

# ENSHOW® Newsletter

今月のトピックス：安全・安心な住空間を考える（前編）

株式会社円昭ホームページ <http://www.enshow.com>

発行人：前田由紀夫 編集人：中村友一



皐月、一年で一番穏やかな月ではないでしょうか。昔は丹後の節句として、大きな鯉幟をたてました。最近では大きなものは見かけなくなり、ベランダで唯一忘れてはならない子どもの日として小さな吹流しセットがたなびいています。しかし、文化は形を変え、受け継がれてゆきます。少子化で数少なくなっている子供が天下を取る、自由に快活な休日となることを願ってなりません。昔からある伝統的な季節ごとのイベントは重要な意味をもっているのです。



## ■ 安全・安心な住空間を考える（前編）

「安全や安心はあって当たり前」「水と安全はタダ」と思われているふしがあります。今回は居住空間における安心と安全について考えてみます。

初めに、最近世間を騒がせている耐震問題です。全国の木造住宅のなんと40%が耐震に問題ありと言われており、今後30年以内にマグニチュード7以上の大地震が発生する確率は70%以上と言う説もあります。耐震判断の一つの目安となるのが1981年に改正された建築基準法です。建築が改正の前か後かで判断されるのですが、なんと旧耐震基準法では震度5程度に耐えられれば問題なしとされていました。日本は昔から地震大国であったのになぜ新旧の耐震基準にこれほどの差があったのかは不思議です。昨年より、マンション、ホテル等の耐震偽装が問題となっています。今後、不動産を買われる方は、安心と安全に重点を置くものと思われま。この建築基準法の新耐震、旧耐震は一つの目安となりますが、どこに目を向ければよいのかを簡単に説明しておきます。地震対策としては大きく三種類の工法が挙げられます。一つは免震構造です。これは地震による地面からの揺れそのものを伝えないようにする工法です。建物と基礎の間に積層ゴムやベアリングのようなものを設置し、地面の揺れそのものを吸収する構造です。実験段階ではかなりの効果があり、評価も高い工法（装置）となっ

ています。阪神淡路大震災では、室内の筆筒や本棚などの倒壊、ガラスの被害が甚大でした。免震構造は、この室内の揺れに対してはかなり効果的です。ただし、デメリットもあることを忘れてはいけません。それは、メンテナンスや設置の際のコストがかかる点と、元々の地盤が不動沈下（建物の一部が沈下する）したり、液状化現象を起こしたりする軟弱地盤では設置するのが難しい点です。建物は基礎の上に建っているわけですから、それが傾いてしまえば元も子もないと言う事です。二つ目に、制震構造です。こちらは壁などの建物内部にダンパー（衝撃を和らげるもの）を設置する工法です。建物によっては主要な構造体の壁の中に埋め込むことで揺れを抑えることから、免震構造より安価に採用できます。また増改築に利用される商品も多くあり、既存の住宅で余裕があれば積極的に増改築に取り入れることも可能です。ただし、しっかりと設計のわかっている建築士、技能士がチェックをし、どこに配置するかを考える必要があります。三つ目に、耐震工法ですが、こちらは建物全体を堅固なものとして地盤の揺れをそのまま受け止める方式です。堅固にし揺れをそのまま受けることから柱や梁は傷み、中にある家具もかなりダメージを受けることとなります。しかし、コスト面では一番安く済みそうです。最近、街中でよく見かける建物にエクス

型のブレースを後付したようなものがその一例です。既にある建物に耐震の構造部材等を設置し、強度を作り出すのは現状の建物の利用面積を減らす事になるので建物の使い勝手は悪くなります。最近、流行の悪徳リフォーム業者が詐欺まがいの営業トークで意味のない金物を主要構造部に取り付けるという事件が、この耐震工事の信用性を下げています。専門家の意見を聞きながら、無駄のない施工を行うことが大切です。



ここで建物価値を判断する注意点を記しておきます。まず初めは地盤だと考えます。以前沼地であったとか、池や川が近くにあり土を切ったり盛ったりしたところは注意が必要です。我々は物件（土地や建物）を調べるときに、地元の古い地図を図書館や資料館、役場などで調べます。これを地歴調査と言います。ただ単に建物の利回りが良いから、利便性が良いからと言って手を出すのは危険

です。最近では街の様子が大きく変わり、過去の状態を把握できないこともあり、変貌した町並みから少しのヒントを求めて歩きまわることもあります。少しの知識でも建物を外観から簡易的に調べることは可能です。例えば、一階が駐車場で柱のみ。構造壁がないものは地震時に付加がかかるので敬遠します。また、気になるところにクラックが入っているものも疑ってかかるポイントでしょう。形としては、無理な構造でなく、素直な形の建物が比較的安全と思われま。

もし、皆さんが安心安全な住宅を求めようとするならば、多少の費用はかかりますが戸建やマンションに詳しいゼネコンか不動産コンサルティング会社等の第三者に相談し意見を聞くことが得策だと考えます。その際、忘れてならないのは、本体の構造とそれを支える地盤の資料をしっかりと分析できるかどうかです。また、建物では耐震が偽装されているものは論外ですが、構造的に不自然ではないか？コンクリートの厚さや強度がしっかり取れているか？などを参考にします。

