

2013年11月 No.147号

Partnership

Ranz グループは不動産のトータルパートナーシップカンパニーを目指します

不動産投資と自然災害について考える

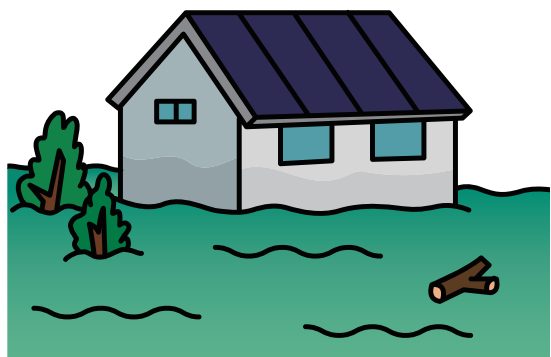
関東大震災90年、防災の日ということで、不動産投資と自然災害全般について考えてみたいと思います。

■地震以外の災害は、安全な場所を選べば、 ほぼ100%被害を避けることができる

これは以前にも書いたことなのですが「地震の震動による災害はどのような土地、建物でもある一定の割合で被害を受けます」。安全な土地、安全な建物を選んだとしても、それは被害を受ける確率が低いというだけです。投資にあたっては、地震動のリスクは必ず念頭においておかねばなりません。それに比べて、地震動以外の災害は、ほぼ100%安全な場所があります。洪水、土砂災害(地すべり)、津波、液状化、高潮…。ハザードマップが整備されている災害もありますし、ほとんど整備されていない災害もあります。また、過剰に心配されている災害もあれば、あまり心配されていないけれど発生する確率がかなり高い災害もあります。



■洪水が発生する確率は非常に高い



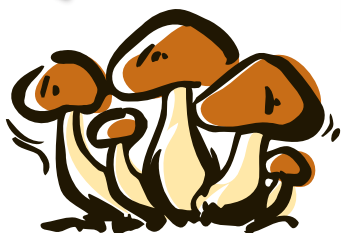
ダムや河川堤防の整備で洪水の頻度は確かに低くなりました。しかし、洪水に対する対策はまだまだ終わっていないことを忘れてはなりません。河川の整備は80年から200年に一度の雨を念頭において計画されています。しかし、この計画雨量に対しての計画の実施率はまだ25%にしかすぎないのです。言い方を変えると、80年から200年に一度の雨が降れば洪水で被害を受ける所が大部分(全国の4分の3)ということになります。大都市では洪水の危険性を忘れている人が多いのですが、これまで大きな洪水が発生していないのは、単に100年に一度

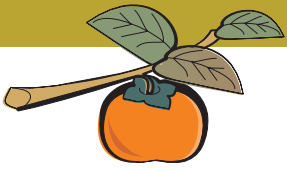
の雨が降っていないだけです。洪水のハザードマップはよく整備されているので、不動産投資に際しては、安全な場所を選ぶか、あるいは危険な土地では、洪水の危険性があることを十分に考えたうえで投資すべきと思います。

次のページに続く

今月のTopics

- ◆不動産投資と自然災害について考える
- ◆国や自治体も本腰 全国で増える「空き家」問題





国や自治体も本腰 全国

住み主のいないまま放置されている「空き家」が、全国で増加傾向にあることが問題になっています。総務省の2008年調査では空き家の総数は757万戸で、空き家率は13・1%に達しており、賃貸向けではない個人住宅でも約270万戸を占めています。2013年の調査は現在進行中ですが、高齢化や人口減少傾向などから「今後も増加する傾向は続くとみている」(国土交通省)といい、国や自治体も対策に本腰を入れ始めています。

空き家はゴミの不法投棄のたまり場になったり、放火など犯罪の温床になる心配があるほか、大震災などが起きた場合、倒壊して周辺住民の避難路をふさぐといった問題も指摘されています。総務省が5年ごとに行っている「住宅・土地統計調査」によると、2008年の空き家数は1988年の約2倍に増加しており、都市部でも地方部でも同様に増加傾向にあります。

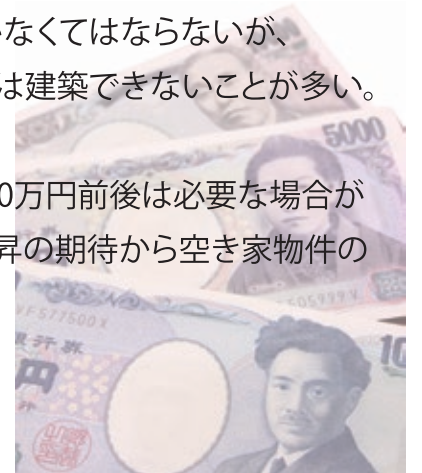


■なぜ空き家が増える？

空き家が増える理由はいくつかあります。

- (1) それまでの所有者が亡くなったりして空き家になった場合、相続しても登記の書類書き換えを行っておらず、次の所有者を特定することが難しいケースが多く、地方自治体の改修や撤去指導が難しい。
- (2) 200平方メートル以下の小規模住宅地では税制の特例措置として固定資産税が軽減されるが、空き家を撤去して更地にすると同税が6倍になってしまい、所有者が空き家を現状維持してしまう。
- (3) 建築基準法では、住宅の敷地は原則、道路と2メートル以上接していなくてはならないが、道路条件を満たしていない空き家も多く、解体してしまうと新たな建物は建築できないことが多い。
- (4) 高額な撤去費用が捻出できない。

