

# パナソニック ホームズの 土地活用 | 4

April  
2024  
vol.474

● 特集 事前防災のすすめ



月刊 パナソニック ホームズの土地活用 四月号

発行日 / 二〇二四年 四月二日

発行所 / パナソニック ホームズ株式会社

大阪府豊中市新千里西町二丁目一番四号

## 万一の地震による 建て替えや補修を 最長35年保証します

# 地震あんしん保証

地震の揺れによる全壊時の建て替えや、半壊時の補修をお約束。  
オーナーさまの大切な建物を責任を持ってサポートします。



保証期間は <b>最長35年</b>	建て替え・補修により <b>当社が 原状復帰</b>	保証限度額は <b>5,000万円 まで</b>	地震保険の保険金も 受けられて <b>さらに安心を</b>	地震あんしん保証は 保険のような <b>掛金は不要</b>
-----------------------	-----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

重量鉄骨ラーメン構造 (NS構法) を含む3階建以下の  
居住用建物 (賃貸住宅・賃貸併用住宅含む) が対象です。  
保証には条件があります。詳しくはパンフレットまたはホームページにてご確認ください。

地震あんしん 検索



賃貸住宅の実例からイベント・セミナーまで、情報をワンストップで!

パナソニックホームズ 賃貸住宅経営サイト  
[homes.panasonic.com/chintai](https://homes.panasonic.com/chintai)

各事業別に、土地活用に関する豊富な内容やお役立ち情報を満載!

パナソニックホームズ 土地活用サイト  
[homes.panasonic.com/tochikatsuyou](https://homes.panasonic.com/tochikatsuyou)

賃貸管理から不動産の売買仲介まで。住むほどにうれしい入居者さま特典のご案内も!

パナソニックホームズ不動産 サイト  
[homes.panasonic.com/phre](https://homes.panasonic.com/phre)

パナソニックホームズのホームページ [homes.panasonic.com](https://homes.panasonic.com)



# 事前防災のすすめ

## 老朽賃貸住宅を「地震に耐える家」に建て替える

大都市等の密集市街地では、巨大地震に備えるため、老朽化した賃貸住宅などの建築物を耐震性・耐火性に優れたものに建て替えることが重要な課題となっています。過去の地震による家屋倒壊や延焼火災を見ても、その重要性は明らかでしょう。しかし、所有者が高齢であるため、後継世代との調整や資金調達が難しく、そうした建物の建て替えが進まない例も多くあげられています。本稿では、こうした賃貸住宅を「地震に耐える家」に建て替えることが、災害に強いまちづくりのためにはもちろん、オーナーさまのご家族の幸せのためにも、大変有力な選択肢であるというお話をしたいと思います。

### 1 自然災害により建物が被災した場合は…

住宅の賃貸借契約とは、賃貸人が賃借人に「住める状態の部屋」を提供し、その対価として賃借人が家賃を支払う契約のことです(民法第601条)。自然災害によって建物が被災した場合でも、賃貸借契約が存続する限り、賃貸人は「住める状態の部屋」を提供する義務があります。

### 1 建物が一部損壊した場合

このため、災害によって建物が一部損壊した場合は、賃貸人は、自らの負担で修繕しなければなりません(民法第606条)。また、被災の原因と住めない状態になった度合に応じて、家賃の減額請求に応じなければなりません(民法第611条)。

一方、入居者の被害(家財の被害、怪我・死亡などの人的被害、避難中のホテル代など)については、原則としてオーナーさまの責任を超えるものとして、基本的には入居者負担となります。ただし、建物の「設置」について瑕疵(欠陥)があり、建物が「通常備えておくべき安全性」を欠き、被害が生じた場合には、損害賠償を請求される可能性があります。建物の「設置」に瑕疵があるかどうかは、主に建築当時の耐震基準等の建築基準を満たしていたかどうかで判断されるので、建築当時の耐震基準を満たしていない建物は、オーナーさまが非常に

大きなリスクを抱えていると言わざるを得ません。なお、建物が大破し、修繕費用が経済的にみて不当といえるレベルに達する場合は、賃貸人は、契約解除の正当事由(借地借家法第28条)を主張することで賃貸借契約を解消できる可能性があります。

