# イヒナビ

vol.9 ihinavi

December-1/2024

旭化成ホームズ株式会社
東京法人支店

## 2024年を振り返る①

元日の能登地震から始まった2024年を家づくりの視点から振り返ります

地震はいつ起こるかわからない、家族を本当に守ってくれる家とは？

### これから家を建てるなら 自宅避難ができる家を建てる

東京都が示した新たな地域防災計画に迫る！

### 戸建vsタワマン もし地震が発生したらどうなる？

資産価値が下がらない家づくりは、未来も明るい

### 2025年の家づくりポイント

【2024年を振り返る①】

地震で命が守れても、今までの生活を取り戻すのは困難だという現実

# 大地震で起きる、被災の実態

## 避難所生活での暮らしの辛さ、トイレ問題

2024年を振り返った時に、やはり元日の能登地震は、私たちに大きな影響を与えたと感じています。お正月に家族団欒をしていたところに、舞い込んできた大地震・・・。誰もがまさか元日にこんなに大きな地震が発生するとは夢にも思わなかったはずです。そして、この大型地震での被災は酷く、多くの方が避難所生活を強いられました。ニュース報道でも皆さんも目にしたと思いますが、ライフラインは閉ざされ、特に断水は長期間続きました。避難所生活で多くの方のストレスになるのが「トイレ問題」と「プライバシー問題」です。特に災害直後は、避難所のトイレも悲惨な状態だったようです。これが夏場であれば更に、被災者へのストレスは高まっていたでしょう。

## 車中泊の落とし穴

「避難所生活はしたくないから、災害が起きたら車中泊をしようと思っている」そんな考えを持たれている方もいらっしゃると思います。しかし、現実には地震で建物が崩れたり道が塞がれたりしてしまい、車を動かしたり車中泊ができない可能性もあることを頭に入れておきましょう。

## お子様やペットがいる家庭は、自宅避難が安心

小さなお子様がいる場合の避難所生活は大きな負担になります。夜泣きやおむつ替えなど他の人の目が気になってしまいます。またペットと暮らしている場合は、多くの避難所はペットは別のエリアで避難をしなくてはならないことが一般的です。飼い主と離れて暮らしたことがないペットたちにも大きなストレスを与えてしまうことになってしまいます。

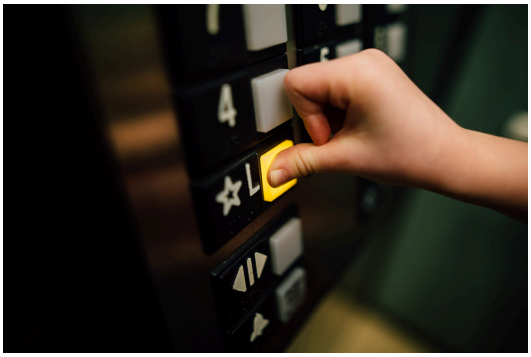
【2024年を振り返る①】

戸建てと高層マンション、在宅避難を行う場合、どちらが安心？

# 東京都が示した新たな地域防災計画

## タワマン住民は、在宅避難を推奨

東京都では、1981年6月以降の新耐震基準を満たし、震度6強～7程度の大規模地震でも倒壊しないよう設計されているすべてのマンション、特にタワーマンションの場合は、日頃から備蓄を多めにしておき、災害時には在宅避難をするように呼びかけています。災害時にエレベーターが停止する可能性や区によっては、タワーマンションの住民が避難所に避難するキャパシティの問題もあるそうです。



## 高層階住民の階段の上り下りは苦痛

このように高層マンションで在宅避難をした場合、備蓄が無くなってしまったり、水が足りなくなってしまった場合は、最寄りの避難所や給水ステーションまで足を運ばなくてはなりません。高層階の場合、エレベーターが動かない場合は、階段の上り下りを強いられます。

## 在宅避難は戸建てが安心

その点、戸建ての場合は、２階建てや３階建てが多いので、備蓄がなくなった場合でも、避難所や給水ステーションへ行く場合も行きやすいのがメリットです。さらにローリングストックができるように備蓄ができるスペースを確保した家づくりをすることで、万が一の際も安心です。

## 耐震だけでなく、火災に強い家づくりが大切

地震での倒壊被害がなかったとしても、地震発生後の通電火災の延焼によって、在宅避難ができなくなるという可能性もあります。耐震構造の家を作ったとしても、燃えやすい建材で作られていれば、隣家などからの延焼による被害も考えられます。耐震ばかりに目が行きがちですが、火災の心配も考えておきましょう。

# 2025年家づくりのポイント①

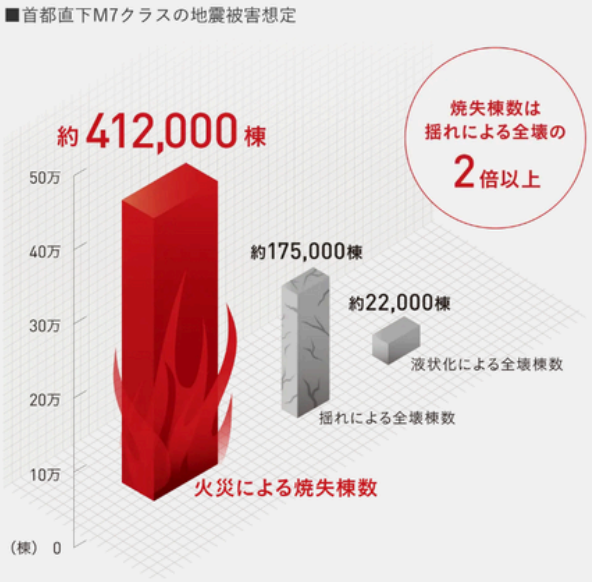
## 日本は災害大国、災害に強い家は資産価値が下がりにくい

大地震による被災の実態を考えると、火災からも家族を守り、在宅避難できる家は魅力的。さらにその家が20年後、30年後も資産価値が下がりにくい家であれば鬼に金棒です。大型地震は70%以上の確率で発生しますので、今から家を作るのであれば、災害に強く、資産価値が下がらない家がおすすめです。

