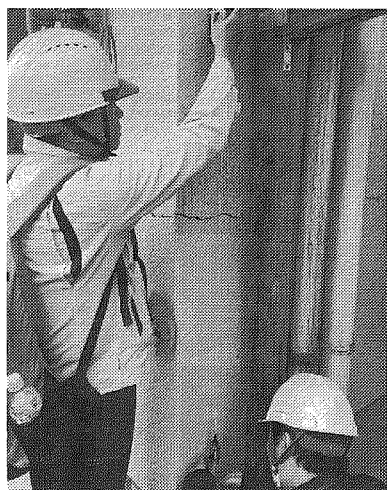


地震対策はメンテナンス確認から

CPM[®]がもたらす
高い職業倫理と
プロフェッショナルスキル
第16回



▲益城町で応急危険度判定調査を実施した

応急危険度判定について

応急危険度判定とは余震等による倒壊、外壁や付属設備の転倒などの危険性を判定し、人命にかかわる二次的災害を防止することを目的とした調査です。具体的には建物の方が避難所生活を余儀なくされています。震災から2週間経った4月末、同地域で約2000戸の管理を手掛けるアイレムジャパン(米国不動産管理協会日本支部)会員の「一人居者・オーナーから建物の安全性に不安を持つ声が殺到して、行政の対応を待つだけではいけないので、協力を要する」という要請が協会理事を通じてあります。被災建築物応急危険度判定士、一級建築士といった資格を持つ7人のチームで5月2日から3日間、熊本市内と特に被害が大きかった益城町で114棟の「応急危険度判定」調査を行いました。

危険「要注意」判定の原因はリスク管理の怠りにあり

調査「混同し被災者に思わぬ混乱を呼んでいる」という報告も取り上げられています。今回も判定ステッカーを貼り付ける際に、オーナーに対して明し理解を求めなければいけないといった場面もありました。

連続して最大震度7を観測した熊本地震。深刻な被害を受けた家屋は一万棟を超え、現在も多くの方が避難所生活を余儀なくされています。震災から2週間経った4月末、同地域で約2000戸の管理を手掛けるアイレムジャパン(米国不動産管理協会日本支部)会員の「一人居者・オーナーから建物の安全性に不安を持つ声が殺到して、行政の対応を待つだけではいけないので、協力を要する」という要請が協会理事を通じてあります。被災建築物応急危険度判定士、一級建築士といった資格を持つ7人のチームで5月2日から3日間、熊本市内と特に被害が大きかった益城町で114棟の「応急危険度判定」調査を行いました。

大きな影響

調査で印象的だったのは、「定期メンテナンスを怠ったために被害が拡大したと思われる物件が少なからずあった」ということです。建物の傾きや大きな亀裂がないにもかかわらず、外壁が大きく剥がれ落ちたアパートでは、防水工事の繰り延べにより木部が腐食していました。ほかにもサイディング目地、外壁塗装等のメンテナンス状況により被害に大きな差が出

設計プランの差でも

調査で印象的だったのは、「定期メンテナンスを怠ったために被害が拡大したと思われる物件が少なからずあった」ということです。建物の傾きや大きな亀裂がないにもかかわらず、外壁が大きく剥がれ落ちたアパートでは、防水工事の繰り延べにより木部が腐食していました。ほかにもサイディング目地、外壁塗装等のメンテナンス状況により被害に大きな差が出

壁量の少ない1階店舗

最前線に立つ管理会社には、倒壊建物で亡くなった入居者遺族に対し損害賠償をオーナーに命じるという判決が出ました。この判決が示した通り、賃貸経営とリスク管理を怠ったことが原因となることがあります。また、耐震工事の実施を物件評価に反映し有利な融資条件につなげることも重要です。

壁量の少ない1階店舗最前線に立つ管理会社には、倒壊建物で亡くなった入居者遺族に対し損害賠償をオーナーに命じるという判決が出ました。この判決が示した通り、賃貸経営とリスク管理を怠ったことが原因となることがあります。また、耐震工事の実施を物件評価に反映し有利な融資条件につなげることも重要です。

