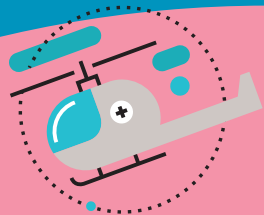


# Hato\*san

Take Free

1  
Vol.



いま知りたい!

## INDEX

- 02 防災最前線  
災害は忘れずにやってくる！  
進化した防災グッズ  
防災を支える技術はいま――
- 10 プロ直伝！住まいのお金 虎の巻
- 14 インフォメーション STOP！原野商法！
- 16 東京景観 2017

# 防災最前線



大地震に台風・ゲリラ豪雨、竜巻……。かつてないほど災害リスクが高まっている日本。それに伴い防災のあり方も変わってきています。災害に備え、ふだんからどのような準備をしておけばいいのでしょうか。そして災害が起こった時にどのような行動をとったらいいのでしょうか。まもなくやってくる防災の日を前に、「いまどきの防災を点検してみましょう。」



特集

ハトさんと考える

いま知りたい!



# 防災最前線

災害は忘れずにやってくる!



東日本大震災に熊本大震災など、かつてない大地震が立て続けに起こっています。昔から災害は忘れた頃にやってくると言われていますが、いまはその生々しい記憶が残っているうちに続けざまに起こっています。

日本列島はかつてない活動に入ったという専門家の声も聞かれます。首都圏の直下型地震もいつ起こってもおかしくないと言われて続けていますし、東海地震や南海トラフ地震などの巨大地震の影響も避けられないでしょう。

それだけではありません。最近では台風の巨大化、ゲリラ豪雨、竜巻などの被害も増えています。

巨大地震が深夜に発生するかもしれないし、ゲリラ豪雨の最中であつたり、台風が襲われている最中ということもありえます。複合災害ということも忘れてはいけ

ません。

国のシミュレーションでは、マグニチュード7.3の首都南部直下型地震が起こった場合、最悪のシナリオ（冬、夕方、風速8メートル）で、犠牲者は約2万3000人、うち都内は1万3000人を想定しています。しかしこの数字は私たちの準備や意識によってもっと減らすことができます。

一方、直下型では津波の心配は少ないものの、今後起こるとされる東海、南海トラフ地震などでは、沿岸部が津波に襲われる可能性があります。南海トラフ地震の場合、東京の揺れは少ないものの、東京都島しょ部では最大約30メートルの津波が想定され、都区部でも江東区などは水門閉鎖でも約2.5メートルの津波が襲来すると予測していません。



## 防災訓練が 変わってきた！

防災訓練の内容も変わりつつあります。たとえば東京都豊島区では、従来の決められたパターンのイベントの防災訓練を改め、より実際のな防災訓練に内容を変えています。

豊島区には、年1度の総合防災訓練と通年で何度か行われる地域合同防災訓練がありますが、後者では、地域の町会と、区や医師会などの災害時協力団体、さらに消防庁や警視庁などの防災関係機関が合同で、災害時の一時避難所やり災者等への応急活動拠点となる救援センターを拠点として、さまざまな想定に基づいた訓練を行っています。

町内会ごとに20名ほどの班に分かれ、地域の学校内に設けられた講習場所をオリエンテーリングのように回りながら、消防庁、警視

庁、区役所、それぞれから出向いた職員から説明を受け、防災や避難を体験します。

消火ポンプの簡単な構造説明と放水体験という定番のものから、けが人の介護と運搬方法、防災トイレの使用法、車椅子避難者の支援方法、家具の転倒防止用器具の使用法などを、実際の器具や機械を持ち込み、実演を交えて解説していきます。

特徴的なのが「救援センター運営調整会議」。大災害発生後、小学校などに設けられる救援センターと避難所運営についての模擬会議で、あらかじめ割り振られた役割に応じて、町内会の人々が情報を共有しながら、シナリオに沿ってその調整と対応を決めていくのです。

豊島区の場合、各センターには災害時、医師1名、看護師3名が配置されることになっています。状況が刻々と変化し、急病人、避難者が錯綜するなか、いかに救援センター・避難所を運営していくべきなのか、担当者が自覚的に積

極的に役割を担い対応していきます。

## 「他人任せ防災」から 「主体的防災」へ変化

こうした訓練をどれだけ繰り返したとしても、実際に災害を経験しない限り、訓練どおりにはいかないでしょう。けが人やあるいは遺体を目にして、パニックに陥るかもしれません。

模擬会議のメニューを終えた後、区の担当者はこう話しています。「本日やっていただいたことはあくまで模擬で、周囲の状況がわかった2、3日後の想定。実際には、このようにいかないこともあります。全員が必ずここに来れるとも限らない。組織も3、4日後

