

# Risk A/T<sup>SM</sup> Work

*"An ounce of prevention is worth a pound of cure."* Benjamin Franklin 1736



We are pleased to introduce the next edition of **Risk A/T<sup>SM</sup> Work**, a forum dedicated to sharing safety and loss control tips with our brokers and insureds.

**Risk A/T<sup>SM</sup>** is our proprietary risk management approach which promotes informed risk analysis based on two behavioral factors — **Aptitude** and **Tolerance**.

## ABOUT US

Sompo International Insurance works through a global distribution network of retail and wholesale brokers and MGUs to provide high-quality and responsive services to a broad range of clients from large multinationals to small businesses. We offer diverse specialty capabilities across a broad range of products and industry verticals.

If you would like to subscribe to **Risk A/T<sup>SM</sup> Work**, please contact Victor Sordillo at [vsordillo@sompo-intl.com](mailto:vsordillo@sompo-intl.com)

*Disclaimer: The recommendations and contents of this material are provided for information purposes only. It is offered only as a resource that may be used together with your professional insurance advisor in maintaining a loss control program. Sompo International assumes no liability by reason of the information within this material.*

To learn more, visit us at:  
[www.sompo-intl.com](http://www.sompo-intl.com)

## Controlling Losses in Vacant Commercial Buildings

Brent Escoubas, C.S.P., Vice President Risk Control, Sompo Global Risk Solutions [bescoubas@sompo-intl.com](mailto:bescoubas@sompo-intl.com)

Vacant commercial properties present significant risk exposures. However, property owners and building managers can take appropriate measures both before and after vacating property to prevent and mitigate losses.

### Common Causes of Losses to Vacant Properties

While losses can occur at any time, the longer a property is vacant the greater the risk of damages. Vacant properties are subject to similar weather-related risks as occupied properties (windstorms, hail, etc.), but they are also more susceptible to:

- **Break-ins:** Unoccupied properties often attract thieves who cause property damage while gaining access and can cause other losses as a result of theft and other criminal activity.
- **Vandalism and Fire:** Loss associated with physical damage can be more serious, especially where fire is involved, as it can spread to other near-by properties causing additional losses.
- **Infrastructure/Systems Damage:** When a property is vacant there is no one to ensure that security systems are functional and that pipes, plumbing and gas lines remain operational. Damages to any of these systems can affect the entire property and significant losses can mount quickly.

### Mitigating Loss Before Vacating a Property

Except for losses directly related to Mother Nature, a majority of loss exposures can be significantly reduced by properly preparing a building prior to vacating.

- Dismantle hazardous operations and remove flammable liquids and hazardous materials.
- Secure and shut off unnecessary utilities.
- Remove combustibles and debris within 25 feet of structures to eliminate fire hazards.
- Notify law enforcement authorities and utilities that the property will be idle.
- Retain a central station to monitor water-flow and test alarm systems to ensure they are operational.
- Install security cameras, fencing or other barriers to limit access to the property and deter vandals and squatters.
- Install variable timers on both inside and outside lights so the building appears occupied.

### Keeping a Vacant Building Safe and Secure

Once a property is vacant, the follow steps should be taken to minimize loss potential:

#### Lighting

Over 90% of crime occurs after dark, so lighting is a strong deterrent when used wisely. Exactly how much and the types of light needed depend on a property's size and characteristics.

Consider visiting the property at night and think like a criminal – are conditions around the building favorable for a break in? Are doors or windows not easily visible from the road? What about hiding spaces behind overgrown landscaping?

Installing bright, well positioned lights will make the property easier for police, security, neighbors and other passers-by to observe. Keep in mind that dim light provides just enough light for criminals to see what they're doing, but not enough for others to observe them – so keep it bright!

#### Security

Property should be checked on a regular basis to ensure that important areas are secured and that security systems, fencing, gates, door and window locks, and other barriers to entry are in working order. Property owners and managers should arrange for unscheduled inspections by an outside security service or local law enforcement at least once per week. Breaches in perimeter fences should be corrected and they should be checked for adequate attachment to post and ties. In addition to identifying any damages in a timely manner so that they can be addressed quickly, random visits can deter potential vandals or criminals.

#### Fire Systems

Fire detection systems should be tested regularly as fires can occur unexpectedly and the resulting damage can be significant. Inspections of sprinkler control valves, fire extinguishers, and other fire protection equipment should be conducted and documented weekly.

#### Property Maintenance

Regular maintenance checks on a vacant property will reduce the potential for losses and mitigate the financial impact of repairs. Water pipes, foundations, roofs and gutters should be assessed to reduce the risk of frozen pipes, leaks or weather damage. Landscaping should be maintained so that the property doesn't appear vacant and to keep shrubs and foliage from becoming overgrown and blocking visibility. And finally, outdoor lighting and timers should be monitored to ensure that they are working as expected.

