

# ART TIMES

May  
2021

# 05

水害から建物と入居者を守れ！  
賃貸経営者が知っておくべき  
**豪雨・台風対策**

宅配ニーズ急増で  
オートロック物件も「置き配」可能に

今年の雑草対策は攻める!?  
物件の印象もアップする  
お手軽グリーン活用術



大雄開発株式会社

# 水害から建物と入居者を守れ！ 賃貸経営者が知っておくべき 豪雨・台風対策

ここ数年、集中豪雨や大型台風が毎年のように発生し、日本各地で大きな被害をもたらしています。なかでも2018(平成30)年は、観測史上最大の雨量となった「西日本豪雨」に加え、台風21号・24号の上陸など甚大な災害が相次ぎました。

こんな年は減多にないと思いたいところですが、実は今年、その2018年夏の悪夢再来の可能性あり、という予測があることはご存じでしょうか。根拠は、赤道近辺の海水温が変化する「ラニーニャ現象」。世界的な異常気象の要因といわれるラニーニャ現象が、今年も2018年とよく似た経過をたどっているというのです。あくまで予測に過ぎませんが、備えあれば憂いなし。今のうちに水害への備えを考えておきましょう。

## 建物を守る基本は「点検・清掃・修繕」

賃貸経営者にできる豪雨・台風対策として、まず挙げられるのは建物の点検と清掃です。一見地味ではありますが、一個人では河川の氾濫や土砂崩れを防げない以上、まずは建物を雨漏り・浸水・破損等から守ることを第一に考えるべきです。もちろん、点検で不安な箇所が見つかった場合は、大雨シーズン前の早期修繕が必須です。



### ▶屋根・外壁・バルコニー

建物内への浸水につながりそうなひび割れや塗装の剥がれ、シーリングの損傷等をチェックします。自分で目視点検もできますが、築年数が経っている場合や高所の点検が必要な際は管理会社や外装修理会社に依頼しましょう。外壁のクラックや屋根の破損はもちろんですが、ベランダ・バルコニーの笠木部分のシーリングなども要確認です。

### ▶雨樋・側溝・排水樹

建物や敷地の排水機能も点検しましょう。内部に土や落ち葉が溜まってしまおうと排水が滞り、外壁への浸水や雨漏り、敷地内への浸水といった被害に繋がりがかねま

せん。また、雨樋そのものが土と雨の重みで壊れてしまうこともよくあります。こちらも高所作業が必要な場合は管理会社等に相談を。

### ▶「土嚢」等で緊急時の備え

最近では局地的な大雨によって街の排水機能が追い付かなくなり、下水や雨水が溢れてしまう「都市型水害」も頻発しています。低地や坂の下に物件がある場合は、できることなら「土嚢」などで水をせき止める用意をしておきましょう。

土嚢はホームセンターなどで入手できるほか、地域によっては役所が配布しています。ただし、たいてい土嚢の処分は自己負担となるため、使用後を想定して確保しましょう。

## 「火災保険」の見直し、水災・風災特約の検討を

最悪のケースを想定し、契約している「火災保険」も確認しておきたいところです。豪雨・台風対策としては、浸水被害などを補償してくれる「水災」、強風被害を補償してくれる「風災」の特約が必要ですが、何年も前に一括で契約して細かい内容なんて覚えていない、という方もいらっしゃるのではないのでしょうか。万一の事態に陥る前に、契約内容・補償内容を把握しておきましょう。

なお、特約の有無にかかわらず、地域の被災想定区域が分かる「ハザードマップ」は一度確認を。そして、洪水・高潮・土砂災害などの影響を受けそうな地域に物件がある場合は、前述の特約付帯を検討しておくべきです。もちろん、物件が高台にある場合など過剰な付帯の不要な場合もありますが、それでも災害リスクとコストとを改めて天秤にかけてみることは必要でしょう。