にならないときちゃんと整わないかもしれない。この小学校も使えないかもしれない。会議は校庭で行うかもしれない。時間とともにボランティアなども入ってくる…大切なことは、そういった状況のなかでも皆さんには柔軟に運営していただきたいということ」。

豊島区では毎回訓練内容を変えているとのことで、ある町内会幹部の方はこうした取り組みで、「毎年同じような顔ぶれだったが、若いお母さん世代を中心に数十人だった参加者が100人、200人単位になった」と話していました。

これまでどちらかというと「他人任せ」だった防災が「主体的に自分で判断する」防災に変化したのであるのです。

## 大災害では消防や 警察は、呼んでも来ない

総務省消防庁防災課の担当者は大災害時の対応についてこう述べています。



「通常であれば、消防や警察は呼ばれてくれると思っっているでしょうし、我々もそうしたい。だが大災害時には基本的に誰かが助けてくれると思わないこと」。

「釜石の奇跡」という言葉をご存じでしょうか。防災が専門の群馬大学の片田敏孝教授に、災害時の対応を教わり続けた小・中学生が、東日本大震災時、自分たちだけでなく、慢心していた大人たちの行動を変えさせ、多くの人びとを津波の犠牲から救ったという実話です。

大人たちは過去の経験から線引された行政の「ハザードマップ」に則り避難しましたが、津波の状況を見た小・中学生が「ここも危ない」と自主的に判断し、さらに坂の上に避難したのです。

行政のハザードマップをそのまま鵜呑みにしていたら、多くの人

びとが犠牲になっていたでしょう。行政のハザードマップが間違いだというわけではありません。ハザードマップは1つの参考値にすぎないということです。

東日本大震災では、市町村の防災放送が聞き取れなかった、聞こえなかったという事例がたくさん起こっています。

それどころか行政が避難勧告を出せない場合もあります。たとえば近年多発するゲリラ豪雨や集中豪雨では、行政が避難の判断をする前に水位が上がり、土砂災害や河川の氾濫が発生するケースが増えています。

情報は積極的に取りながらも、自分のことは自分で判断することがこれからの防災の基本です。

### 避難生活を想定し、

### 自分にあつた

### カスタムメイドの防災

防災についてのもう1つの変化は、避難後を考えるようになったことです。大災害では、多くの入

が避難所生活を余儀なくされ、またその生活も長期化する可能性があります。避難所生活は最低限度の物資に頼る、見知らぬ人との共同生活ですから、あらゆることからストレスの原因となります。

行政も、東日本大震災や熊本大震災の経験からきめ細やかな避難所運営を学んでいます。限界があります。

小さなお子さんを持った女性、妊婦、高齢者、あるいは持病を抱えた方、ハンディキャップを持った方へのケアはまだまだ不十分です。その点からも、いざという時に、自分や家族にとってどんなものが必要かということを再点検しておく必要があります。

たとえば小さいお子さんが飲める水やミルクをどう確保するか、あるいは衛生面の安全をどう確保するかを優先すべきでしょう。

持病を持つ高齢者であれば、ふだん飲んでいる薬とお薬手帳、老眼鏡、あるいは入れ歯洗浄剤などは必需品となるでしょう。また女性であれば、最低限の化粧品を備



えておくということも重要です。東日本大震災の経験では、「すっぱんは恥ずかしい」、「化粧する」とで少しでも前向きになれる」という声も多く聞かれました。また夜の安眠を確保するための耳栓やアイマスクも避難所では必需品です。

10年前に比べ、行政も民間も防災に関する情報量は増え、意識は高まっています。いまはインターネットや書籍、体験施設、避難訓練など情報に触れ体験できる場が増えています。防災グッズやノウハウもどんどん生まれれています。自らと家族を守る防災について、この機会に見直してみませんか。





# 防災の敵——災害を知る

災害の被害を防ぐには災害を知ることが肝要です。大地震や集中豪雨、竜巻、台風、津波などの天変地異が起こった時に、どう対処すべきか、災害別に見ておきましょう。



## 大地震 Earthquake

●屋内と屋外で対処が違います。

屋外では、落下物に注意します。看板や割れたガラスが降ってくる可能性があるため、建物から離れましょう。またオフィスビルなどにいる場合は、いきなり飛び出さず、フロアのなかの、物が置かれていない出口付近で様子を見ます。

デパートやホールなどは天井からの落下物に注意します。デパート、スーパーでは陳列棚からできるだけ離れ、店員の誘導に従います。エレベーターに乗っている場合は、すべての階のボタンを押して、最寄り階で降ります。