管理会社の耐震化コンサル

① リスク管理としての「建物の耐震化」
② 耐震化された物件の「資産価値と賃料水準の見直し」
③ 「助成金制度」や「融資」といったサポート

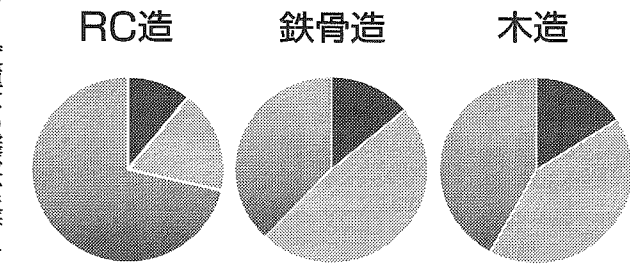
壁量の少ない1階店舗最前線に立つ管理会社には、倒壊建物で亡くなった入居者遺族に対し損害賠償をオーナーに命じるという判決が出ました。この判決が示した通り、賃貸経営とリスク管理を怠ったことが原因となることがあります。また、耐震工事の実施を物件評価に反映し有利な融資条件につなげることも重要です。

壁量の少ない1階店舗最前線に立つ管理会社には、倒壊建物で亡くなった入居者遺族に対し損害賠償をオーナーに命じるという判決が出ました。この判決が示した通り、賃貸経営とリスク管理を怠ったことが原因となることがあります。また、耐震工事の実施を物件評価に反映し有利な融資条件につなげることも重要です。

壁量の少ない1階店舗最前線に立つ管理会社には、倒壊建物で亡くなった入居者遺族に対し損害賠償をオーナーに命じるという判決が出ました。この判決が示した通り、賃貸経営とリスク管理を怠ったことが原因となることがあります。また、耐震工事の実施を物件評価に反映し有利な融資条件につなげることも重要です。

	RC造	鉄骨造	木造	合計
危険	3	11%	4	14%
要注意	5	18%	14	48%
調査済	20	71%	11	38%
合計	28	100%	29	100%

▲調査結果概要 (既に倒壊した物件、無被害だった物件は調査対象に含まれません)



▲応急危険度判定の調査結果 ※株式会社豊不動産提供

執筆者
株式会社リフレム 代表取締役 緒方大介
一級建築士・CPM[®]・CCIM
IREM-JAPAN会員

IREM
土地の有効活用や不動産売買などを通じて、オーナーの資産活用をサポート

OKI Open up your dreams

仕事をアウトダイン

COREFIDO
メンテナンスバリエーション設計
クラウドメンテナンスプラットフォーム
5年間無償保証
メンテナンス費5年間無償提供

LEDだから、ムダなく省電
COREFIDO

不動産業者様必見! OKIデータの複合機で!

ボタンを押すだけ! 帯ガ工 完了!*

OKIデータから「どんな帯でも自動認識張替えソリューション」誕生!

50枚が5分で完了

面倒なカギ型も対応!

出江太ホーム 担当: 沖

自社の帯に自動張替え

仲介不動産 担当: 仲介 080-1234-5678

Youtubeで実際の操作動画がご覧いただけます。 帯張替え 検索

*5年間無償保証、メンテナンス5年間無償提供の内容、その他詳細についてはOKIデータホームページ、もしくはカタログをご覧ください。

©各権利者センター/020-054-032(携帯電話からは020-054-054)<受付時間>月~金曜日9:00~20:00、土曜日9:00~17:00(祝日および年末年始等を除く)※【ご注意】「5年間無償保証」、「メンテナンス5年間無償提供」は、弊社指定の消耗品(トナーカートリッジ、イメージドラム、イメージドラムユニット、EPトナーカートリッジ、スタンプカートリッジ)のみを継続してご使用いただくことでご利用できます。弊社指定の消耗品のみを本製品のご購入日から継続してご使用いただけない場合、無償保証期間はご購入日から起算して6ヶ月間となり、期間満了後に発生した故障は全て有償修理となります。お客様登録(必須)時に、「サービス」を利用する、「利用しない」は選択できます。

株式会社 沖データ www.okidata.co.jp