### 2 建物が全壊・滅失した場合

賃貸契約の目的物である建物が全壊・滅失(原型をとどめない状態)となった場合は、賃貸借契約そのものが履行不能により消滅し、賃貸人及び賃借人の権利も義務も消滅します。この結果、オーナーさまは修繕義務を免れることとなりますが、解体や再建築という次の問題に直面します。

### 3 建物の修繕・再建に対する支援措置

自然災害によって住居に多大な被害を受けた場合は、被災者生活再建支援金制度(例:全壊の場合で1世帯当たり300万円)を利用することが可能です(被災者生活再建支援法第3条)。その他、地方公共団体によっては独自の支援制度が用意されている場合もあります。また、損害保険(火災保険・地震保険)によって保障される場合もありますが、個々の保険によってカバーする範囲や程度が異なります。損害保険料率が自由化された1998年以前は、建物時価を保障限度額とする「時価方式」が主流だった関係で、築年数が経過した賃貸住宅は支給金額が少ない「時価方式」になってい

る場合が多いことに注意が必要です(「再調達価格方式」での契約であれば、このような問題はありません)。

## 2 地震が来る前に老朽賃貸住宅を「地震に耐える家」に建て替える

老朽化した賃貸住宅については、地震で被災する前に、思い切って、巨大地震に耐える耐震性・耐火性を持つ建物に建て替えるのも有力な選択肢です。これは、いわゆる「事前防災」の考え方に立った取り組みといえます。

### 1 事前防災の大きなメリット

ひとたび災害が起こり大きく被災すると、再建築費用だけでなく、瓦礫の処分や仮住まいなどの大きな復旧費用がかかります。古い賃貸住宅は、損害保険が時価方式の契約になっていたり、それを見直すと保険料が高額になるなど、保険による対策にも限界があります。そして何よりも、家を失うと、それまでの生活や仕事が継続できなくなり、人生の基盤が動揺する深刻な事態に陥りかねません。しかし、地震が来る前に、地震に耐える頑健な建物に建て替えた場合は、状況は大きく異なってきます。そのような建物は、壁面クロスの亀裂などの軽微な補修で済み、住宅再建の費用がかかりません。不自由な避難所生活をせずに、自宅での生活と仕事が続けられた(在宅避難)例も多く見られます。

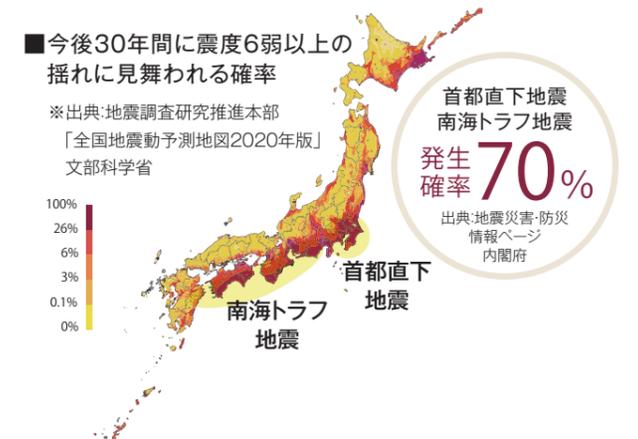
### 2 高齢の所有者にとっても、建て替えは有力な選択肢

スケルトン&インフィル設計(長持ちする躯体+変更しやすい内部)の建物であれば、設備や間取

りを変えながら次の世代以降も長く利用していくことができますので、建て替えた建物は無駄遣いではなく、世代を超えてご家族の財産になります。そして、建て替えは相続税の節税対策にもなります。また、高齢者の方であっても、優れた立地や収益性をもつ物件であれば、建て替え資金の調達をしっかり支援していく仕組みも設けられています\*。

※(一財)首都圏不燃建築公社の賃貸経営支援事業  
首都圏不燃建築公社が、住宅金融支援機構や民間信金のアパートローンの保証機関となって、首都圏の賃貸住宅の建設を支援する事業。デフォルト時の求償範囲を担保物件(土地・建物)のみに限定する責任財産限定保証方式(いわゆるノンリコース方式)も利用可能です(問い合わせ:03-6809-6168)。