家の中では物が倒れたり、壊れたり、飛んできます。命を守るためにまずすべきは、家具の転倒防止や刃物やガラスなどが飛び出さない工夫を室内で行うことが優先されます。

室内家具の転倒防止は、脱出口の確保にもつながります。大地震は津波の引き金にもなります。東日本大震災では津波の犠牲に隠れていますが、実際は室内から脱出できずに亡くなった人も少なくありません。

## 津波

## Tsunami



●津波警報が出た場合は、とにかく高台へ逃げる。高さは5階以上が◎。ただ安心はできないので、常に海側が監視できる状態にしておき、危険を察知したら、そこから移動できるようにしておきます。徒歩が原則ですが、高齢者や寝たきりの人など、やむを得ずクルマを使う場合は、

安全だと思われるところで止まらず、その先、できれば1キロ2キロ先まで走ること。東日本大震災では車を使って逃げた人が少なくないですが、安全地帯に逃げ込んだと思った先頭車両がペースを落としたため、後の車両がつかえて犠牲になった人がたくさんいました。

## 竜巻

## Tornado

●竜巻が発生した場合は、頑丈なビルや、地下に逃げ込むのが有効です。まわりに駆け込む場所が見つからない時は、側溝などの窪地で身を伏せます。家の中ではなるべく窓から離れ丈夫な机の下に潜り、頭と首を座布団などで覆い身を伏せるようにします。



●ハザードマップで浸水地帯を確認しておくのはもちろん、避難場所、避難ルートを確認しておきます。避難時は、冠水した道路にはくれぐれも気をつけます。ふたの外れたマンホールや、ちょっとした小川が激流に変わる可能性があります。移動時には、水かさが増える杖などの棒を持参します。

また土砂災害には前兆があるので、山の斜面から水が湧き出していたり、地割れが起きている、井戸や沢の水が濁りだしたら要注意。いち早く避難します。

## 台風・集中豪雨

## Typhoon, Torrential rain



防災  
最前線

# 進化した防災グッズ

防災グッズは日々進化しています。「かつては、防災セットが定番でしたが、近年は、食品や衛生用品などを自分で選ぶ目的の買いが増えていきます」と話すのは、東急ハンズ新宿店で防災グッズ売り場を担当する児玉さん。「防災グッズは、3・11をはじめとする大震災を経験した被災者の声を吸い上げることで進化しています。また、非常食のレベルも向上していて美味しいものが揃っていますよ」と児玉さん。備えあれば憂いなし。いま一度、自宅や車の防災グッズを見直してみましよう。



## 永谷園 フリーズドライご飯 (カレー味、炊き込み五目、チャーハン味、ピラフ味)

518円(税込)

お湯で3分、水でも5分で出来上がるフリーズドライご飯4種。水のない状況の時には、そのままスナックのように食べることができます。おにぎり約2個分で食べごたえもあり。



## セイシェル サバイバルプラス 携帯浄水ボトル

8,424円(税込)

ボトルに原水を入れて押し出すだけで安全な飲み水になる浄水ボトル。風呂水、雨水、川、湖、プール、溜り水、井戸水、外国の生水を浄水でき、放射線物質セシウムを99.8%除去します。



## 缶 de ボローニャ (プレーン、チョコ、メープル)

432円(税込)

京都・祇園発祥の「ボローニャ」が作るデニッシュパンの缶詰。3年間の長期保存が可能ながら、風味豊かな味わいはそのまま。パンは、缶の中で紙に包まれており手軽に取り出せます。

お話を  
聞いた人

東急ハンズ新宿店  
児玉 辰幸さん



## 10年保存クッキー 3本入り

453円(税込)

加圧加熱殺菌によって10年間の保存を実現したクッキー。1袋にプレーン、レーズン、抹茶の3種入り。耐温度域が-20℃から80℃に広いため、車に保管する非常食としても活躍します。



## ペットボトル用ソーラーライト (ブルー、グリーン)

1,944円(税込)

太陽光で充電したソーラーパネルを水の入ったペットボトルに装着すればランタンに早変わり。電源が不要で持ち運びが楽なため、災害時や停電時はもちろん、アウトドアでも使えます。





### A4 シェルター・タフ

2,700円 (税込)

ファイルケース型の簡易ヘルメット。A4 サイズで厚み 18mm なので、通勤時の鞆に無理なく取まります。LED ライトとホイッスル、多目的ビニールシートを備え、初期避難行動をサポートします。



### マグニチュード 7 (ブラウン、アイボリー) ML80

3,121円 (税込)

家具の転倒を防止する突っ張り式の固定器具。道具が不要で女性でも簡単にセットでき、家具を傷つけません。構造力学に基づいてデザインされており、鋼製によって安全性が追求されています。

### カーボーイ クリアマルチロック

299 クリア 2個入

650円 (税込)



