大ごとになる前に目配りを**

雨漏りを見逃していると、いつの間にか建物が大きな損傷を受けてしまいます。ひいてはクレームや退去につながりかねません。

では、雨漏りはどこから発生するのでしょいか？ 実は、雨漏りが発生する箇所は屋根や屋上だけではありません。壁に1ミリの隙間があれば、横殴りの雨が侵入してしまいます。建物には、雨水が入らないように雨の通り道を確保する「雨仕舞」という箇所があります

が、施工会社によっては瓦やサイディングなどの隙間を塞いでしまいい、雨漏りが発生することもあるそうなので、オーナー様は注意が必要です。

**怪しい兆候があれば即調査
会社選びのコツは『専門性』**

雨漏りの対策としては、オーナー様ご自身が日頃から雨漏りのサインを見逃さないことが大切にな

ってきます。雨漏り調査は新築から10〜15年が目安とされていますが、怪しい兆候があれば随時調査すべきです。では、どんな会社に依頼したら良いのでしょうか。

雨漏り調査を依頼するのであれば、あらゆる構造に精通している、外装系の専門会社が頼りになります。建物の構造を理解していない会社に依頼してしまうと、的外れな調査や修繕を行う可能性があるためです。

また、社内に専門職人が在籍しているかも重要なポイントです。構造や状況に応じて最適な調査方法を行えるかも肝心になります。調査における会社の技量は、規模や実績、リピート率などから判断できるでしょう。

雨漏り調査の費用は一般的に8万円ほどとされています。修繕施工を依頼する前提であれば無料対応してくれる会社もあります。新築でも雨漏りするケースがあるそうなので、気になる点があれば早めに調査の相談をしてみましょう。

ツボをおさえる！

雨漏り調査の基礎知識

＼ Check! ／

調査した方が良いタイミング、気をつけるべき箇所は？

調査した方が良いタイミング

- クロスが剥がれやシミ、異臭、ベランダ下の塗膜剥がれを察知したら早めに雨漏り調査を依頼すべき。
- 壁のひび割れは要注意。特に横方向のひび割れは雨水が広がって抜けにくく厄介なので、すぐ対応を。
- 石膏ボードの腐食は見つけ次第要調査。



要注意な横方向のひび割れ



塗膜剥がれも怪しいサイン

注意しておきたい箇所

- エアコンや換気扇の配管など構造に穴を開けている箇所は、配管防水処理がきちんとされていないと雨が入りやすい。
- 入居中の室内は、普段オーナーが見ることはできないので、入居者アンケートなどでヒアリングするのがおすすめ。

＼ Check! ／

どんな調査方法がある？

目視での調査

経験豊富な調査員の目視により屋根や外壁、ベランダなど外部からの侵入箇所、室内への侵入経路を推定

▶ 低コストで済み、応急処置にも適している

散水調査

侵入口を見つけ、散水することで侵入経路を明らかにする

▶ 正確ではあるが、構造を傷める場合も

ドローン調査

ドローンを駆使し、調査員がたどり着きにくい現場を撮影し、雨の侵入口などを推定

▶ 調査が困難な場所でも雨漏り調査が可能に

＼ Check! ／

会社を選ぶときに見るべきポイントは？

- 構造に精通した外装系専門会社であるか
- 社員の職人がいて自社施工が可能かどうか
- 状況に応じた最適な調査を提案できるか
- 実績が豊富でリピート率が高いか

災害による建物の損壊、滅失…どう対処すればいい？

自然災害によって起こりうる 建物被害トラブル

地震や台風など、自然災害による建物への被害は例年後を絶ちません。

今回は2つの事例をご紹介します。

いざというときに慌てないためにも、事前に対応を想定しておきましょう。



文／九帆堂法律事務所

弁護士 久保原 和也さん(写真)

弁護士 伊藤和貴さん

〈久保原弁護士プロフィール〉

2007年、京都大学大学院法学研究科修了。同年、司法試験合格。2008年、九帆堂法律事務所設立。最高裁で勝訴した

更新料裁判の大家さん側弁護団の首都圏担当。更新料裁判では、首都圏で唯一の弁護団所属弁護士として様々な情報を発信。



被災借地借家法は、政令で特に指定された大災害において、以下の特殊な制度を定めています。①「借家人の保護に関する制度」災害で滅失した建物の従

A 特に大規模な災害の被災地に関して、特別な法律の適用があるのでご紹介します。

Q 大規模な災害により建物が滅失した場合に、賃貸の当事者を救済する制度はありますか？

災害直後の初期対応としては、当然、人命の安全確保が最優先です。事態が落ち着いてから、建物等の損害を最小限に食い止める方策を検討します。工作

A 原因の調査、被害者への謝罪の他、保険の確認をするのが良いでしょう。

Q 自己所有アパートが強風等で損壊し、隣家に被害を与えてしまったとき、どう対応すべきですか。

物責任・賃料減額等のリスクを考え、入居者や隣家から被害状況・原因についての情報収集が必要です。当然のことながら、法的責任の有無にかかわらず、被害者には誠意をもって対応しましょう。

一般に災害による被害の場合、損害額が大きくなる傾向がありますので、早い段階で保険の適用の有無を確認する必要があります。いずれにしても、被害拡大を止めること、損害の範囲と原因を確定させることがポイントです。

前の賃貸人が建物を再築し、賃貸しようとする際、その旨を従前の借家人に通知することで借家人が戻りやすくなり、「コミュニティが維持されます。②「借地人の保護に関する制度」借地人は公示なく6カ月間、掲示により3年間、借地権を対抗でき、借地人の負担が軽減されます。③「暫定的な土地利用に関する制度」被災地では5年以下で更新のない借地権を設定でき、暫定的な土地利用の需要を満たします。