

大友雅敏
不動産購入の裏技
表技



東日本大震災は津波による被害があまりにも凄まじく、地震そのものによる建物倒壊などの被害が陰に隠れてしまいました。

しかし、今回の震源地が宮城・茨城県沖であるにも関わらず、首都圏まで液状化現象などの被害があったことから分かるように、地震は津波被害エリアよりも圧倒的に広範囲へ影響を及ぼします。

その要因は皆さんもご存じの、震度で表される「揺れ」。この「揺れ」から建物倒壊などを防ぐ耐震性について、今回は説明します。

建築基準法の許可を取得していない違反建築物は別として、現在市場に出回っている住宅は①1981年6月1日以前の建築確認による旧耐震住宅②それ以降の改正建築基準法等による新耐震住宅の2種類があります。もちろん新耐震住宅の方が優れています。

ですが、この新耐震住宅の耐震性能についてもラックがあり、平成12年に施行された『住宅の品質確保の促進等に関する法律』（通称・品確法）に基づき、住宅性能評価を取得しているマンションや建売住宅は、性能表示の項目の中で耐震

耐震性「あなたの住まいは大丈夫？」

等級が1から3までランク分けしてあります。

耐震等級とは地震に対する構造躯体の倒壊・崩壊および損傷に対する強さのこと。ちなみに耐震等級1は、現行の建築基準法の要求するレベルと同程度の耐震性能となります。

具体的に言うと、東京では震度6強から震度7程度の地震力に対して建物が倒壊や崩壊しない程度。同時に震度8強程度の地震までは建物が損傷しない程度の強さとなっています。今回の東日本大震災では東京の震度から強でしたから、辛うじて建物が損傷しない限界ギリギリだったのです。

気をつけたいのは、耐震性能とは構造躯体を指している点です。構造躯体とは、基礎・柱・梁・耐力壁・床スラブなど建物の主要構造部分のこと。

ちなみに今回の地震で、私のところに「入居前なのに間仕切り壁が損傷してしまった」とか、「玄関の床大理石が剥がれてしまった」など、購入者の方から「耐震に問題はないのでしょか？」と相談が多数寄せられました。これらの被害箇所は、いずれも構造躯体ではないので、耐震性能

おおとも・まさとし
不動産コンサルタント。
不動産購入者のための調査・契約立会い・内覧会立会いなど全般にわたって個人をサポートするベストサポート社代表取締役。

の対象とはなりません。よって、損傷を受けることも十分ありえることを理解しておいてください。

また、「揺れ」は地盤と密接な関係があるため、同じエリア内でも地盤の強弱により揺れに大きな差がでることも、同様に理解しておく必要があります。耐震等級2は耐震等級1の1.25倍、耐震等級3は耐震等級1の1.5倍の耐震性能を持っています。

最近では分譲マンションのほとんどが住宅性能評価を取得していますが、残念ながら多くが耐震等級1の状況です。

今回の東日本大震災による過去に例を見ない甚大な被害は、今まで不動産業界が目を見ていたままままな問題を浮き彫りにしました。

これを機に、多くの教訓から2度と同じことが起きないように国土交通省やマンションブローカーは、地盤の強度にあった耐震等級やその他の対策を早急に推進することが求められています。