### カーボーイ クリアキャビネットロック

298 クリア 2個入

500円 (税込)

地震の際、食器棚や冷蔵庫、キャビネットやテレビ台などの扉が勝手に開閉するのを防ぎます。専用両面テープ付きで取り付け簡単。目立たないクリアタイプで、家具のイメージを損ないにくい仕様です。



### エマージェンシーブランケット NEW ソフト

648円 (税込)

気になるカサカサ音を抑えた非常用アルミブランケットです。サイズは縦 210 × 横 130cm。一般的な掛布団と同じ長さがあるので、身体をすっぽりと包むことができ、柔らかな触感も特長です。



### 本田洋行 手袋シャンプー 介護用 5 枚入 フルーティフローラルの香り

398円 (税込)

水が使えない非常時に役立つドライシャンプーシート。手袋の形をしているため、頭皮や耳の後ろなど細かなところもしっかり拭けます。ノンアルコール、ノンパラベンなので敏感肌の方も安心。



### エピスタ プロプル やさしいウエットティッシュ L

30 枚入

698円 (税込)

厚手で柔らかな肌ざわりのウエットティッシュ。ナノテクノロジーにより微細化された大豆生まれの洗浄剤を使用。ノンアルコールで使用感が優しく、拭くだけで肌を清潔に保ちます。



### IZANO 防災用 たためるヘルメット

ホワイト

4,968円 (税込)

収納時の容積が約半分になる折りたたみ式ヘルメット。厚生労働省の「保護帽の規格」に定められた厳しい試験をクリア。「飛来・落下物用」規格だけでなく「墜落時保護用」規格も取得しています。

防災  
最前線

# 耐震だけではない。 防災技術とノウハウは 1111まで進んだ

次から次へと起こるさまざまな災害に対し、住宅メーカーやマンションデベロッパー、施工会社も新たな技術やサービスで対応しています。地震はもとより、集中豪雨、大型化する台風や竜巻への対策、被災後の生活の確保、家屋の復旧に関する技術やスキームが生まれています。

## ●地震による住宅の被災度がわかる「住宅用被災度判定計」

地震に対して住宅メーカーやマンションデベロッパーが熱心に取り組んでいるのは、「耐震」「制震」「免震」技術です。

「耐震」は筋交いや金具などで柱や梁の強度を増して、とくに接合部分を強化する工法。「制震」はゴムやバネでできたダンパーと呼ばれる弾性体が、揺れを吸収し逃がす。「免震」とは、建物と地面の間に積層ゴムなどを挟んで地震のエネルギーを吸収する工法です。

効果は耐震↓制震↓免震の順に高くなりますが、コスト的にも耐震↓制震↓免震と上がっていきます。大規模マンションなどではコストメリットを活かして、免震を採用する例が多いのですが、戸建て住宅など

の場合は、コストのほかスペースの制約などから、制震工法が取り入れやすいようです。

大手の住宅メーカーでは、耐震+免震/耐震+制震(大和ハウス)、耐震+制震(トヨタホーム)(ミサワホーム)など複数の技術を組み合わせることで、被害の少ない家造りに取り組んでいます。

また、近年は被災後の生活の維持、建物の復旧にも住宅メーカーやマンションデベロッパーが力を入れています。

ミサワホームではKDDIと共に、地震の揺れや家屋の被災度を判定する業界初の「住宅用被災度判定計」を開発しています。基礎部分に設置した計測部と家屋内に設置さ

れた表示部で、震度と地盤、建物の被害を計測・分析。判定された被災度は、建物については5段階、地盤は3段階で表示されるため、自宅にとどまるか避難するかの判断の参考にすることが可能です。さらに測定した震度や建物・地盤の被災度等のデータは、ネットワークを経由して瞬時にクラウドサーバーに集約。

ミサワホームでは、その情報をもとに、社員の派遣など建物の緊急度に応じた迅速なサポートにつなげるという仕組みもなっています。専用アプリも用意されており、入居者は、外出先からもスマートフォンなどを使って自宅の被災度を把握することができま

ミサワホームが開発した「住宅用被災度判定計」。加速度センサーで被害を計測し、5段階で判断する。赤いランクの場合は直ちに避難を推奨。

### 簡易被災度判定表

|    |      |      |      |      |      |    |    |    |   |
|----|------|------|------|------|------|----|----|----|---|
| 震度 | 1    | 2    | 3    | 4    | 5弱   | 5強 | 6弱 | 6強 | 7 |
| 建物 | ランク1 | ランク2 | ランク3 | ランク4 | ランク5 |    |    |    |   |
| 地盤 | ランク1 | ランク2 | ランク3 |      |      |    |    |    |   |