## 入居者の安全確保。状況に応じて協力要請も

深刻な豪雨・台風災害を乗り切るには、実際に暮らしている入居者の皆さんに「命を守る行動」を取ってもらうこ



とも必要です。また、被害予防の面においても必要に応じて協力を仰ぎましょう。

#### ▶ベランダの清掃・片付け

居室に続くベランダやバルコニーは、厳密には共用部にあたるものの、貸主・管理会社側でのコントロールがしにくい場所。鉢植えや物干し竿が強風で飛ばされる危険もあり、台風時には入居者に私物の整理をアナウンスしたいものです。

また、意外な浸水被害の原因となるのがベランダの雨水排水口。ここにゴミが詰まって雨水が流れなくなると、ベランダがプール状になり、上層階であっても掃き出し窓から居室内への床上浸水が起こります。危険性を伝え、入居者には事前の清掃を促しましょう。



#### ▶窓関連の点検・対策

風雨による被害の突端となりやすいのは、やはり窓。豪雨・台風が予想される際には、窓ガラスやサッシの点検、雨戸や窓用シャッターの動作確認をお願いしましょう。

また、台風時は飛来物対策として、窓ガラスの「飛散防止フィルム」を各戸に配布するのもいいかもしれません。入居者の安全や物件を守ることになるのはもちろん、入居者満足度の向上にも一役買ってくれるでしょう。



#### 三位一体となって災害を乗り切る

どれだけ文明が発達しても、人類にとって自然災害はいまだ脅威そのものです。個人でできる対策は少なく、また、守れるものも多くはありません。だからこそ、万一の際は事前の備えと、賃貸経営者・入居者・管理会社が三位一体となって協力し合うことが重要です。平和な夏になることを祈りつつも、できる対策は早めに行ない、大雨シーズンを万全の体制で迎えましょう。

 ワンポイントコラム  
one point column

## 宅配ニーズ急増でオートロック物件も「置き配」可能に

コロナによる外出自粛から、ネットショッピングに伴う宅配ニーズが急増。賃貸業界でも「**宅配ボックス**」の人気が高まっています。

さらに、この一年で急激に普及したのが「**置き配**」です。置き配とは、受取人の要望に合わせて、宅配業者が玄関ドアの前やパイプスペース、置き配バッグなどに荷物を置いていく配達方式のこと。コロナで推奨された非対面サービスが叶い、かつ物流業界を苦しめる再配達問題も解消できるという、2つの大きなメリットが人気の理由です。

そんな中、物流最大手のAmazonが、置き配にまつわる一歩進んだサービスの提供を開始。配達員が、オートロックを一時的に解除できるようになる「Key for Business」というサービスです。

置き配の課題は、オートロック物件の存在でした。オートロックで入居者が不在の場合、配達員は部屋の玄関前まで辿り着けず、置き配ができません。昨今は宅配ボックスを設置する物件も増えましたが、そのボックスも宅配量の増加から満杯が頻発。置き配もできず宅配ボックスも使えず、再配達になるケースがオート

ロック物件では増えていたようです。

「Key for Business」の導入物件に配送がある場合、配達員はアプリで限定的にオートロックを解除し、玄関前まで荷物を届けられるようになります。つまり、**オートロック物件でも「不在時の荷物受け取り」ができる**ようになるのです。これは入居者にとって大きなメリットでしょう。

サービスの導入費用および月額費用は、なんと無料。必要な機器等はAmazon側で取り付けます。いいこと尽くめに見えますが、一方で、**配達員が「勝手に建物に入ってくる」状態**になるため、トラブル対策は必須。まずは管理会社と相談のうえ、検討を進めましょう。

また、こうした置き配のセキュリティ面の懸念から、安心して荷物を受け取れる「宅配ボックス」ニーズも引き続き根強いでしょう。利便性は部屋の訴求力を左右する重要項目、変化する入居者の買い物スタイルにも柔軟に対応していきましょう。



今年の雑草対策は攻める!?