といった問題があげられます。撤去費用に関しては小規模住宅でも「100万円前後は必要な場合が多い」(地方自治体関係者)といいます。また景気回復傾向による地価上昇の期待から空き家物件の売買を手控えているという面もあるようです。





で増える「空き家」問題

■空き家対策で法案も

こうしたことから、さまざまな空き家対策が出始めました。自民党の空き家対策推進議員連盟は空き家の自主撤去を進めた場合、一定の期間にわたって固定資産税の軽減を認める法案を臨時国会に提出する方針。また国土交通省の「空家再生等推進事業」では、地方公共団体が空き家住宅などを撤去する場合、国費で2分の1を負担することを認めています。



島根県松江市では中心市街地の空き家や空き地の活用を促進するため、「まちなか住宅団地整備事業補助金」として、空き家などを撤去して住宅団地を整備する場合、経費の2分の1の範囲内(上限500万円)で補助する事業を実施しています。中心市街地では建築基準法の道路要件に満たない空き家が多いため、ひとまとめで整備することで宅地開発を促すのが狙いで、すでに空き家2軒と空き地1カ所を取りまとめた整備で補助を受けた実績があるといいます。

さらに和歌山県は、別荘や賃貸物件を除いた空き家率が9.08%と全国ワーストだったことから、周辺住民が求めた場合、知事が空き家の所有者に撤去や修繕を命令・勧告できる条例を昨年施行しました。「相談件数は増加傾向にある」(同県)といいます。周辺住民の3分の2以上の要請が必要なため、地方部では意見を取りまとめることが難しい面もあるようです。



このほか東京都足立区では空き家の解体費用に対して一部補助をするといった条例を設置するなど、空き家対策を講じる地方自治体が増えており、国土交通省によると現在200を超える自治体が何らかの空き家対策条例を設置しています。



高齢化などによって今後の空き家率は20%を超えるという見方も出ています。都市部などでは、まだ使える空き家住宅を改修するなどして売買する中古住宅市場の充実も今後求められそうです。

THE PAGE: 10月19日配信

First Line

■土砂災害は、正直よくわからない

いわゆる急傾斜の斜面や地すべり地が危険なことは誰でもわかると思います。しかし、そうではない場所、例えば大都市の丘陵地の盛土部分などは、実際、どの程度危ないのかよくわかりません、ハザードマップもありません。

実際に大雨が降ってみないと、あるいは地震がきてみないと「どの程度の被害がでるかわからない」というのが正直なところ。ただ、災害が発生する確率は高いと思います。

私なら丘陵地の盛土部分の物件には絶対投資しないですね。



■ひとつ前の大災害の原因だけを過剰に心配しすぎる

私の友達に、有名人が●●という病気で亡くなると、「私も●●ではないか」と心配して病院に行く人がいます。災害もよく似たところがあって、ひとつ前の大災害、今の時期だと東日本大震災の津波と液状化に過剰に心配してしまう人が多いですね。あと、阪神淡路の影響で活断層も過剰に心配されている傾向があります。投資に際しては、本当に心配しなければならない災害を心配しなければなりませんね。

最近被害が少なかったので、みんなあまり気にしていないけど、本当はもっと心配しなければならないのは「地盤沈下地帯の洪水」「地震時の土砂災害」「地震時の火事」だと思います。

■家を貸すこと責任・・・阪神淡路大震災では安い部屋に住む若い人の死者が多かった

阪神淡路大震災の亡くなられた方の年齢別の分布をみると、二つの山ができます。

ひとつはお年寄りの方々、もうひとつは20歳前後の若いの方々です。若い人たちの死者が多いのには理由があります。みなさん、若くてお金がないので、安くて耐震性のない下宿に住んでおられたのですね。

不動産投資をする、人に部屋を貸すということは、様々な責任が伴います。できるだけ安全なものを貸すのは当然です。そして「その土地、家屋がどのようなリスクがあるのか」といったことを借りる方に伝え、そのうえで借りていただくことも重要ではないかと思います。

2013年9月2日: ハカセ大家の「安全な土地の見分け方」講座



Mr.T

編集後記

前号に引き続き自然災害関連の記事を掲載しましたが、今回の記事は多大な被害を出した台風18号、26号の前に出された記事だと思えば逆に怖い内容だと思います。もうひとつの記事「空き家」問題の内容も踏まえて、賃貸経営のリスク管理と出口戦略を考える良い機会ではないでしょうか？

発行所 パートナースhip編集局 TEL 075-253-1332 / FAX 075-253-1282

ディーアイ