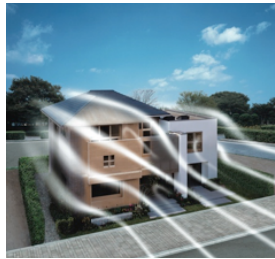
**震度 3**  
屋内にいる人のほとんどが、揺れを感じる。







洪水対策も最近の大きなテーマ。「止水板」(写真左)で浸水を防ぎ、万が一浸水しても、室内に水が溜まらないように逃げ道をつくる提案も(写真上/水色部分)。(ミサワホーム)



風圧を全体に分散して受け止める、耐風性の高い住宅。(ミサワホーム)

## ●集合住宅の防災技術と被災後の技術

都市型災害では、集合住宅の防災も大きなテーマとなります。2016年に熊本県で起きた震災では、熊

本市を中心に数多くの集合住宅が地震の被害を受けました。全国マンション管理組合連合会のデータでは、熊本市内850棟のマンションの約65%が被災したとのこと。

とくに大きな被害を受けたのが、1階が駐車場やピロティとなっているマンション。1階の柱が地震のエネルギーを受け止めきれずに、座屈し潰れたケースが多数見られました。こうした場合は、建て替えるほかに手立てはなく、建替資金、仮住居の確保などの問題がマンションの住民全員にのしかかっています。

一方、壁が大きく崩れるなど、一

見かたりの損傷を受けたように見えても、柱や梁等の主構造体がしつかりしていれば、壊れた部分を改修しり壊す必要はありません。

重要なことは、専門家にしっかりと診断してもらい、改修・修繕をすれば住めるのかを判断してもらうことです。

熊本地震後、マンションの復旧工事を手がけた株式会社長谷工リフォームも、「熊本地震では、旧耐震基準である1981年より前に建てられたマンションの被害が多かったため、81年以前に建てられたマンションでは早めの耐震診断をすることをお勧めしています」とのことでした。

ただ耐震補強は、そのための積立をしていないところが多く、資金が

ネックとなります。このため国や各自治体ではこれを支援するための助成制度を設けています。

東京都の場合、耐震診断が義務化となっている特定緊急輸送道路に面しているマンションは、ほぼ100%助成され、それ以外のマンションでは行政により異なりますが、3分の1から半分以上が助成されます。また耐震補強の必要性が認められた場合、その後の改修設計や補強工事段階でも、行政によって決められた助成制度が用意されています。

防災という観点からも、こうした制度を積極的に使っていきたいところですが、ここで問題となるのは住民の合意形成です。一般に耐震診断から補強工事の完了までは、順調にいつても



熊本地震で壁が壊れ、ドアが歪んだ熊本市内のマンション。住民は建て替えを覚悟していた。



震災後、壁やドアが修復された被災マンション。柱や梁などの構造体が壊れなかったので、修復できた。(写真提供・長谷工リフォーム)

完成までには3年ほどかかり、その間に管理組合の理事が交代してしまつと、意見が調整できずに実現できない場合もあります。こうした場合は、理事会の下に耐震修繕委員会や耐震委員会といった下部組織をつくり、理事が変わっても事業が継続できるようにしておくといでしょう。

最近では積立金の中身を対象別に細かく分けて使う例も出てきています。たとえば、複数の棟から成る大規模マンションなどの場合、ある棟で漏水などが起こった時には、起こった棟や階層ごとなど、関係する世帯で負担して修復を進めるのです。全体で負担する際に出てくる不公平感が軽減され、最小限の合意形成で済むので、対策がスピーディーに進められます。



# 住まいのお金 虎の巻

プロ直伝



そろそろ家を買いたいけれど、まとまったお金もないし、何から動けばいいのか分からない……。そんな方のために、住宅ローンの活用法や頭金について、ファイナンシャルプランナーの吹田先生に教えてもらいました！

## 住宅ローンの上手な活かし方

大きなお金が動く住宅購入。契約や住宅ローンの手順をはじめ、いつどのくらいお金が必要になるかなど、あらかじめ購入の流れを知っておくと、いざというとき慌てずにじっくり選べますね。下の表を参考に、住みたい家をイメージしながら、アクションプランを練ってみてはいかがでしょうか。

