

コロナ、豪雨、大地震…
災害時の事業継続について考えよう

建物を長く持たせるポイントは二つ
「防水機能」と「インフラ設備」

ICHIMAN TOPICS & 今月のご相談事例



Photo

～今月の写真～

福井県永平寺町にある「大本山永平寺」。1244年、道元禅師により創設された曹洞宗の本山です。写真奥に見える「唐門」は勅使門とも呼ばれ、皇室からの使者や永平寺の住持（貫首）就任時にのみ開かれます。そこにいて、身も心も癒される禅寺です。
撮影：西島 昭

**コロナ、豪雨、大地震…
災害時の事業継続について考えよう**

コロナ禍で、不動産業界はガイドラインとともに、感染症防止と事業再開にあたっての実務対応チェックリストやポスターなどを作成し、感染防止、顧客や従業員の安全確保に努めています。今後、不動産業界に必要なことは何か、全国宅地建物取引業協会連合会の岡崎さんに伺いました。

「コロナに限らず、近年の豪雨災害や、首都圏直下型地震など、今後さまざまな災害が予想されます。その時に、どのように事業継続をしていくのか、普段から事業計画、BCP (Business Continuity Plan) を考えておくことが重要です。」

コロナだけでなく、今後の大規模災害に備えて、優先すべき重要業務と運用マニュアル（役割分担、連絡網、通信手段等の確保等）の策定が必要だ、と岡崎さん。

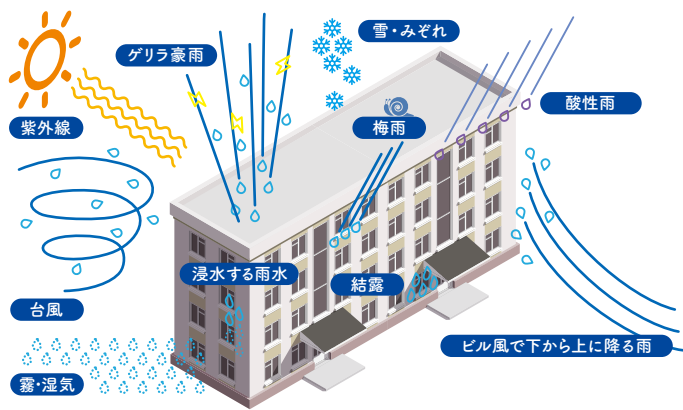
これは賃貸業オーナー様にも言えることです。災

害時の管理会社との連絡方法、入居者の安全確認、修繕の手配など、管理会社と確認しておく必要があります。また、災害によって変化する生活様式に備え、商品力強化のための投資を考える必要も。今回のコロナ禍では、ステイホームでリモートワークや宅配需要が増加。そのため、ストレスのないネット環境や宅配ボックスは不可欠な設備となっていくでしょう。

不動産業は生活必需産業です。人々の生活を守るためにも、事業の継続・維持のための備えについて、管理会社と話してみたいかがでしょう。



公益社団法人
全国宅地建物取引業協会連合会
不動産総合研究所
お話を
伺った方
岡崎 卓也 さん



■ 修繕周期の目安

建物	屋根・外壁	塗装：11～15年目
	ベランダ	鉄部塗装：5～10年目
	階段・廊下	防水処理：11～20年目
共用部	給・排水管	交換：30～40年目
	建具・エレベーター	交換：30～35年目
室内設備	給湯	交換：15～20年目
	エアコン	交換：11～20年目
	浴室	交換：30～35年目
	キッチン	交換：25～30年目
	洗面化粧台	交換：20～30年目
	トイレ	交換：30～40年目

※工事周期は部材・材料・設備等のグレードにより異なるため、幅を持たせています。

「建物をも長く持たせるポイントとは二つ
「防水機能」と「インフラ設備」

前号の記事を読まれたオーナー様から「今後も適切なメンテナンスで長期活用したい」というご連絡をいただきました。そこで今回は、建物をも長く持たせるために必要なことをお伝えします。

それは「防水機能の劣化防止」と「インフラ設備の機能維持」の2つです。

防水性能の低下を防止して
建物の劣化を防ぐ

建物は日々、多くの雨や太陽光から攻撃を受け、防水性能が劣化

しています。防水性能の劣化は漏水や鉄部の腐食につながります。

例えば、鉄筋コンクリート造の場合、小さなひび割れからコンクリートに水が浸入し、内部の鉄筋が錆びて体積が膨張することで、コンクリートのひび割れがさらに広がり、構造そのものの耐久性に大きな影響を及ぼします。屋上と外壁の防水に加え、サッシとの継ぎ目部分など、適切な時期に必要な修繕を実施しましょう。少なくとも15年ごとの建物診断で、修繕箇所の有無を確認してください。

インフラ設備の維持・更新で
建物の安全性を守る

数ある設備の中で、給排水関連

設備やエレベーターなどのインフラ設備は、不具合があると漏水や事故などの深刻な事態を招きかねません。そのため、適切なメンテナンスや更新を行うことが重要です。例えばエレベーターの場合、法定点検や部品の調整作業、修理、交換などはエレベーター保守会社と契約し、保守管理を徹底しましょう。

費用が掛かる修繕は先延ばしにしがちですが、先延ばしにした結果、問題が大きくなり、多額の費用が掛かることにもなりかねません。早めの対応で、被害も費用も低く抑えたいものです。

次回は、気になる修繕費用についてお伝えします。

長期的視点で最適なお提案をいたします



株式会社市萬 賃貸事業部
下田 晃大 二級建築士
早稲田大学商学部卒業後、前職在職中に愛知産業大学通信教育学部建築学科の学位を取得。その後、株式会社市萬へ入社。「古い」「駅から遠い」など、さまざまな問題を抱えた築20年超の賃貸不動産の課題分析および満室化に向けた提案を行う。

ICHIMAN TOPICS

■お陰様で22期を迎えました

22期目を迎え、8月27日にキックオフを開催。気持ちも新たに、より一層、皆様のお役に立つ所存です。



32名が参加し、会社と自宅をつないで、ZOOMで開催したキックオフ

■内見住戸に消毒液

安心して内見していただけるよう、当社管理物件の募集中住戸に、消毒液を設置しました。



室内に設置された消毒液(当社管理物件)

■2020年8月の入居率
……96.51%

Webシステムを導入し、仲介会社がいつでも物件の確認や内見の予約を行えるようにしています。そのため、入居希望者の時間に合わせたタイムリーな内見が可能で、チャンスを逃すことなく、高入居率を維持しています。

※これまでの入居率はホームページでご確認いただけます。

今月のご相談事例

賃貸経営、建物修繕、借地、土地の有効活用、相続、売買など、不動産のあらゆる問題を解決します。お気軽にご相談ください。

大規模修繕を考えているが、修繕に詳しい会社を紹介してほしい。

借地人から借地権を売却したいと価格提示があった。価格の妥当性と今後の進め方について教えてほしい。

保有している市街化調整区域の土地の有効活用について、アドバイスが欲しい。

