



F

P

瓦

版

大家としての地震対策、なさっていますか？

3月11日に東日本大震災が発生してから、早6ヶ月が経とうとしています。

今回の地震被害は、津波やそれに絡む原子力発電所の放射能漏れ、湾岸地域を中心とした液状化現象などが全面に報道されていました。

しかし、その地震が起こった場合に考えられうる被害原因の大きな一因として、「建物の倒壊・損壊」が上げられます。

ちなみに、1995年1月に発生した阪神淡路大震災で亡くなられた方6,437名の約8割の方が、「圧死」(建物や家具の下敷きとなって亡くなること)が死亡原因でした。

普段から部屋を貸すという大家さんは、ご自身のご家族はもとより、貸している部屋に住んでいる入居者の生命や財産を地震から守らなければいけないという「努力義務」を負っていること、皆様意識なされたことがありますでしょうか？

具体的な例を上げると、阪神淡路大震災で賃貸マンションが倒壊し、入居者が死亡されたケースで、建物が安全性を保っていなかったとして、入居者の遺族に対し家主が損害賠償の支払を命じた判決が出ています。以下は、この判決の概略になります。

原告) 神戸市灘区にあったマンション1階入居者で地震により潰され亡くなった遺族4名
訴えた内容) 昭和39年築のこのマンションは、設計上構造計算に疑問があり、施工上も配筋に問題があったことなどをオーナーの過失とし、総額3億334万円の支払を求めた。

判決) 本件建物は、設計上壁厚や壁量が不十分であり、施工上も鉄筋の量、緊結とも不十分で、通常的安全性を有していなかった。(中略)よって1億2,883万円の支払を命ずる。
(神戸地裁：平成11年9月20日判決より抜粋)

いかがでしょうか？建物の老朽化と設計上・施工上の問題があった建物であります。大家さんが損害賠償支払いを命じられた判決内容となっています。

しかも、この訴えられた大家さんが新築した建物ではなく、建築後16年経ってから訴えられた大家さんはこの賃貸マンションを購入していたのです。

賃貸している建物を原因として、人や物に損害を与えた場合に有効な損害保険として「施設賠償保険」がありますが、地震は免責のため保険金は出ません。結局のところ、貸している建物が安全かどうか？の耐震診断をしたり、もし強度不足の際は、耐震補強をしたり、建替えをして、大家として地震に対する備えをするしかありません。皆様の一度、物件の地震に対する備えはどうなっているか？ご確認することをお勧めいたします。