

対談  
企画

耐震工事が、  
命と資産を守る？



JASO (耐震総合安全機構) 理事  
株式会社ハル 建築設計 代表  
一級建築士

今井章晴 × 逢坂ユリ

資産運用アドバイザー

命も、くらしも、資産も守る。  
住まいのそなえ  
研究所

地震大国日本。  
旧耐震基準で建てられた建築物は耐震工事が必要な場合が多くありますが、現状はどうなっているのでしょうか？  
「耐震化」について、資産価値や安全性など様々な視点から、専門家のお二人にお話をいただきました。



**逢坂** 欧米では、新築よりも築100年の物件のほうが好まれます。それは、貸しやすいし、売やすいから。住んでいる時も、しつ

**海外では新築より築100年の物件に価値がある！**

**逢坂** 全国の都市部では古い物件が多いのに、耐震化されていないマンションが多くあることに驚きました。  
**今井** 昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建てられたマンションは推定106万戸と言われています。  
詳細な診断にはコストがかかることもあり、なかなか進んでいないのが現状です。10年前には、耐震診断をして耐震改修が済んでいるマンションは、たぶん数棟だけだと思います。  
**逢坂** ちょっと信じられない数字ですね。



阪神大震災では約25万棟以上の住宅が全半壊となりました。\*  
もし、関西よりも不燃化していない古い住宅が密集していると言われる東京で同クラスの地震が発生すれば、この数字をはるかに上回る被害が考えられます。  
\*兵庫県ホームページ「阪神・淡路大震災の被害確定について」より

日本でもスクラップ&ビルドからストック重視の時代になり、徐々に古い建物に価値を見出す人が多くなってきているように思います。

欧米では、メンテナンスにお金を借込むことはしません。やれば資産価値が上がるとは間違いないわけですから。

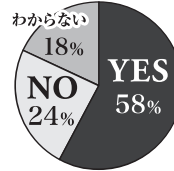
かきメンテナンスすることで、所有者みんなが価値を高めていこうという考え方です。  
**今井** メンテナンスをしてきたことが価値になるわけですね。  
**逢坂** その通りです。メンテナンスしてきた証拠がないと、安心して買えませんし、暮らすことができませぬ。それだけでなく、建物の土台や構造、地質まで専門家にお金を払ってチェックを受けてから買うことが当たり前になっています。



耐震診断をしたことがある



耐震診断/工事は必要だと思う



耐震化が必要だと感じていても、実施している人はまだ少数！  
住まいのそなえ研究所調べ (マクロミル インターネット調査)

耐震化が資産価値の向上につながるかも？

対談の全文は、「住まいのそなえ研究所」でご覧いただけます！

住まいのそなえ研究所 資産

スマートフォンの方は、QRコードからもアクセスいただけます

**命を守るために必要なコストとは？**

**今井** 詳細な耐震診断にはお金がかかり、マンションではこの耐震診断に至るまでも、なかなか合意形成が進まないのが現状です。  
**逢坂** 欧米でも、メンテナンスにはもちろんお金を取られますが、それを惜しむことはしません。やれば資産価値が上がるとは間違いないわけですから。

**今井** 投資や資産価値の観点からはもちろんですが、建築の本質はシエルトターです。耐震改修は「住まい」として命や生活を守る最低限の「そなえ」になりますね。  
**逢坂** 日本に住んでいると、飲料水は水道をひねれば出ますし、治安も良いので、「安心」「安全」にコストがかかることを忘れがちです。ですが、地震大国の日本では命を守るために必要なコストがあります。それが耐震化にかかるコストだと思います。

**今井** 耐震診断は、講習を受けた一級建築士でなければ出来ません。その見積りは、依頼された一級建築士事務所が行います。ぜひ、信頼できる耐震診断をしてくれる一級建築士事務所にご相談してみてください。



命も、くらしも、資産も守る。  
住まいのそなえ  
研究所

「住まいのそなえ研究所」は、地震に対する「そなえ」について、専門的な視点や体験談など、あらゆる視点で考えていくWebサイトです。  
命も、くらしも、資産も守る住まいづくりを、一緒に考えていきましょう。

耐震について知ろう

本当に、地震への「そなえ」って必要な？過去のデータや最新情報で、耐震についてひも解いていきます。

住まいを確認しよう

あなたのマンションは大丈夫？地震への「住まいのそなえ」があるか、一緒に確認してみましょう。

資産価値を守ろう

「住まい」は、資産。やっぱり気になるお金のこと。コストと資産価値について、徹底的に考えます。

耐震工事を検討しよう

実際に工事したら、普段の暮らしは？音は？外観は？耐震工事は、工法も期間もコストもさまざま。検討のポイントを伝授します。