

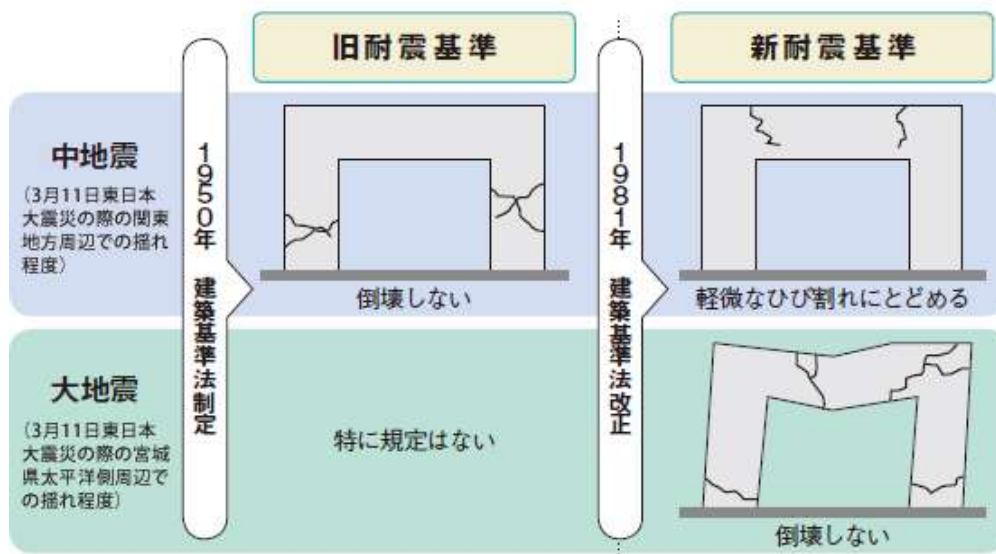
～ 旧耐震基準と新耐震基準について ～

今年4月14日、熊本県熊本地方で震度7を観測した地震がありました。最近、日本の各地方に地震が頻繁に発生していることで、不安を感じる人も増えてきたように思われます。建物においても震災の被害が大きくなってきており、今後の建物被害が心配され、アパート・マンションの維持管理・修繕の準備金に危惧を感じているオーナー様も増えてきていると感じられます。さて、今回の熊本地震で死亡した人が発見された倒壊家屋・アパート計34棟について、不動産登記簿などにより建築時期を確認できた25棟のうち、23棟が新耐震基準（1981年6月）より前に建てられていたことが、毎日新聞の調査で分かっております。そして今回、予想外なのは阪神大震災以後、耐震基準が強化された2000年以降に建てられた比較的新しい木造家屋のうち、全壊が51棟もあることが日本建築学会九州支部の現地調査で分かったことです。その要因は、本震・余震共に震度7、6といった強い揺れが連続発生したことが全壊につながったとみられ、学会は耐震基準の見直しが今後必要かどうか分析を進める方針となっているそうです。耐震基準が見直される度に建築コストもかなり高騰することは否めず、新築アパート・マンション（世帯数が多い建物）においては、より一層耐震基準が強化されることが予想され、場合によっては既存建物においても耐震調査・耐震補強改修工事の義務化が進んでいくことが懸念されます。建築主・建物オーナーにとっては、建物の維持管理・修繕等に、今後悩まされる可能性もあります。一つの方策として、旧耐震基準建物（アパート・マンション）を売却し、新耐震基準建物に買い換えるといった『資産の組み換え』が今後、有効な手段といえるかもしれません。日本人特有の収益物件を所有し続ける考えだけではなく、欧米オーナーでよく見られる早い段階での収益物件の組み換え（change）が重要になってくると思われます。賃貸住宅の借入返済が終わっている物件の場合、売却金額より多少購入資金が増えたとしても、新耐震基準（出来れば築浅物件）に乗り換えることで、震災影響を最低限に留めること（リスクヘッジ）にも繋がります。ここで建物の耐震基準について少し整理したいと思います。



① 旧耐震基準と新耐震基準とは？ : 大地震でも建物が倒壊しないよう建築基準法を1981年に改正

旧耐震基準と新耐震基準の違い



(SUUMO ジャーナル編集部資料)

新耐震基準の導入経緯については、1978年に発生した宮城県沖地震（マグニチュード7.4/震度5を観測）以後、マグニチュード7.5クラスの大地震を想定して、建築基準法施行令大改正となりました。