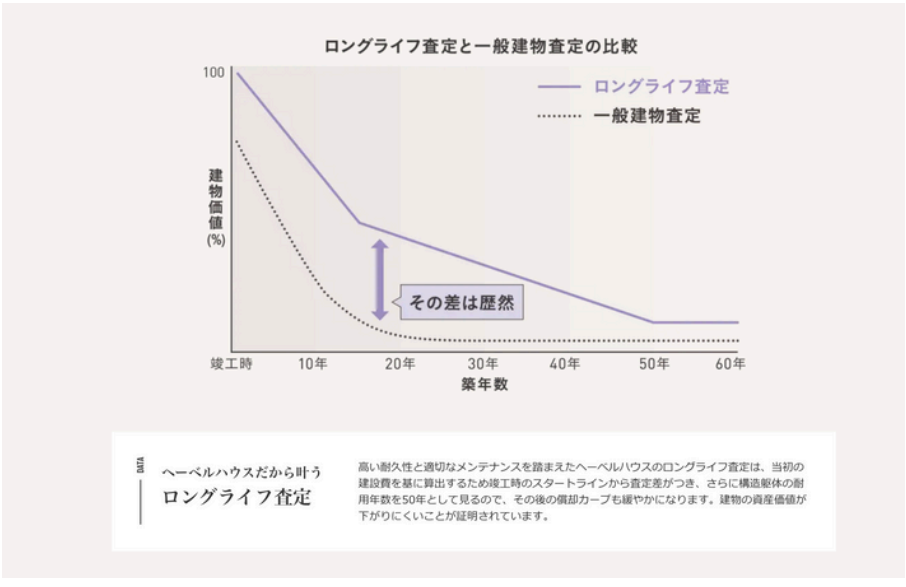
「揺れ」よりも「火災」による被害が拡大することも

住宅密集地では、地震後の火災被害が拡大しやすいといわれ、気象条件によっては、地震の揺れによる被害を大きく上回る予想もされています。

出典：内閣府・中央防災会議 首都直下地震対策検討ワーキンググループ
「首都直下地震の被害想定と対策について（最終報告）」




## ロングライフ査定だから資産価値が下がらない




ヘーベルハウスの家は資産価値が下がらないと評価をいただいております。上記の中古住宅は、現在売出中のヘーベルハウスの中古住宅の一部です。築29年、築32年の家がこのような価格で販売されています。2025年、家を建てる場合は、目先の見積もり金額だけではなく、未来の資産価値が下がらない家にしておくことで、家族の様々な事情や社会情勢の変化にも柔軟に対応することができます。

# 2025年家づくりのポイント②

## 収益が生まれてくる家を作れば、未来も安心！

ヘーベルハウスは、高い遮音性を備えたALCコンクリート・ヘーベルが特徴です。75mmという外壁の厚みが、高い遮音効果を発揮し、図書館並みの静けさを実現します。そのため、二世帯や賃貸併用住宅でもプライバシーが保てます。そんなヘーベルハウスだから、これからの家づくりでは、二世帯住宅の一世帯を賃貸へ貸し出したり、賃貸併用の住宅も、ご提案したいと私どもは考えています。

### 固定概念を捨てた家づくり

「敷地が狭いからこんな間取り・・・」「ローン返済額はこのぐらいであるべき・・・」など、固定概念を持ったまま家づくりを考えている方が大変多いです。しかし、別の角度から考えると、もっと住みやすく、そして収益が生まれる家になる可能性があります。

### 二世帯住宅・賃貸併用の建築経験が豊富だから提案できることがあります

ヘーベルハウスでは長年、二世帯住宅や賃貸併用住宅の家づくりを手掛けています。一つ一つの家には、家主の方の想い描く空間や、生活があり、そして、家族の未来があります。その経験の積み重ねがあるので、ご相談者様に様々なご提案ができるのがヘーベルハウスの大きな特徴です。ぜひ、提携企業様の担当へご相談いただければ最適なご提案をさせていただきます。

## ＜編集後記＞

2024年を振り返ってみると、やはり、能登地震や南海トラフ地震警報という印象が残っている方も多いと思います。

そしてこのような災害が起きたからこそ、大切な家族を守ること、防災に対しての意識も高まった一年になったと思います。2025年に家を建てることを予定している方は、まず、災害に強い家を長年手がけております、私どもにお気軽にご相談をいただきたいと考えています。

また「ヘーベルハウスは高い・・・」とよく言われてしまうのですが、私たちは、常にLONGLIFEを意識しています。その時の見積金額だけでハウスメーカーを決めるのではなく、ぜひ、20年先、30年先のことも想定してハウスメーカーをお選びいただきたいと思っています。

東日本大震災の際も阪神淡路大震災の際も、私どもはすぐにお客様のもとへ駆けつけました。お陰様でヘーベルハウスの家は、大きな損壊がないお客様がほとんどでした。地震や火災からご家族をお守りし、そして、未来も安心していただけるような家づくりを心がけております。

是非、私どもに小さなことからご相談いただければ幸いです。

旭化成ホームズ株式会社 東京法人支店