

自然災害が増加している昨今、物件購入で注目すべきは“地盤”

～年間10,000件以上、中古マンションを査定している中で気づいた
災害に強い物件選びのポイントをご紹介します～



都市部特化で高品質リノベーションを提供するグローバルベース株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：茂木 敬一郎 以下、「グローバルベース」）は、近年、自然災害が多発し住まいへの災害対策へも関心が高まっている中、年間10,000件以上査定をしている中で気づいた「災害に強い物件選びのポイント」をご紹介します。また、3月より新宿区にて物件の販売を開始いたします。

日本は地震大国といわれており、そのため地震に耐えうる住まいへの規制は世界的にみても厳しくなっております。しかし、災害に強い住まいという視点では、耐震基準はもちろん大事なポイントではありますが、私たちは「地盤が固い」ことが最重要ポイントの一つであると考えます。

今年で東日本大震災から今年の3月で11年が経とうとしております。当時、首都圏でも多くの物件で被害がでましたが、弊社の物件はほとんど損害がでませんでした。理由は、立地がよいとされる都心の城南・城西地区で地盤が固い揺れにくい地域の物件が多くを占めていたからです。

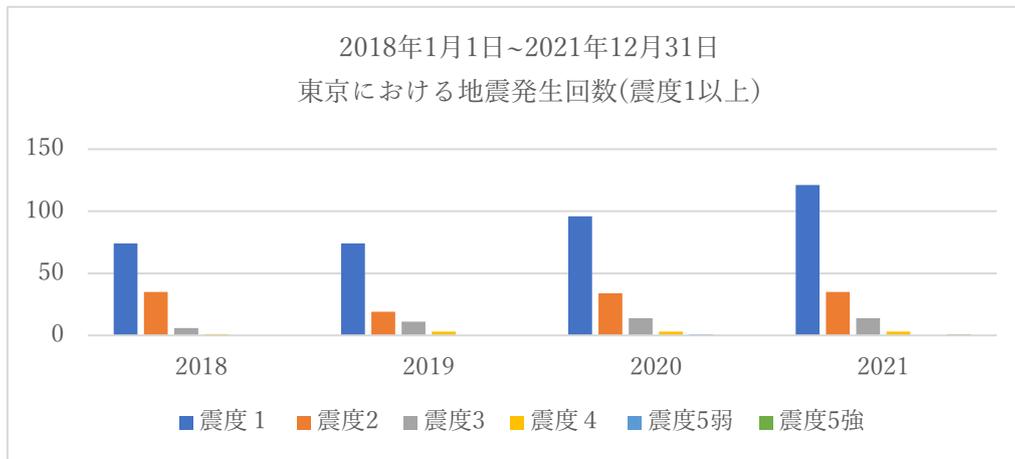
後日、弊社で調査をおこなったところ、旧耐震基準で地盤が固い地域の物件は被害がほとんどなかったのですが、新耐震基準で建てられた物件であっても、地盤がゆるい地域の物件には亀裂がはいたり被害がでておりました。

また、他にも年間10,000件以上、中古マンションの査定をしている中で、災害に強い物件選びのポイントを確立いたしましたので、ご紹介させていただきます。皆さまの物件選びの参考になれば幸いです。

グローバルベースホームページ：<https://www.globalbase.jp/>

画像ダウンロード：<https://xgf.nu/aTNU>

■地震の増加



出典:気象庁 震度データベース

気象庁の震度データベースによれば 2021 年の地震発生頻度は過去最大で 174 件となっており、震度 5 の地震も観測しています。日本は、火山活動が活発な環太平洋変動帯に位置しているため、今後東南海地震や首都直下型地震にも備える必要があります。

