



# ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士  
不動産コンサルタント 秋山英樹

3月号

発行日2012年3月

## 「震災対策の本を執筆しました」

今月のグリーンレポートは、私が共著（不動産コンサル21研究会編著）で執筆し、東日本大震災から1年目の今月、清文社から発行されました『不動産・住宅のプロが教える！あなたの住まいの震災対策Q&A』について書いてみます。

東日本大震災からあつという間の1年でした。今では、首都圏に住む人は小さな地震でも体感すると首都直下型地震の恐怖が頭をよぎるといって日々を送っています。本書は、今後起こりえる首都直下型地震に備えて、不動産・住宅に携わる専門家の目から普段備えるべき注意事項や大震災が起きてしまったら知っておくとよい事項について解説したものです。内容は次の4つの章に分かれています。

- 第1章 戸建て住宅を守る
- 第2章 分譲マンションを守る
- 第3章 賃貸経営を守る
- 第4章 いのち・財産を守る

東日本大震災で教訓になったこと、特に不動産に関することは次のような事項だと思います。

- ①土地の境界が不明のまま建物が無くなってしまった場合どうするのか。
- ②地盤の液状化にはどう対応したらよいのか。
- ③東日本大震災では地震の規模が大きい割には建物倒壊が少なかったが我が家は大丈夫か。
- ④被災した場合の支援・融資制度は何があり、税金はどうなるのか。
- ⑤被災直後で重要なのは人と人とのつながり、すなわちコミュニティがいかに大切であったか。
- ⑥高齢者が被災すると大変な思いをする。

日常的に何事もなく過ごしている私たちは、今回の災害のようなことを目にしない限り危機感を覚えません。特に、住宅が壊れなく、土地も無くない現状では忘れ去られてしまいがちです。

しかし、よく考えれば津波でなくとも土地が陥没したり、周りが焼け野原になってしまったらどうになってしまうのだろうかと考えれば、重大なリスクを抱えている人が少なくないのです。日本では財産価値の一番大きいのは不動産です。しか

し、土地の境界が確定できなければ、売るにも売れないのが現実なのです。測量も簡易なものなら費用も小額です。それでは、今からどのように対応しておくとういのか？

建物についても、よく新聞記事などで目にする「1981年（昭和56年）以降の建物なら大地震がきても新耐震基準で設計されているから安全だ」ということから我が家は大丈夫と思っている方が少なくありません。新耐震基準というのは震度6強～震度7の大地震に対して、建物が倒壊しないという基準であって、建物の一部が壊れて住めなくなるかもしれないのです。だからといって全ての建物が震度6強～震度7で壊れるとは限らないのです。特に木造でバランスのよい建物はほぼ無被害で済むものも多いと思います。それではバランスのよい建物とは？

戸建住宅なら自分の意思でリスク対策ができますが、首都圏では多くの方がマンション住まいになっています。分譲マンションでは自分の意思だけではどうにもなりません。コミュニティが非常に重要であり、管理組合をリードしていく管理会社の存在も重要なのです。では、どのようにして大震災に備えればよいのだろうか？

東日本大震災でもお年寄りの被災者がクローズアップされました。認知症や身体が不自由なお年寄りは自分自身ではどうにもなりません。しかし、今後ますます増えることは紛れもない事実です。自分自身さえ同様な境遇になりかねません。今後どのように対策をすればよいのだろうか？

このように、考えればキリのないほど疑問や不安が湧いてきます。本書はこのような疑問や不安に対して書かれたものです。

「不動産コンサル21研究会」は6年ほど前に不動産に関する専門家や中堅実務者を中心に立ち上げたものですが、今回東日本大震災を契機に専門家として何かできるのではないかとということから本書の出版にいたしました。ご興味のある方はお読み頂ければ幸いです。