新耐震基準となつてからの大きな地震は、1995 年に発生した阪神・淡路大震災となります。その震災による建物被害は、旧耐震基準の建物の 30%前後が大破以上の被害を受けたのに対し、新耐震基準の建物の大破は 7%前後に抑えられていたそうです。その当時、私自身も大阪で勤務しておりましたので、建物被害の相談を受け、神戸・大阪の建物を調査し補修・改修工事に携わった経緯があります。旧耐震基準の建物については、かなり高額な見積書（建て替え提案・改修補強）を積算・提出していた事もありました。

② 投資物件の購入にも注意が必要です！

投資物件の購入においても、耐震性のチェックが重要となってきました。募集広告では、下記のように表記がされております。

物件名	〇〇〇〇〇〇	〇〇〇〇〇万円
(マンション 2LDK10 戸)	=新耐震基準建物=	

『新耐震基準』表記がされていない場合の物件選びにおいては、まずは新耐震設計基準が施行された 1981 年 6 月 1 日以降に建築確認申請をされているかどうかの判断となります。

中古住宅の耐震性の見分け方は、非常に難しく広告資料・現地を見ただけでは判断ができないところがあります。新耐震基準の物件でも、オーバーハング形式（1 階より 2 階が飛び出している形式）・1 階ピロティ形式（耐力壁がなく独立柱で支えている）にして駐車場・敷地内通路利用の場合など注意が必要で、阪神・淡路大震災及び今回の熊本地震でもその形式のものは被害が多かったことが報告されております。投資物件購入の際には、事前にご相談頂ければ現地調査を行い（当社は建築士スタッフ 7 名在籍）アドバイスしていきたいと思っております。

③ 地震保険について

損害保険の場合、原則として地震、噴火、津波による損害は補償の対象となっていないことから、例えば火災保険に入っている場合、地震による火災の被害は補償されません。地震による被害には「地震保険」の加入が必要です。地震保険は、火災保険とセットで加入し、地震・噴火・津波による損害に対して保険金が支払われます。「地震保険」については国の管理下で、大地震が発生した場合には、保険会社の返済だけでは賄いきれないということで、



国が関与して保険会社と一緒に補償する施策をとっております。 来年 1 月に地震保険等の掛金値上げ（第一段階）が決まっており、今回の地震により、更に値上げされていくことが予想されますので、地震保険を備えてない場合は、いま加入することで最大 5 年間は改定前の安い掛け金で済むことになります。資産を守るうえで今まで以上の維持経費が必要となってきておりますので、当社の課題としては、いろいろな面で資金の圧縮方法をオーナー様と考えることだと思います。

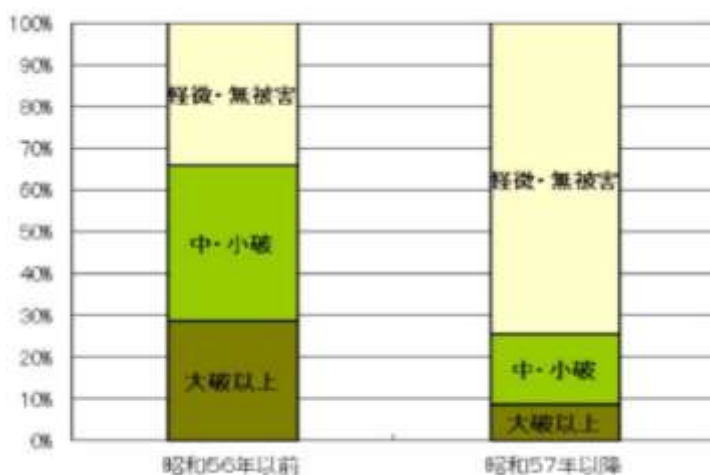
コンサルティング事業部では、今後損保保険資格者による相談会も実施していき、一級建築士・二級建築士・不動産鑑定士・損保保険資格者等による『アパート・マンション等の不動産における問題点を総合的に提案できる事業部』を構築し、オーナー様のベストパートナーになれる事を目指してまいります。

コンサルティング事業部 樋口 和也 （一級建築士）



コンサルティング事業部連絡先: TEL 045-948-4570 FAX 045-948-4571
専用メールアドレス: consulting@urbankk.co.jp

建築年別の被害状況(建築物)



(出典)平成 7 年 阪神淡路大震災建築震災調査委員会中間報告