

鶴田不動産 コラム

VOL.21 「不動産における水害対策」

第21回目の今回のテーマは、ずばり 「不動産における水害対策」についてです。

- ▶ 「不動産における水害対策」についてです。
- ▶ 最近、豪雨が多いです。台風も大型化しています。
- ▶ ここでは、不動産を買う前に買った後にできることを
- ▶ 簡単にご説明させていただきます。
- ▶ ご参考いただければ幸いです。

▶ 1. 水害の種類

- ▶ ① **台風～強風・大雨**を伴うため**風害・水害対策**が必要です。
 - ▶ 台風で特に注意しなければならないことは、**土砂災害と**
 - ▶ **河川の氾濫**です。
 - ▶ また、台風発生により**高潮の被害**を受けることもあります。
 - ▶ 二次被害として、**停電や水道の故障**が起きる**可能性**があります。
- ▶ ② **都市型水害**～都市型水害とは、**下水で処理できなくなった水が、道路などに**
- ▶ **氾濫する災害**です。山や土砂のない大都市で起こる災害です。
 - ▶ 大規模な停電、道路や電車が使えなくなることもあります。
- ▶ ③ **水漏れ・雨漏り**～水害ではありませんが、水漏れ・雨漏りなどの水トラブル
- ▶ にも注意が必要です。**水漏れは、水道管や水道部品の劣化**による
- ▶ トラブルです。ほとんどの水道管や水道部品は壁や床に隠れて
- ▶ 見えないため**水漏れがあてっも気づきにくい**です。
- ▶ 雨漏りは、**建物の屋根、壁のひび割れ**などから**浸水**いたします。
- ▶ カビの原因や建物の構造劣化につながってしまいます。

▶ 2. 不動産購入前の水害対策

▶ ・ハザードマップを確認する。

- ▶ ハザードマップとは水害、火事、地震などの災害のリスクや過去そのエリアでどのような災害が起こったかを確認することができる自治体が発行する地図です。

- ▶ 不動産購入前にハザードマップと**広域避難場所などの場所**を確認できる**防災地図**の両方を確認して災害発生のリスクや避難場所を確認すると良いと思います。

▶ ・河川から遠い、海拔が高いエリアの物件を選ぶ。

- ▶ 洪水や浸水から不動産を守るには、購入の段階で、**できるだけ河川から遠い場所**を探すということも必要かと思います。

- ▶ また、ハザードマップで海拔の高い場所にある物件を選ぶことで洪水・浸水を防ぐことも可能ですが、**海拔が高くても河川が近ければ氾濫の可能性ががあります。注意が必要です。**

※私の事務所、足立区では無理な話ではあります。（その代わりに利便性とか）

- ▶ 3. 不動産購入後の水害対策
- ▶ ・火災保険の加入が必須です。
- ▶ 万が一被害を受けた時の担保として保険に加入しておくことが大切です。
- ▶ ・火災保険で適用される被害内容の確認（基本的なもの）も必要です。
- ▶ ①火災（失火、落雷による火災や高電圧による電化製品の破損、ガス漏れによる破裂、爆発など）
- ▶ ②風災（台風や竜巻などの突風による屋根の損壊など）
- ▶ ③雹災（ひょうが降って屋根に穴が空いた場合など）
- ▶ ④雪災（豪雪によって建物が壊れた場合など）
- ▶ ⑤水災（洪水による床上浸水など）
- ▶ ※ほとんどの火災保険は、床上浸水などの保障に対応しています。
- ▶ ※詳しくは、加入している火災保険の補償内容を確認してみてください。

▶ 4. 水害後の家屋への適切な対応

▶ (1) 床下を確認する（床はがし）

▶ ①和室の場合

- ▶ ・**畳の下にある板をはがす**。板は無垢材なら洗浄して陰干しすれば再利用可能な場合もあります。

▶ ②洋室の場合

- ▶ ・床下収納、点検口を開ける。床下に水や泥があれば除去する。
- ▶ ・**点検口などが無い場合は、工務店などで作ってもらう。**

▶ ※床下にもぐって作業する場合は、**換気に注意して複数名で行う。**

▶ (2) 壁材を撤去する

▶ ①石膏ボードの場合

- ▶ ・カッター等で切れ目を入れて剥がす。半分以上濡れていた場合は、一枚分全部を廃棄する。**濡れていないボードは残す。**

▶ ②断熱材の対応

- ▶ ・**グラスウール（綿状のもの）は廃棄する**。スチロール状のものは、洗えば使える場合もあります。

- ▶ (3) 消毒する（まずは、洗浄が重要。泥を落としましょう）
- ▶ ①主な消毒薬について（出典:厚労省「浸水した家屋の感染症対策」）
- ▶ ・次亜塩素酸ナトリウム（家庭用塩素系漂白剤でも可）
- ▶ ・消毒用アルコール
- ▶ ・10%塩化ベンザルコニウム（逆性せっけん）
- ▶ ※消毒用アルコール以外は、適正に希釈する必要があります。
- ▶ ②消毒方法
- ▶ ・噴霧する（消毒用アルコール、ベンザルコニウム溶液）
- ▶ 噴霧器や霧吹きなどで吹き付けます。（布で拭くことが困難な場所です）
- ▶ ※次亜塩素酸系ナトリウムは、噴霧できません。しては、ダメです。
- ▶ ・拭く（雑巾などで）
- ▶ 泥などを除去した後、十分に乾燥させて調整した液を含ませた布などでよく拭きます。
- ▶ ※消毒作業の際は、必ずマスク等の保護具を着用してください。

- ▶ (4) 乾燥させる (家の大敵は「湿気」です)
- ▶ ①徹底的な乾燥 (洗浄、消毒のあと)
- ▶ ・乾燥には最低1ヵ月以上かけるつもりで、十分に乾かします。
- ▶ ②乾燥のポイント
- ▶ ・晴れた日は窓を開けて、外の空気を取り込みましょう。また、床下の点検口も開けて、外気を床下に送り込みましょう。
- ▶ ・空気を動かすことが大切です。家庭用の扇風機やダクトファン (市販品) の活用を同時に行いましょう。
- ▶ (5) カビ対策・対応の方法
- ▶ ①水害後にカビの発生しやすい場所
- ▶ ・木材を圧縮した板で作成された家具 (カラーボックスなど) 。
- ▶ ・システムキッチンの裏側。
- ▶ ・ベニヤ板、コンパネ、石膏ボードの裏側。(これらは、交換・廃棄をお勧めします)
- ▶ ②カビ対策の極意
- ▶ ・カビの発生条件は、湿度・温度・栄養です。
- ▶ ・極意は、とにかく換気、とことん乾かすことです。ここで焦ってはだめです。

今回の格言

「命あっての物種」

- ▶ いのちあってのものだねと読みます。（皆様ご存じかと思えます）
- ▶ 類語として「死んで花実が咲くものか」というのもあります。
- ▶ 「生きているからこそ、できるんだ」というニュアンスが強く響く表現がされています。「男はつらいよ」の寅さんが言ってました。
- ▶ 寅次郎相合傘 15話の中で出てきます、共演女優（リリー役、浅丘ルリ子）
- ▶ 劇中では、メロン騒動がシーンとして有名です。
- ▶ ※災害の際は、ご家族様を含めまして早めの避難をお願いいたします。
- ▶ 危険を感じたらすぐに安全な場所に逃げましょう。