

## 水漏れ被害に関わる対処・処理の具体例

雨漏りや入居者のうっかりミスなどで水漏れが発生してしまうことがあります。その際は、管理会社への連絡や保険会社への確認も含め、発生してしまった後の対応をしっかりとすることで、被害を最小限に食い止めることができます。また、修繕など平日頃からの注意や大雨に対する備えなど、雨漏りに対する注意を怠らないようにしましょう。

**ポイント** 「各方面への`ほう（報告）`れん（連絡）`そう（相談）を忘れずに」どんなトラブルについてもいえますが、特に水漏れのように早急な対応しなければ被害や修繕費が大きくなってしまう場合や保険での補填が可能な時は、各方面への速やかかつ正確な報告・連絡・相談が必要になります。これらを疎かにしてしまうと、オーナーとしての責任と義務を追及されることもあります。

### 想定されるリスク

まず入居者に対してきちんとした居室を提供できないため、家賃の減額や仮住まい・引越費用などの負担が考えられます。また、何らかの原因により雨漏りや水漏れが予測できた場合や、すでに発生した水漏れへの対応を怠ったりした場合は、家財道具などについての損害賠償などの問題に発展することも考えられます。

### 予知・予防と事前対応例

雨漏りについては建物の老朽化や大雨など、明確な理由と原因があります。日常から予知・予防を徹底していればほとんど防げると言えるでしょう。定期点検などチェック体制を決め、また万一発生してしまった場合も、被害を最小限に食い止めらえるよう、日頃から注意しておきましょう。

#### 予知

##### ● 雨漏り要因の確認

- ① 雨量・風速
- ② 建物老朽化  
(経年劣化、建材の劣化具合)
- ③ 入居者の住まい方  
(雨戸の使用、雨樋の掃除など)

#### 予防

- ① 長期修繕計画の作成
- ② 建物の定期巡回および劣化診断
- ③ オーナーの短期・長期  
資金計画の作成および修繕費用の積み立て
- ④ 緊急時の体制

日本管理協会リスク・マネジメントマニュアルより引用