今まであたりまえと思われていた安心神話と土地神話は完全に崩壊しました。今後はいかにしっかりした土地にしっかりとした建物が建設されているかを調べなくてはなりません。不動産を右から左へと現物を調査せずに買うのは危険な時代です。

前田由紀夫

# 保険を考える

## その6 リスク細分型生命保険

最近、リスク細分型の自動車保険のテレビCMをよく見ますが、好調に契約高を増やしているようです。保険の内容が変わらないのであれば、少しでも安い方がいいですね。

同様にリスク細分型生命保険を一部の生命保険会社

が取り扱いを開始しています。この保険は、契約者の健康状態等によって保険料が異なります。A生命保険会社のリスク細分型保険の場合、喫煙するか否か、健康診断結果が良好か否かによって保険料が変わります。非喫煙者で健康診断結果が極めて良

好な契約者の場合、保険料は一般の保険料の半分程度ですむ場合もあります。また、喫煙者でも、健康診断結果に全く問題がなければ、一般の生命保険に加入するよりもかなり保険料は安くなります。

40歳の健康状態が非常に良好でたばこを吸わない男性が、この保険5,000万円に契約した場合、保険期間が10年であれば、月払い保険料8,600円ですみます。保険期

間70歳までであれば月払い保険料は19,150円となります。すなわち70歳までで合計約690万円払い込めば、70歳まで5,000万円の死亡保障が得られるわけです。

同じ内容の生命保険に加入するのであれば、安いほうがいいと思います。健康状態の良好な人は、このリスク細分型生命保険を検討してみてくださいか？

FP タダシ



## 「無効」と「取消し」

平凡な法律用語ですが、実はとても意味の深いものです。無効な法律行為とは、その効果が最初から存在しない事であり、無効を主張することにおいては期限の定めがありません。一方、取消しとは、取消しのできる行為で一応有効です。取消しは、取消しにより法律行為の成約時にさかのぼって効果が否定されます。また、追認（後から認める）することにより確定的に有効となります。時効消滅は追認可能時より5年、行為のときより20年となります。



## お勧めの一冊

日本人のための憲法原論 小室 直樹 (著)  
集英社インターナショナル ¥1,890[税込]



最近取り上げられている日本国憲法ですが、この一冊を読めば憲法の生い立ちがわかります。著者は憲法が生きているのか、死んでいるのかで表現していますが、実に解りやすい、日本国憲法の入門書と言えるでしょう。少し、厚い本ですが、内容は講義形式で書いてあり非常に面白い痛快な一冊です。これを機会に憲法問題を身近なことに考えられると思います。

## 災害に備える！



このところ地震や水害等の災害に対する防災の考えが広く浸透しています。しかし、一方ではその言葉に慣れっこになってしまい対策を忘れてしまう人もいます。いつ起こるか解らない自然災害には普段からの準備が必要です。通常、局地的に災害に見舞われたときは、よほどの利便性の悪い地域でない限り救援物資は2~3日で到着します。よって日常生活品などは3日分を用意すれば足りると言われています。以下重要なポイントを記しますのでチェックしてみてください。

- 被災した場合の家族の連絡方法、集合場所は決めるか？（会社の場合も同様）
- 避難所の場所と行き方を知っているか？（避難所マップ）
- 水、食料等が一人2~3日分用意してあるか？
- 携帯ラジオ、懐中電灯はいつも使える状態にあるか？
- 医薬品等必要な薬は用意してあるか？
- 以上のものが一まとめになっているか？

以上、一般的なものですが、これらを一まとめにしてすぐに避難所に向かえる準備が必要です。通常はバラバラに置いてしまいがちですが、定期的にチェックしすぐに持ち出し可能な状態にしておくことが大切です。また、季節によっても持ち出すものが変わります。冬場であれば毛布やカイロ、カセットコンロなどが役に立ちますし、夏は虫除けスプレーや水が余分に必要となります。また、キャンプ用品や大工道具も役に立ちます。さらに、情報収集のためには携帯電話やラジオの発電が可能な防災商品もあります。そなえてある余裕こそが冷静な判断と安全を確保します。災害用伝言サービスの利用法も避難所マップ等に記録しておくとう便利でしょう。

PM 古田土 広行

NTT 西日本「災害用伝言ダイヤル」  
インターネット情報

<http://www.ntt-west.co.jp/dengon/>



人として・組織として成長を目指す ENSHOW Corporation が「変化から進化」をモットーに毎月「ENSHOW Newsletter」を発行しております。あるときは世界経済の視点で、又あるときは身近な視点で、皆様にわかりやすく情報提供出来ればと思っております。

同様のメールマガジンも発行しておりますので、ご希望の方は [mail@enshow.com](mailto:mail@enshow.com) までご連絡ください。（メールの内容はテキスト形式となります。）



株式会社 円昭

〒466-0031

名古屋市昭和区紅梅町 3-4-2

TEL: 052-841-2701

FAX: 052-841-4301

[mail@enshow.com](mailto:mail@enshow.com)

<http://www.enshow.com>