### 借入額を知るには？

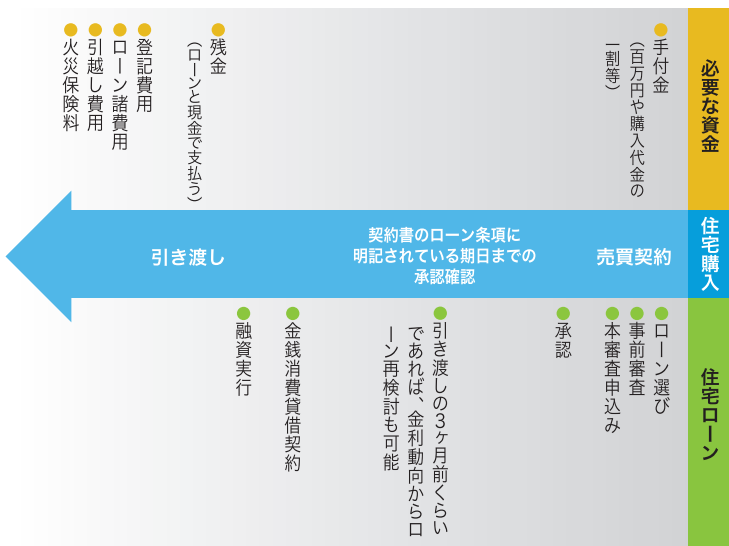
マイホームの予算を決めるとき、多くの方が「住宅ローンをいくら借りられるか知りたい」と思うでしょう。でも、いきなり銀行などに行っても融資額を教えてもらうことはできません。なぜなら、住宅ローンは物件を担保にすることで借りられるものであるため、具体的な物件がないと審査の手続

きに入れないからです。ですから、まずは自分が毎月返済できそうな額から、ネットなどで借入額の目安を試算しておき、気に入った物件があれば、担当者に頼んで事前審査の手続きを進めてもらうといいでしょう。

### 購入者を守る、ローン条項

売買契約書には、明記された期日までに住宅ローンの承認がおりなかったら契約が白紙になるという「ローン条項」があります。これは購入者を守るための項目なので、契約時にしっかりと確認しましょう。ローンの承認を得た後でも、引渡しまで3ヶ月以上ある場合は、より金利条件の良い住宅ローンへ借入先を変更する手続きに動くことも可能です。

## ●住宅購入時の各種契約の流れと必要資金



吹田朝子

(一社)円流塾、STコンサルティング(有)代表取締役。宅地建物取引士、CFP®、1級ファイナンシャルプランニング技能士、住宅ローンアドバイザー。『お金オンチの私が株式投資を楽しむようになった理由』(C&R 研究所)など著書も多数。

# これだけは知っておきたい！ 住宅ローンQ&A



**Question 1** 現在の家賃と同じくらいのローンなら、家を買っても大丈夫？

**A** 賃貸と違い、マイホームの場合は維持費として固定資産税、マンションなら管理費・修繕積立金がかかります。よって、家賃と同じくらいの住宅ローン返済を抱えてしまうと、購入後、生活が苦しくなることもあるので、維持費を見込むことを忘れないでくださいね。

**Question 2** 住宅ローンはどのくらい年収があれば借りられる？

**A** 住宅ローンを借りるには、借入先がそれぞれ設定している「最低年収」を上回っていることが必要です。その水準は200万円、300万円、400万円など金融機関によって様々ですが、一般的に過去3年程度、安定した収入があったかをチェックされるので、購入の数年前から意識しておきましょう。

**Question 3** 住宅を買う際に、頭金って必要なの？

**A** 最近は、金融機関によって物件価格全額分の住宅ローンが可能で、頭金がゼロでも購入できるケースが増えています。しかし住宅ローンを目一杯借ると、住宅ローン残高より物件の担保評価が下がってしまった場合に、借換えや売却がスムーズに進まないことも。頭金はそれを防ぐために重要なのです。頭金ゼロで購入した場合は、その後、状況に応じて繰上返済で住宅ローン残高を減らせるように、貯蓄を準備していくと安心です。

**Question 4** 団信が通らなくて住宅ローンを借りられないことってあるの？

**A** 団信（団体信用生命保険）は、返済者が死亡・高度障害状態になった場合に、ローン残高分の生命保険金でローンを清算する保険です。民間の住宅ローンでは団信加入が必須で、その保険料が金利に織り込まれているところが多く、健康でいることもローン審査の重要なポイントとなります。もし団信が通らない場合は、団信が任意の住宅ローン（フラット35など）や、審査が緩めのワイド団信を扱っているところを検討するのも一手です。

**Question 5** ローンを組めば、誰でも住宅ローン控除を受けられる？

**A** 住宅ローンを借りてマイホームを購入した人が、ローン残高に応じて税金が戻ってくる「住宅ローン控除」。これは誰でも受けられるものではなく、一定の条件があります。例えば、床面積（登記簿面積）が50㎡以上あること、住宅ローンの返済期間が10年以上であること、また、原則として住宅取得後6ヶ月以内に入居し、その年の12月31日まで引続き住んでいることなどです。