東日本大震災以来、日本列島には、大きな変形が蓄積されており、地震の活動期に突入したのではないかとの指摘もみられます。首都直下地震や南海トラフ地震が発生する確率は、今後30年間で7割以上といわれています。災害が増えている近年だからこそ、リスクを見据えた早めの対応が重要になってきているといえましょう。どんな建物でも、いずれは建て替える時期がきます。老朽賃貸住宅のオーナーさまには、巨大地震が来る前に、地震に耐える建物に建て替えるという選択肢を視野に入れ、建築した住宅会社やリフォーム会社へご相談いただくことをおすすめしたいと思います。



小滝 晃 (こたき あきら)

国土院 防災・救急救助総合研究所客員教授、(一財)首都圏不燃建築公社専務理事、博士(政策研究) 1982年建設省入省。2011年3月の東日本大震災時には、官邸で緊急災害対策本部の設置・運営に従事。その後、巨大災害政策研究に携わる。退官後、パナソニック ホームズ(株)特別顧問を経て、(一財)首都圏不燃建築公社で、東京市街地の木密対策等に関する取組や研究・提言を行っている。主な著書「次の関東大震災までに何をなすべきかー3.11からの教訓」(2022年中央公論新社)。



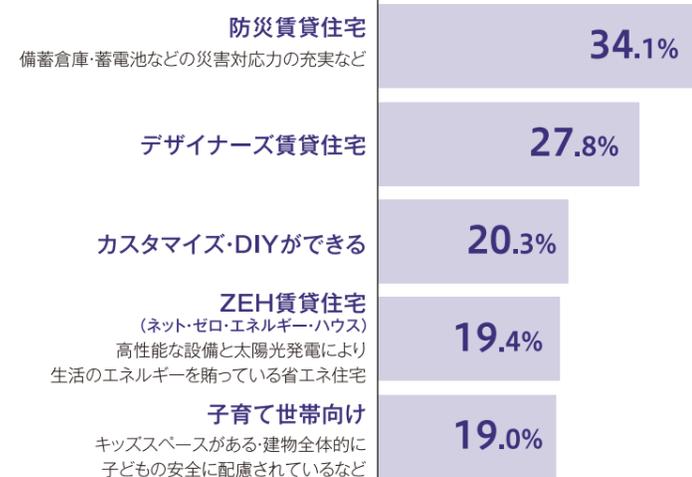
## 賃貸住宅にできる事前防災への取り組み

特集での提言のように、賃貸住宅の耐震性を高めることは非常に重要です。  
パナソニック ホームズの賃貸住宅「ユアメゾン」は、万一の災害時にも居住を継続できることをめざした「建物の強さ」を基本に、災害後の「暮らしやすさ」にも配慮しています。

万一の災害時にも、過密や不自由になりがちな避難所生活を避け、安全に自宅での生活を継続できることほど心強いことはないでしょう。しかし防災対策の必要性を認識しながらも、実際に自宅での備えに取り組む人は約半数程度にとどまっています\*1。また、2022年度の賃貸契約者動向調査によると、魅力を感じるコンセプトの賃貸住宅1位は2年連続で『防災賃貸住宅』。備蓄倉庫・蓄電池などの災害対応力の充実に期待されていることがうかがえます\*2。

\*1 株式会社クロスマーケティング  
「防災意識・対策に関する調査(2021年2月)」

■魅力を感じるコンセプト賃貸住宅 (複数回答/21項目中、上位5位まで抜粋)



\*2 出典:株式会社リクルート「2022年度賃貸契約者動向調査 首都圏」(2023年9月)

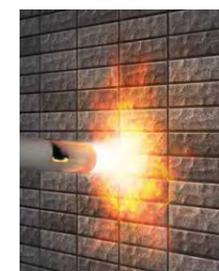
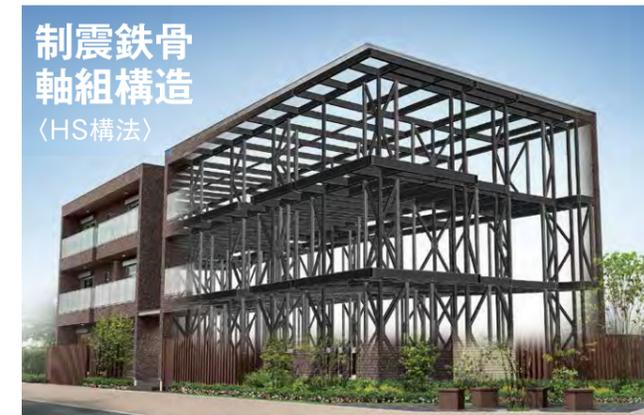


