



賃貸物件に求められる法定点検 ～法律で定められた管理義務とリスクについて～

消防点検、浄化槽点検、エレベーター保守点検など 賃貸物件の所有者には、法律により定められた各種点検義務項目があります。

法定点検を怠ってしまうと、有事の際に所有者の責任が問われ、多大な損害が発生してしまうリスクがあります。今回はどのような法定点検項目があるのか？オーナーとして知っておくべき点検事項をご紹介します。

★ 必要な法定点検事項 ★

アパート経営において必要な法定点検には下記のような項目があります。いずれもそれぞれの法律に準じて、有資格者による点検や検査をする必要があり、専門の会社へ依頼することになります。

■ 消防点検

消防法に基づく点検事項となり、機器点検と総合点検の2つがあります。消防設備の点検となれば、消火器具・誘導灯・漏電火災警報器・火災報知設備・屋内外消火栓設備・避難器具・非常警報器具等が挙げられ、消防設備士または消防設備点検資格者による点検を行わなければなりません。総合点検は、基準に従って、実際に消防設備を作動させて総合的な機能を確認します。点検の結果は「非特定防火対象物」は3年に1度の報告が必要です。

■ 水道設備や下水道の点検

受水槽や高架水槽による給水の場合、清掃を実施し、水質検査や水槽点検の結果などの書類を保管しなければなりません（容量が10m³以上に適用）。清掃・点検・水質検査の頻度は、年間1回以上と決められており、簡易専用水道検査機関による検査が必要です。これは「水道法」により定められています。

■ 特定建築物の定期調査と建築設備の定期検査

建築基準法に基づく点検です。1年に1回、換気、排煙、非常用照明器具、貯水・排水設備などの設備を点検し、検査結果を行政に報告します。こちらは、各自治体が対象となる建築物の規模や報告頻度を指定しているので、確認が必要です。

★ 他にも、エレベーター保守点検、自家用電気工作物点検などがあります。自分の物件の規模なら関係ないと思わずに、安心安全な住環境の提供を通して、オーナー様自身のリスク回避と、入居者に長く住んでもらう環境を作っていきましょう！
建物の点検についてのご相談、お待ちしております。