**Question 6** 住宅ローン返済が辛くなった！どうしたらいい？

**A** まず、滞納してしまう前に借入先に早めに相談してください。例えば、しばらく利息だけを支払い元金は据え置きにする方法、返済期間を延長して月々の支払額を減らす方法など、返済内容の変更で対応できるかもしれません。滞納して数ヶ月放置してしまうと、分割返済という契約を違反したことになり、一括返済や遅延損害金の発生、それにも対応できないと物件が競売にかけられる事態になりかねないので、とにかく借入先への早めの相談が大事です。

# 夫婦・親子で組む住宅ローン

## ローンの種類と制度の違い

住宅ローンを申込みるとき、借入可能額を大きくするために、夫婦や親子でローンを組んで返済していこうと思う方もいるでしょう。そんなときは、1つの物件に対して2本の住宅ローンを組む「ペアローン」や、1本の住宅ローンを連帯して2人で一緒に返済するという「連帯債務型」で借りる方法があります（下表参照）。ペアローンは、抵当権を同一の物件に対して設定するため、別々の金融機関から組むことができます、同じ金融機関から借りることになります。

住宅ローン控除（11ページQ5参照）はどちらの方法でも利用が可能です。ペアローンは一人一人の借入残高に応じて、連帯債務型は持ち分割合に応じて借入残高を按分して申請します。



## 選ぶ際のポイント

気を付けたいのは、団信（団体信用生命保険／11ページQ4参照）の扱いが異なることです。ペアローンの保証は万一のことがあった人の残高のみで、残る返済者の分は清算されません。連帯債務型では、取扱機関によって、全額が清算される場合とそうでない場合とがあるので、既に加している生命保険の内容と合わせて確認することが重要です。

どのタイプのローンを選ぶかは、今後の審査や返済に大きく影響してきます。一度、住宅ローンの申込を検討している金融機関へ行って、しっかりと確認しておきましょう。

## ● 2人で一緒に返済する場合の住宅ローン比較

|            | 連帯債務型  | ペアローン<br>(互いに連帯保証)                     |
|------------|--|--|
| 責任の範囲      | 同一の債務に対して、連帯して、同様の債務責任を負う                              | それぞれが借入者で、連帯してパートナーの債務を保証する            |
| 住宅ローンの契約形態 | 契約は1本で、債務者は連名（主たる債務者と従たる債務者）                           | 同一金融機関で、それぞれが1本ずつ契約。返済期間や金利タイプは別々に設定可能 |
| 団体信用生命保険   | 債務者どちらかに万一のことがあった場合、全額が清算される連生タイプと、主たる債務者の借入分のみとところがある | 自分の契約した借入残高のみが対象                       |
| ローン事務手数料   | 契約1本分  | 契約2本分<br>(金融機関によっては1本分で良いところもある)       |

# 親や祖父母からの贈与で、頭金をかしく増やす

住宅ローンやあらかじめ準備していた貯蓄以外に、もう少し資金があったら……という場合、親や祖父母からの支援（贈与）を上手に活用する方法があります。

通常は「1年間に110万円までは非課税」という暦年贈与が適用され、それを超えた分は贈与税の対象になってしまいます。しかし住宅購入が目的であれば、一定の要件を満たすことで、まとまったお金を贈与してもらっても非課税で受け取ることができます。

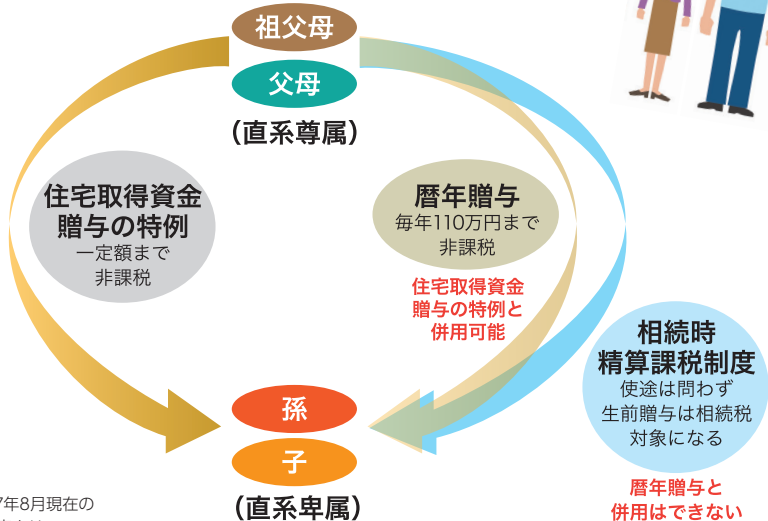
その制度の1つは「住宅取得資金贈与の特例」。一定基準を満たす住宅購入目的で、親や祖父母から20歳以上の子や孫に資金が贈与される場合、一定金額まで非課税になります。この特例は、毎年110万円までの暦年課税、または、次で説明する「相続時精算課税制度」のどちらかと併用することができるので、ある程度まとまった金額