---

*Vacant properties pose a variety of risks. Remember an ounce of prevention is worth a pound of cure. Simple steps to prepare a property prior to vacating and maintain it until occupied again can significantly minimize the loss potential and improve an owner or manager's bottom line.*

---

# Risk A/T<sup>SM</sup> Work

(職場でのリスク)

「1オンスの予防は1ポンドの治療に値する」 Benjamin Franklin 1736

安全とロスコントロールに関する情報を共有するフォーラム

最新版「Risk A/TSM Work」

をご紹介します。

Risk A/TSM は、Aptitude(適正)とTolerance(許容度)という2つの要素に基づいたリスク分析を推進する当社独自のリスク管理アプローチ法です。

## 会社概要

Sompo Internationalは、ブローカーとMGU(Managing General Underwriter)からなるグローバル・ディストリビューション・ネットワークを通し、中小企業から大手グローバル企業にわたる広範囲のお客さまに、高品質で迅速なサービスをご提供いたします。また弊社では、多様な業種向けに様々な保険商品をご用意しております。

**Risk A/T<sup>SM</sup> Work**をお申し込みご希望の方は、

Victor Sordillo  
[vsordillo@sompo-intl.com](mailto:vsordillo@sompo-intl.com)

までご連絡下さい。

本資料の内容と推奨事項は、ロスコントロールプログラムのリソースとして情報提供のみを目的としています。弊社では、本資料内の情報を根拠とする法的責任は一切負いかねます。

詳細はこちらをご覧ください。

[www.sompo-intl.com](http://www.sompo-intl.com)

## 商業用空きビルのロスコントロール

Brent Escubas, C.S.P., リスク管理部長 Sompo グローバル・リスク・ソリューションズ, [bescubas@sompo-intl.com](mailto:bescubas@sompo-intl.com)

商業用空きビルには大きなリスクが存在します。しかしながら、ビル所有者および管理者がビル退去前後に適切な対策をとることにより、損害発生リスクを軽減することが可能です。

### 空きビルでの一般的な損害

ビルが空いている期間が長くなればなるほど損害発生リスクは高くなります。空きビルには、使用中のビルと同様に天候リスク(暴風、ひょう等)があり、以下の損害をより受けやすいとされています。

- 不法侵入: 空きビルは、不法侵入者のターゲットになりやすく、侵入の際に建物がこわされることがあります。また窃盗やその他の犯罪行為を引き起こす可能性があります。
- 破壊および火災: 特に火災による損害の場合は、周辺の建物に被害をおよぼすおそれがあるためより深刻と考えられます。
- インフラ・システム障害: 空きビルは、防犯システム機能やパイプ、配管、ガス管の状況を確認する人がいないため、システム障害が発生した場合、ビル全体に影響を及ぼし、損害額が大きくなるおそれがあります。

### 空きビルの損害発生リスクの軽減

ビル退去前に以下のような適切な対策を実施することにより、空きビルの損害発生リスク(自然災害による損害リスクを除く)を大幅に軽減することができます。

- 危険な作業設備、可燃性液体および危険物の除去。
- 不必要な水道や電力を遮断。
- 火災を回避するため、建物周辺52フィート以内の可燃物やがれきの除去。
- 警察当局ならびにユーティリティ(水道、ガス、電気)会社へ、空きビルになることを通知。
- 水流を監視するセントラルステーションを継続維持し、防犯システムを点検。
- 不法侵入を防ぐため、防犯カメラ、フェンス、その他防犯装置を設置。
- 空きビルと分らないようにするため、タイマーにより点灯する照明を、ビル屋外に設置。

### 空きビルの安全・警備

ビル退去後、損害発生リスクを軽減するため以下の実施をお勧めします。

#### 照明

犯罪の99%以上は日没後に起こるため、照明を上手に利用することにより犯罪防止につながります。ビルまたはその周辺の見通しがよくなるよう、適切な位置に明るい照明を設置してください。また日没後のビルを訪問し、犯罪者の視点で、ビル周辺に侵入に好ましい条件が揃っているか、通りからドアや窓は見えにくいのか、生い茂った草木の後ろに隠れる場所があるかなどを確認することが重要です。薄暗い照明は、犯罪者の行動が見えにくくなるため、犯罪者が行動するのに好条件となります。

#### 警備

ビルの重要エリア、防犯システム、フェンス、ゲート、ドア、窓のロック、その他入り口のバリアなどは、定期的な点検が必要です。ビル所有者および管理者は、最低週に一度、外部の警備会社または現地警察によるビルの点検を手配することを推奨します。ビル周辺のフェンスに破損がある場合は修理をし、フェンスが適切に固定されていることを確認してください。不定期にビルを訪問し、破損などを早期発見し、即対応することで、犯罪を防止することができます。

#### 消防設備

火災は予期することができず、巨大な損害が発生するおそれがあるため、火災検知システムは定期的な点検をしてください。スプリンクラーの制御バルブ、消火器、その他の消防設備は、毎週点検し、点検結果の記録をお勧めします。

#### ビル管理

空きビルの定期的な点検・メンテナンスは、損害発生リスクを軽減するだけでなく、損害発生時による修理費を抑えます。凍りついたパイプ、漏れ、悪天候による損害を回避するするため、建物の基盤、屋根、水道管、排水路の点検を実施してください。空きビルと分らないようにするため、生い茂った葉や草木は手入れが必要です。ビル屋外の照明とタイマーは、正常に作動していることを確認してください。

空きビルには、様々な損害リスクが潜在します。退去前に適切な対策を実施し、再度物件が使用されるまでに適切に管理・維持することによって、リスクを大幅に軽減し、最終的には所有者・管理者の利益につながります。