## 災害時の安心を守るために

大切な資産である建物と入居者の暮らしを守り抜く頑強な構造体。



制震鉄骨  
軸組構造  
(HS構法)



密集市街地では延焼を防ぐ防火ハブとなる耐火性能を備えることが重要です。

## 災害後の暮らしを支えるために



防災に配慮した事例もあります。





ソーニョ(イタリア語で“夢”)

# 地球環境と、入居者さまの 未来の暮らしにまで思いを 馳せたZEH賃貸住宅。

## スマートシティを目指して 区画整理事業に着手

豊かな街づくりへの理想を掲げ、地域の区画整理事業組合を起ち上げたオーナーさま。理事長として広大な土地の所有者をまとめ、商業施設の誘致や美しい街並みの整備に取り組まれています。ご自身の換地の一面に完成したのは、3階建のZEH賃貸住宅『Sogno』。当社が参画して開発を進めたサスティナブル・スマートタウンを視察され、街づくりのコンセプトに共感いただいたご縁がきっかけでした。「地球環境のためには、個人ができることから足し算をしていかないと。高断熱と創エネで省エネルギーに貢献できるZEHは、これからの時代に必須でしょう。電気自動車のためのEV充電器も設置しました」とオーナーさま。美観に優れ、光触媒効果で省メンテナンスにつながるキラテックタイルも高くご評価いただいています。

## 快適さに加えて 光熱費メリットも入居者に還元

若いカップルの入居を想定した1LDKが3戸、2LDKが6戸。入居者視点での快適さを追求したラシーネスタイルを採用しています。断熱性能の高さや太陽光発電から各戸に分配される電力により、心地よさに加えて光熱費の節約にもつながります。「入居者の方がこの暮らしやすさを満喫し、次のステップで“パナソニック ホームズで家建てたい”と思ってもらえたら良いなと。ファンを拡げていきたいんです」とオーナーさま。車と人の動線を分け、コミュニティベンチを設けた緑豊かな外構にも、ゆとりある暮らしと入居者への思いやりが込められています。「細かいところまで信頼してお任せしました。皆さんが力を発揮して素晴らしい建物を作ってください、本当に満足しています」とうれしいお言葉をいただきました。

### Sogno(愛知県)

パナソニック ホームズ株式会社 中部第一支社 愛知第二支店

- 敷地面積：621.39㎡(約188坪) ■延床面積：546.57㎡(約165坪)
- 棟数・戸数：1棟・9戸 ■用途地域：第一種住居地域 ■運営管理：一括借上

【COMMENT】オーナーさまの区画整理理事長としての街づくりへの思いをお聞かせいただき感銘を受けました。今回の建物が素敵な街並みを形成する一部となり、地域の価値向上に繋がればうれしく思います。(近藤)／南向き三方道路という敷地条件を活かして地域と住環境に配慮したランドプラン、敷地のコーナーには本計画のシンボルとなるコミュニティースペースをつくり、オーナーさまの街づくりに対する思いを実現しました。(河村)



営業担当  
近藤 之孝



設計担当  
河村 高弘



- 1 ページュとブラウン、2色のキラテックタイルでコーディネートした、温もりの感じられる外観。
- 2 雁行形状や縦スリット窓で堂々とした風格のエントランス。宅配ボックスも設置しています。
- 3 4 潤いのある外構計画。ちょっとリラックスできるコミュニティベンチも設置しました。
- 5 18kWの太陽光発電を搭載し、各戸に約2kWずつ分配されます。
- 6 セキュリティ面で安心なオートロックの屋内共用タイプ。防犯カメラのモニターで付近の様子を確認することができます。
- 7 人気の対面キッチン。部分的に天井を下げ、間接照明を生かした雰囲気のある空間演出。リビングと居室はパーティションを開放すれば、広々とした一体空間として使うこともできる寝食分離タイプ。
- 8 玄関は段差なしのバリアフリー仕様。サポートチェアや姿見付きのトール収納も設置。
- 9 足を伸ばしてゆったり入れる1坪バス。
- 10 子どもにも使いやすい踏み台のある洗面台。