を非課税で支援してもらうのに効果的です。

もう1つは、「相続時精算課税制度」。原則として60歳以上の父母又は祖父母から20歳以上の子又は孫へ生前贈与する場合に、一定金額（2500万円）までは、贈与税ではなく相続時に相続税の対象として計算される仕組みです。贈与税よりも相続税のほうが、非課税枠が多く、税率も低いこと、使途を住宅に限定しないことから広く利用する人もいます。しかし、一旦この制度を選ぶと、それ以降の贈与はすべてこの制度が適用され、「暦年課税」との併用はできないので、選択するかどうかは慎重に検討することが大切です。

## ● 親や祖父母からの贈与



※2017年8月現在の法制度より



# STOP! 原野商法!

## あなたはだまされていませんか?

最近、見ず知らずの不動産業者から電話や来訪を受け、「あなたの土地を700万円で買い取ります。当社の土地は買い手がいて、少なくとも1000万円で売却できます。差額の300万円を支払って、交換しませんか」というような勧誘をされたことはありませんか?

それは、ずっと売れなかった土地をこの機会に処分したいという思いに付け込んだ「原野商法の二次被害」かもしれません。

実際に、その話に乗って交換してはみたものの、なかなか売れず、自分が持っていた土地よりも資産価値もなく売れない土地だったことがわかった頃には、既にその業者は行方をくらましており、音信不通になってしまったという相談が数多く寄せられています。

このような被害に遭った方の中には、「あなたの被害を取り戻します」と親身な素振りをして近づいてきた別の業者を信用した結果、同様の被害に遭ってしまったという相談も数多く寄せられています。

支払ったお金を取り戻すことは、並大抵のことではありません。業者のセールストークを鵜呑みにせず、契約する前に、土地の売買代金についての具体的な根拠や契約の内容などを、口頭だけでなく書面などによる十分な説明を求めることも大切なのですが、一人では判断せずに、ご家族や周囲の人にご相談ください。



# ハトマークフェアプレーカップ



## 「第36回東京都4年生サッカー大会」開催



恒例のハトマークフェアプレーカップが6月24日、25日の2日間、府中少年サッカー場で開催されました。

東京都宅建協会がこの大会をサポートするようになって7年目。本会は、これからも将来を担う子供たちの健全な育成の後押しをする方針です。

同大会は、公益財団法人東京都サッカー協会主催、東京新聞・東京中日スポーツ共催、東京都サッカー連盟主管で実施。本会と東京都不動産協同組合が協賛しています。

大会結果

フェアプレー賞

- Aグループ：JACPA東京FC
- Bグループ：わかみやSS
- Cグループ：町田JFC
- Dグループ：FC南大沢



## インテリジェント庭園

都会にある“インテリジェント”な庭園は、単なる憩いの場にあらず。生物多様性への配慮に長けた庭園のほか、非常時にも役立つ心強い庭園をご紹介します。



商業施設の屋上にあり、明治神宮の森や表参道のケヤキ並木と連動した「都市の広場IIプラザ」です。ケヤキやクスノキなどの高木は、木々の蒸散作用を利用して気温の上昇を抑え、ヒートアイランド現象の緩和に貢献しています。高木の周辺には蝶や野鳥が好む植物のほか、中央テーブルの周囲には、在来種の山野草等が植えられ、多様な生物空間を創出しています。

### Spot 1

#### 東急プラザ表参道原宿 おもはらの森

住所：東京都渋谷区神宮前4-1-30-13



江戸期に大名屋敷の庭園として誕生した毛利庭園は、長い時を経て、六本木ヒルズの開発とともに生まれ変わりました。広大な日本庭園を散策すれば、池や溪流のせせらぎ、四季折々に変化する植物の表情が感じられます。毎年春にやってくるカルガモの親子のほか、毛利池には、脊椎動物として初めて宇宙で誕生したメダカの子孫「宇宙メダカ」も生息しています。

### Spot 2

#### 六本木ヒルズ 毛利庭園

住所：東京都港区六本木6-10-1



園内は「芝生広場ゾーン」、「高原の湧水ゾーン」、「山のせせらぎゾーン」、「森のエッジゾーン」の4つに分かれています。都心であることを忘れそうな芝生広場は、数種の芝生を混ぜ合わせることでエバークグリーンを表現し、街を行き交う人々の憩いの場として親しまれています。また、非常時にはヘリポートとしても機能するという頼もしい一面を持っています。

### Spot 3

#### 東京ミッドタウン ミッドタウン・ガーデン

住所：東京都港区赤坂9-1-1