

大友雅敏 不動産購入の裏技表技



おおも・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。

東日本大震災以降、多方面の方々から不動産について質問がありました。中でも特に多かったのが「今、住宅を買ってもいいのか？」とか、「今は買いどきか？」という質問でした。このテーマに関しては、少なからず皆さんも関心があるのではないのでしょうか。そこで私なりの見解を今週と来週にわたって話します。

まず「今、住宅を買ってもいいのか？」と問われる質問は、今も余震が続いていて、なおかつ首都直下地震や東海・東南海・南海地震などの大地震も予想されています。そんな状況下で、果たして本当にこの時期に住宅を買っても大丈夫なのか？、ということですね。

一方、「今は買いどきか？」とは、積極的にこのタイミングで買うのは得かどうかという意味なので、双方はまったく異なる意図です。

今週は、まず前者。皆さんは今回の大震災の被災地や過去の大地震において、被災を免れた住宅が数多くあったことはご存じですね。

その差はいったい何だったのかといえば、「立地条件」と「建物の耐震性」に尽きます。立地が悪ければ、いかに耐震性が優れた建物でも津波や液状化現象・地滑りなどには無力。反対に優れた立地でも揺れに耐えられない建物では倒壊等の被害を受けます。

それでは、被災を受けない立地条件とはどのような場所なのか？と、具体的な被災状況から考えてみましょう。

①津波が来そうな沿岸部の地域
ここで注意してほしいことは、今回の被災地が

そこであつたように、津波は河川を氾濫スピードで遡上するので、海岸から離れた地域でも地形により被害を受ける場合がある

- ②軟弱地盤の埋立地エリア
液状化現象が起きる確率が高い
 - ③盛土など造成地の地域
地滑りや土砂崩れが起きる確率が高い
 - ④古い木造建物が密集した地域
火災による延焼を受ける可能性がある
- 例えば、数百年経つても被災を受けないに現存する歴史的建造物が国内のあちこちにあるように、ここに挙げた条件に沿って住宅購入を検討すれば、災害を受ける可能性は格段に低くなります。

住宅は今、買いどきか？

また、この条件は住宅の購入だけでなく、住宅を借りてい

る方やこれから借りようとする方にも当てはまりますのでぜひともよく理解しておいてください。

これらは、管轄の役所など自治体へ行けば、「防災ハザードマップ」などをチェックしたり、地元の中央図書館では地歴に関する史実など多くの資料を閲覧して誰でも簡単に調べることが出来ます。

地震国の日本に住む私たちが、今に限らず将来も地震を避けることはできません。しかし、知恵を使えば地震による被災から未然に免れることはできるのです。

今までは海や河川などを埋立てた土地でも住宅を建ててきましたが、本当に住宅地として安全に住むことができる地域はどこかという基本に、くしくも今回の大震災は立ち返らせてくれました。

来週は「今は買いどきか？」というテーマを探り上げましょう。