

## 賃貸物件を守る～災害対策について～



近年、集中豪雨や強力な台風などの影響により、日本各地で自然災害が発生しています。災害による被害は、物件の価値を損ねるだけでなく入居者の生活に大きな影響を及ぼすリスクがあります。物件を所有するオーナー様にとって、自然災害への備えは避けて通れない重要な課題となっています。今回のオーナーズニュースでは、自然災害によるリスクや対策についてご紹介します。



### 自然災害により起こり得るリスク



#### ▶災害の被害により建物に損失が残るリスク

災害が起こると、所有している不動産が倒壊するなどの被害を受けてしまう可能性があります。被害の程度によっては大きな損失が残るリスクがあることを理解しておく必要があります。

#### ▶賃料の減額対応や賃貸借契約終了のリスク

電気やガス、水道などのライフラインの使用ができなくなった場合に入居者に賃料の全額を請求できず、減額対応をするケースが考えられます。建物自体が倒壊し住めない状態となった場合には、その時点で賃貸借契約は終了となり、賃料の請求はできなくなります。

#### ▶オーナー負担での補償が発生するリスク

建物が適切に管理修繕されていなかった場合で、入居者が被った損害や第三者にケガを負わせた時は、オーナーが所有者責任としてその損害を負う可能性があります。

災害が起きても焦らない！

### 賃貸オーナーとしてやるべきことは？



#### ✓ 建物・設備のメンテナンス

外壁や屋上、バルコニーなどを定期的に修繕しておくことが大切です。普段は見えにくい給排水管などの設備もメンテナンスしておきましょう。



#### ✓ 消防設備点検実施と報告

消防法により機器点検は6ヶ月に1回、総合点検は年1回、点検結果の報告は3年に1回行うことが義務付けられています。



#### ✓ 防災用品の備え

災害発生時、ライフラインが止まっても右記の防災用品を備えておけば、在宅避難生活の大きな助けとなります。



#### ✓ 保険の補償範囲の把握

自身が加入している保険でどこまで補償されるのか、内容を把握しておくことが大切です。



### 入居者の安全を守るためにオーナー様ができること 防災グッズの備えは万全ですか？



#### 防災用品チェックリスト

置き場所

- |        |  |
|--------|--|
| 共用部に常備 | <input type="checkbox"/> 発電機                                   |
|        | <input type="checkbox"/> 人命救助用品                                |
|        | <input type="checkbox"/> マンホールトイレ・災害用トイレ                       |
|        | <input type="checkbox"/> 飲料水・生活用水                              |
|        | <input type="checkbox"/> 水害に備えるための土のう                          |
| 専用部    | <input type="checkbox"/> レスキューセット<br>(シャベル・ボルトカッター・ハンマーなど)     |
|        | <input type="checkbox"/> カセットコンロ、カセットボンベ                       |
|        | <input type="checkbox"/> 非常用持ち出し袋<br>(食料・水・救急医療セット・ラジオ・懐中電灯など) |



防災備品の購入費は消耗品として経費計上が可能です。防災意識の高さもアピールできるため積極的に備蓄したいものと言えるでしょう。



#### Point

賃貸オーナーとして入居者の命を守るためには、日頃から自然災害のリスクを理解し、いざという時のために、災害に備えておくことが重要です。