# 物件の印象もアップする お手軽グリーン活用術

夏が到来するたび、賃貸経営者を悩ませる雑草。雑草が生い茂った物件は入居者クレームが入りやすいだけでなく、内見のお客様にも「ちゃんと管理されていない物件」と悪印象を与えてしまうものです。その一方で、計画的かつ適度なグリーンは、物件に清涼感をもたらす、ナチュラルな魅力を与えてくれます。植物はコントロール次第、雑草は一掃するべきですが、ただ抜くだけ・むしるだけではないグリーンを取り入れた「攻めの植栽管理」を考えてみましょう！

## ■ 対策① グランドカバープランツ

グランドカバープランツとは、地面を覆うタイプの「見栄えのいい植物」の総称です。

実は、植物の世界も弱肉強食。植物は常に周囲の株と日光や土中の養分の奪い合いをしています。その争いを利用して雑草の繁茂を抑えるのが、グランドカバープランツによる雑草対策。つまり、雑草に先んじてグランドカバープランツを植えることで、あとから他の雑草が繁殖できないようにしてしまうのです。

扱いやすいグランドカバープランツの代表例は、シソ科で防虫効果のあるアジュガ、多肉植物のセダム、満開の時期は美しい芝桜など。これらは花が咲いて見栄えもよく、耐寒性があるので越冬も容易です。また、繁茂によって土埃や雨の日の泥はねを防止できるため、物件の汚れ対策にも貢献します。

注意点は、繁殖力の強い植物を選ぶと、想定以上に株が広がってしまうこと。雑草対策をしたつもりが、グランドカバープランツの手入れに追われるようになっては本末転倒です。よく見かけるミントやヒメイワダレソウ、シロツメクサなどは、爆発的に増える可能性があるため要注意です。

## ■ 対策② 付加価値付きの植物

雑草に先んじて植物を植えるなら、何かしらプラスアルファの付加価値がある植物を植えるのも面白いものです。たとえば、ゼラニウムやローズマリーは猫が匂いを嫌がるため猫避け対策になりますし、タイムやカレンソウといったハーブはその防虫効果から、ゴキブリや蚊、ハエ、ダニ、ナメクジ、ムカデなどを遠ざけるといいます。

注意点は、グランドカバープランツと同様、繁殖力の強さ。地面に直に植えずに鉢植えにすれば過度な繁殖

は防止できます。統一感のある鉢植えを並べることで、物件の見た目の向上にもつながります。

## ■ 対策③ グリーンカーテン

植物で縦方向に物件を飾って、手軽にイメージ向上につながるのが、共用部や壁にネットを張って、そこに植物を這わせるグリーンカーテンです。見た目には外観の汚れや傷も隠れ、自然にできた木陰はエコで涼しげ。直射日光を遮るため省エネ効果も期待できます。

弱点は、グリーンカーテンとして緑が茂るまで手間と時間がかかること、初夏から秋口までの3~4ヶ月しか効果がないこと。つる性植物のアサガオやヘチマだけでなく、キュウリやゴーヤ、パッションフルーツなどは成果物を入居者におすそ分けという楽しみもあります。

## ■ 対策④ フェイクグリーン装飾

「植物の手入れは面倒だけど、物件にグリーンを取り入れて印象をよくしたい」そんな方にはフェイクグリーンによる装飾がおすすめです。近年は本物そっくりの造花が増え、おしゃれなカフェやヘアサロンでも導入が見られます。賃貸住宅においても共用部の雰囲気ワンランク上げる効果が期待できるでしょう。

メリットは、なんとといっても水やりや剪定が不要で、一年中「ベストな見栄え」が持続する点。実物と違って「いつの間にか枯れていた」「においが発生」といったことも起こりません。導入コストは高めですが、数年間の生花管理コストと比較すれば前向きに検討できそうです。

そのほか、趣味がガーデニングなら物件の敷地も管理、生け花のスキルがあれば共用部を飾るなど、さまざまな対策が考えられます。元々よく雑草が伸びてしまう前に、アイデアを駆使して積極的な雑草対策・グリーン活用に取り組んでみてください。



◀アジュガ



ゼラニウム▶