また、地震のみならず、様々な自然災害への脅威に直面しており、日本と自然災害は切っても切れない関係であるため、災害に強い家に暮らすことが大事です。

■災害に強い中古物件の選びの 5 つのポイント！

東日本大震災以降、地震で地盤沈下したエリアや湾岸沿いタワーマンションから杉並区・中野区などの内部地域に住み替えているケースが良く見られます。

これまでの経験から蓄積されたグローバルベイスのノウハウをご紹介します。

▽中古物件購入の際は“地盤”に注目

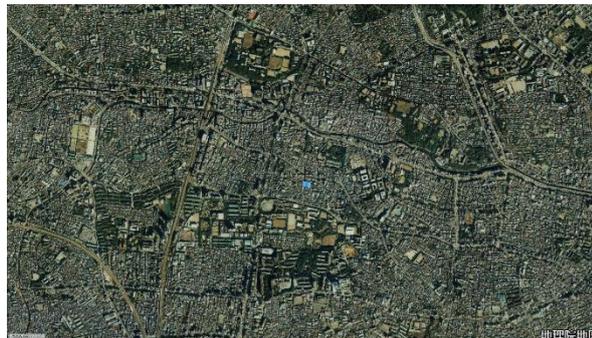
中古物件と聞くと、新築よりも古いのが故に安全ではないという印象を持たれる方も多くいらっしゃると思います。物件購入の際は、建物の耐震性も大切ですが、“地盤”はさらに重要です。新築で丈夫な物件に住んでいても、しっかりした地盤でなければ安全性は下がります。例えば、地盤のゆがみなどにより不同沈下や地盤沈下が起き、建物が傾く場合もあります。

地盤調査は、建物を耐える際に実施することが法律で義務付けられておりますので、その結果も参考にできます。

▽市区町村が発行しているハザードマップや揺れやすさマップ、古地図を確認



出典：新宿区 新宿区洪水ハザードマップ



出典：地理院地図 1982年頃の新宿区西早稲田付近の様子

昔からある土地は揺れにくく、安全な場所です。古地図を確認することで、昔から住宅だったか、埋め立てられた場所かどうかが分かります。

川や沼を埋め立てている場所ではハザードマップ上でも赤で表示され危険な地域とされることが多くあります。

▽耐震診断もチェック

また、中古住宅の購入前に耐震診断がされている物件であるかの確認もおススメです。耐震診断とは既存建物が、地震の脅威に対して安全に使えるかどうかを見極めるためにあります。

▽避難場所を確認

近くに大きな公園があるか、公共施設があるかを確認しておきましょう。

▽新耐震基準の物件を選ぶことでお得になるケースも

1981年5月までの基準を「旧耐震基準」、それ以降の基準を「新耐震基準」と呼びます。旧耐震基準は震度5弱程度の地震に耐えること、新耐震基準では震度6強程度の強い地震で建物が倒壊しない耐久性を想定する内容です。

また耐震基準適合証明書があれば、中古住宅取得時の不動産取得税減税が適用されお得になることがあります。

・中古住宅取得時の不動産取得税減税

居住用またはセカンドハウス用に適用。床面積50~240㎡が対象。

	未取得	取得後
建物の不動産取得税	固定資産税評価額 × 4%	(固定資産税評価額 - 控除額) × 3%
土地の不動産取得税	固定資産税評価額 × 4%	「固定資産税評価額 × 0.5 × 3% - 控除額 (※①か②の多い方)」 ①45,000円 ②(土地1平方メートル当たりの固定資産税評価額 × 0.5) × (課税床面積 × 2) × 3%

グローバルベースでは、古地図や物件の品質、ハザードマップ、その他非公表の情報も含め様々な角度から総合的に判断し、災害に強く、心地よく暮らしていただけるための中古マンションを仕入れております。

■地盤強固で新耐震基準をクリアしている最新物件の一例

こちらの物件を新宿区が発行している「地域危険度」と照らし合わせると、総合危険度ランク2、建物倒壊危険度ランク2、火災危険度ランク2、災害時活動困難度ランク2で安全性が確保された物件です。

