



“建築基準法”とは？ ……



2022年9月号

“建築基準法”は守るべき最低基準！！



皆さん、今日は。建築基準法のお話です。大切な社会資本である建物が阪神淡路大震災では脆くも崩れ去りました。**たとえ耐震基準を満たした建物**でもデザイン性を重視し、開口部を多くとった建物や、ピロティ形式で壁が少なく構造的なバランスの悪い建物は大きな被害を受けました。



“建築基準法”は……………

あくまでも守るべき**最低の基準**を示しているにすぎません。それぞれの時代における建築基準法の間には、確実に安全性についての差がかなりあります。しかし、建築主や設計者が**法律基準を超えて**、より安全性を高めて造った建物も多数存在します。これが、同じ基準法に基づいて建設されているにも関わらず、地震発生時における被害の程度に大きな差がでる結果になります。



※ 現在の**新耐震基準**は建築基準法における最低基準で、下記のような2段階になってます。

- 比較的頻度の高い中小の小地震（震度5以下）に対して被害が生じない。
- 極めて稀にしか生じない大地震（震度6・7）に対して、**崩壊による人的災害**を出さない。



※ **以下条件**に当てはまる建物は、大地震が来ると大災害を発生しやすいので、耐震改修をなるべく早い時期に行うことをお勧めします。

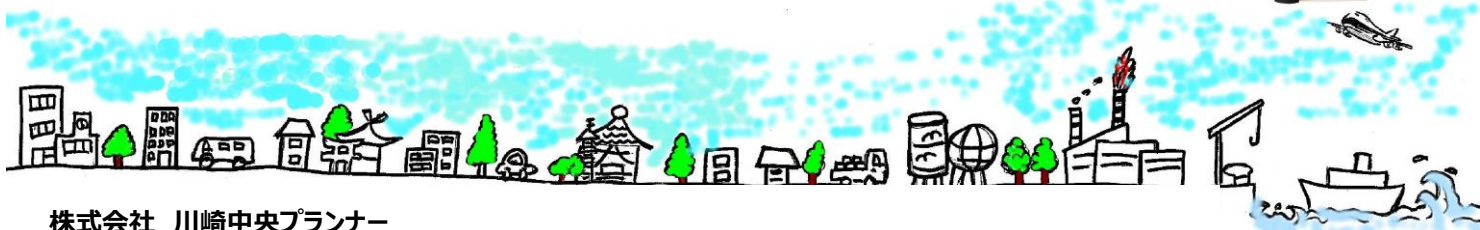
- 新耐震基準（1981年）以前、**特に1971年以前**の建物 ● 軟弱地盤上の建物 ● 耐震壁が少ない建物 ● 型が歪でバランスが悪い建物。

もし、建設会社や大工さんが……………

「法律を守っているので阪神淡路大震災程度の地震でも大丈夫ですよ」といった場合、それは「**あなたは死ぬことはないですよ**」といっているのであって、「**建物がけっして壊れない**」といっているわけではありません。安心は出来ません。日頃から地震に対する備えをし、もし、耐震基準を満たしていない場合は耐震改修を行わないと、皆さんの大切な資産が……

「**巨大な粗大ごみ**」になってしまう事にもなりかねません！！

**建物の耐震性について、ご心配な方！
川崎中央プランナーへご連絡を！**



《山口百恵さんは！最高の不動産投資家だった？》…その2

前回、8月号の続きです。

2 ペアシティルネッサンス高輪80とバブル

わたしの手元にペアシティルネッサンス高輪80の販売当時から現在(2022年)に至るまでの売買の取引価格データがあります。(資料4) その資料によりますと、販売当時(1980年)の分譲単価は坪**238万円**でした。しかし、山口百恵さんがマンションを売却した1987年には、バブル景気の影響でマンションの取引価格は急上昇し、坪**2000万(約 8.5 倍)**まで値上がりしました。バブルはプラザ合意(1985年)に始まったとされています。

単純に、専有面積に坪単価を掛けますと、1億5千万円のマンションを、12億7千万円で売却したことになります。1987年以降も土地の急騰はさらに続き、ピーク時の1990年にはなんと坪**2700万円**まで値上がりしました。つまり、1401号室は当時14億6千万円の価値があったことになります。実にわずか10年で約10倍になりました。

そして、その後バブルは弾けます。価格は1990年をピークに急激に値下がりし始め、2002年には坪250万円程度(1億3500万円)まで落ち込みました。しかし、これからはペアシティルネッサンス高輪80が並のマンションとは違うところです。ピンテージマンションとしての実力を発揮します。その後は再び価格を上昇させ、**2022年現在、坪490万(2億6千6百万円)**程度で推移しています。(資料4)

ペアシティルネッサンス高輪80坪単価推移(資料4)

1980年	238万円	1986年	500万円	1987年	2000万円
1988年	2200万円	1990年	2700万円	1991年	2500万円
1992年	1400万円	2002年	250万円	2022年	490万円



3 ピンテージマンションにみる「建物の価値」とは？

ここで、ペアシティルネッサンス高輪80が建築後42年の現在、販売当時の価格を**2倍以上**も上回っているのはなぜでしょうか？マンションの価値は立地と管理で決まります。まず、**立地**です。品川駅から徒歩5分。建物は三菱財閥を築いた岩崎邸跡地の緑に囲まれた小高い丘の上にあります。総戸数247戸、赤褐色の全面タイル貼りの外観は訪問者を圧倒します。立地における絶対的な優位性を持っているということです。

そして、**管理**です。敷地の入り口には警備員室があり、車で訪問する時には、警備員さんのチェックを必ず受けます。エントランスまでは約100mの上りのアプローチがあります。まさに、高級シティホテルのアプローチです。当時としては非常に珍しく、エントランスホールにはシティホテルと同じようなフロントがあり、複数のフロントマンが受付業務を行ない、不審者の出入りに目を光らせています。部外者が建物内に入るにはかなりの勇気が必要です。

このマンションは1980年の完成です。建設された年が、地震に対する設計基準が大幅に改正された新耐震基準(1981年)の前というマイナス要因を持っているにも関わらず、まさに**立地の優位性と管理の良さ**で、マンションの価値を保ってきたといえます。

ピンテージマンションとは広尾ガーデンヒルズサウスヒルD棟・恵比寿ガーデンプレイス一番館・芝白金ヒルズ・表参道シティハウスなどのような、決して高級マンションばかりを指すものではありません。わたしたちが住むそれぞれの街にも、資産価値が下がらないマンションは少なからずあります。

皆さんもご自分の住む街の“ピンテージマンション”を探してみたらいかがでしょうか？