「地域危険度マップ」：<https://www.city.shinjuku.lg.jp/content/000236946.pdf>



所在地：東京都新宿区西早稲田 3-23-8

間取り：3LDK+WIC・SIC

専有面積：105.15 ㎡

築年月：昭和 50 年 9 月

物件 URL：<https://www.globalbase.jp/renocolle/obje/detail.php?pid=3766>

約 22 帖もの広々としたリビングダイニングキッチンでは、ゆったりとしたひと時を過ごせます。キッチンも、作業スペース・収納スペースともに広く確保された L 字型のシステムキッチンは、お部屋の雰囲気に調和し、木のぬくもりが溢れるデザインです。

■無料セミナー・イベント情報

更に詳しく、災害に強い物件購入のノウハウや物件探しのコツ、得する資金計画や住宅ローンについて学べます。

<https://www.globalbase.jp/seminar/>

■グローバルベースの都市部特化のリノベーションサービスについて

グローバルベースは、立地条件、地盤調査、日当たり、管理体制が整った都市部の資産価値の高い物件を仕入れています。オーダーメイドリノベーションサービス「マイリノ」、買取再販物件「リノコレ」、一棟リノベーション「グランドベース」の3つのリノベーションサービスを提供しています。どれもお客様が住みたい都市部のエリアで、自分の理想の住まいをリーズナブルな価格で手に入れることが可能です。

(対象エリア：東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県・大阪府・京都府・兵庫県・奈良県)

【マイリノ】

マイリノは、「都市部に特化した、優良中古マンションの物件探しから、資金計画、デザイン設計、施工」までのすべてのサービスを提供するグローバルベースのワンストップサービスです。

グローバルベース独自のワンストップサービスのため、「お客様が住みたい都市部のエリアで、自分の理想の住まいをリーズナブルな価格」で提供することが可能です。



【リノコレ】

リノコレは、「都市部に特化した、優良中古マンションの物件探しから、資金計画、デザイン設計、施工」までのすべてのサービスを提供するグローバルベースのリノベーション済み物件販売サービスです。



【グランドベース】

グランドベースは、一戸ごとのリノベーションにとどまらず、マンションの共用部までリノベーションする一棟リノベーションサービスです。中古マンションに新たな価値を創造し、次の世代へと受け継がれる物件に生まれ変わらせます。



■グローバルベイスのコラボレーション リノベーションプランについて

グローバルベイスは、様々な業界のプロとコラボレーションし、細分化されたライフスタイルに寄り添うリノベーションを提案しています。お客様の住みたい都市部のエリアで、自分の理想の住まいをリーズナブルな価格で手に入れることが可能です。(対象エリア 東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県・大阪府・京都府・兵庫県・奈良県)

1. 株式会社ユナイテッドアローズとのリノベーションプラン第33弾まで発表！
RE: Apartment UNITED ARROWS LTD. : <https://www.globalbase.jp/re-apartment/>
2. 株式会社 DULTON とのリノベーションプラン
MyRENO JOINT WORK WITH DULTON : <https://www.globalbase.jp/dulton/>
3. 最新の IoT を利用した「スマートホーム リノベーション」プラン
マイリノ スマートホーム : <https://www.globalbase.jp/smarthome/>
4. 株式会社ツクルバとのリノベーションマンションブランド
事例 : <https://www.globalbase.jp/case/detail.php?jid=170>
5. 獣医とペットの個性に合わせて住宅ごとに監修。
ペットと人が快適に暮らすリノベーションプラン
マイリノペット : <https://www.globalbase.jp/myrenopet/>
6. ミラーフィット株式会社とのウェルネスリノベーションプラン



▲RE-Apartment UNITED ARROWS LTD.

▲MyRENO JOINT WORK WITH DULTON

▲マイリノ スマートホーム

▲マイリノペット

▲ミラーフィット

■グローバルベイス株式会社について

会社名：グローバルベイス株式会社 (Daigas グループ)

設立：2002年4月

代表取締役社長：茂木 敬一郎

資本金：9,500万円

本社所在地：東京都渋谷区渋谷2-15-1 渋谷クロスタワー23階

ホームページ URL : <https://www.globalbase.jp>