

・・・前ページの続き

例えば、数か月間の空室や家賃減額が発生してもローンを返済できるか、保険金が支払われるまでの修繕費を自己資金で立て替えられるかを確認します。想定外の出費に備え、一定額の現金を予備資金として確保しておくことも重要です。



⑨リスクを価格と対策に反映させる

災害リスクのある物件を購入してはいけないわけではありません。リスクの程度が明確で、それに見合った価格になっており、十分な対策と資金的な余裕があれば、投資対象として検討できる場合もあります。

例えば、浸水リスクがあっても、住戸や重要設備が想定浸水深より高い位置にあり、止水板や排水設備が整っている物件であれば、被害を軽減できる可能性があります。地震リスクの高い地域でも、耐震性の高い建物や適切に管理された物件を選ぶことで、リスクを抑えられます。

重要なのは、「危険区域だから買わない」「新しい建物だから安全」といった単純な判断をしないことです。想定される災害の種類、被害の大きさ、建物の構造、設備の配置、管理状態、保険、購入価格を一つずつ確認し、総合的に判断する必要があります。

⑩安定した賃貸経営のために

災害は、いつ、どこで、どの程度の規模で発生するかを正確に予測できません。しかし、物件を購入する前に地域や建物の特徴を調べることで、想定できるリスクはあります。

ハザードマップの確認だけで終わらず、地形や土地の履歴、建物の耐震性、設備の設置場所、管理状況、避難経路、保険の補償内容まで確認することが大切です。そのうえで、被害が発生した場合の修繕費や空室期間を収支計画に組み込み、十分な予備資金を準備しておきましょう。

不動産投資では、利回りの高さに注目しがちですが、長期的な収益を守るためには、損失をどこまで抑えられるかという視点も欠かせません。災害リスクを正しく理解し、建物の安全性と復旧力を見極めることが、入居者の安心と資産価値を守り、安定した賃貸経営につながります。



「月刊不動産投資ジャーナル」をお届けしている株式会社キューブです

当社は、創業 20 年以上の投資不動産に特化した不動産会社です。収益不動産物件の売買仲介・買取を積極的に展開し、投資家や不動産経営者の資産形成に貢献したいと考えております。お客様の「安心・信頼」を第一に考え、これまで培ってきた知識と経験で、収益不動産投資を成功に導くための最適なプランをご提案いたします。今後とも、当社をよろしくお願い申し上げます。

代表取締役 小此木 光江



…………… お問い合わせはこちら ……………

☎080-3693-6726

担当:鳥倉 Mail/info@cube2002.com



不動産有効活用パートナー

株式会社 **キューブ**

(公社) 全日本不動産協会会員 神奈川県知事免許 (4) 第 26991 号

〒243-0303 神奈川県愛甲郡愛川町中津 753-1-202 Tel/046-281-9708 Fax/046-281-9738

月刊 不動産投資ジャーナル Vol.177 (発行) 株式会社キューブ 住所: 〒243-0303 神奈川県愛甲郡愛川町中津 753-1-202 Tel: 046-281-9708

月刊 不動産投資 Journal

不動産投資を行う方々を応援する情報誌

発行：株式会社キューブ

ジャーナル

定期発行

FREE

Vol.177

CONTENTS

◎ 令和 8 年に起きた災害を踏まえ
あらためて考えたい
災害リスクを踏まえた投資物件の選び方

令和8年に起きた災害を踏まえあらためて考えたい 災害リスクを踏まえた 投資物件の選び方

不動産投資では、立地や価格、利回り、築年数などが物件選びの重要な判断材料になります。しかし、長期的に安定した賃貸経営を目指すのであれば、地震や水害、土砂災害などの災害リスクも慎重に確認しなければなりません。災害が発生すると、建物の修繕費が必要になるだけでなく、入居者の退去、空室期間の長期化、家賃収入の減少、資産価値の低下などにつながる可能性があります。被害の程度によっては、

ローンの返済を続けながら大規模な修繕や建て替えを迫られることもあります。一方で、災害リスクがある地域の物件をすべて避ければよいというわけではありません。日本では、地震や台風、豪雨などの影響を完全に避けることは難しく、リスクをゼロにすることはできないためです。大切なのは、物件が抱えるリスクを事前に把握し、価格や収益性、建物の安全性、保険、避難体制などを総合的に判断することです。

①まず確認したい ハザードマップ

災害リスクを調べる際に、最初に確認したいのが自治体などのハザードマップです。ハザードマップには、洪水、内水氾濫、高潮、津波、土砂災害などによって被害を受ける可能性のある区域が示されています。洪水ハザードマップでは、河川が氾濫した場合に想定される浸水区域や浸水の深さを確認できます。物件所在地が同じ市区町村内であっても、川との距離や土地の高さ、周辺の地形によって想定される被害は異なります。道路を一本挟んだだけで浸水想定が変わる場合もあるため、地域全体の印象だけで判断せず、物件の位置を正確に照合することが重要です。

また、洪水だけでなく、下水道や排水施設の処理能力を超える大雨によって起こる内水氾濫にも注意が必要です。近くに大きな河川がなくても、低地やくぼ地、地下空間のある建物では水が集まりやすくなります。短時間の集中豪雨により、道路や建物の低層部分が浸水することもあるため、内水ハザードマップが公表されている地域では併せて確認しましょう。

②地形と過去の土地利用を調べる

現在の街並みだけでは、その土地が持つ災害リスクを十分に判断できないことがあります。そこで確認したいのが、土地の高低差や過去の土地利用です。例えば、かつて田畑や沼地、



令和 8 年に起きた災害を踏まえあらためて考えたい
**災害リスクを踏まえた
投資物件の選び方**

河川だった場所を造成した土地は、周辺より地盤が軟らかい場合があります。谷や水路を埋めて造られた土地では、地震時の揺れが大きくなったり、地盤沈下が起きたりする可能性も考えられます。

海岸や河川に近い埋立地では、地震による液状化にも注意が必要です。物件を確認するときは、古い地図や地形図、土地条件図なども参考になります。住所に「川」「沼」「谷」「池」などの文字が含まれていることだけで危険と判断することはできませんが、地域の成り立ちを調べるきっかけにはなります。現地を歩き、周辺道路の傾斜や水路、擁壁、土地の高さを確認することも効果的です。物件が周囲より低い位置にある場合や、敷地に向かって道路が下っている場合は、大雨時に水が流れ込みやすくなります。晴れた日の内覧だけでは分かりにくいため、雨天時の状況や過去の冠水履歴について、不動産会社や管理会社、自治体などに確認しておくとう安心です。

③地震に対する 建物の強さを確認する

地震リスクを判断する際は、その地域で想定される揺れに加えて、建物自体の耐震性を確認する必要があります。

一つの目安になるのが建築確認の時期です。一般的に、1981 年 6 月以降の建築確認に適用される耐震基準は「新耐震基準」と呼ばれています。ただし、新耐震基準に適合していれば、どの建物も同じ安全性を備えているわけではありません。建物の構造や形状、施工状態、その後の維持管理などによっても耐震性は異なります。

築年数の古い物件を検討する場合は、耐震診断の実施状況や耐震補強工事の履歴を確認しましょう。鉄筋コンクリート造のマンションでは、壁や柱のひび割れ、鉄筋の露出、コンクリートの剥離などがないかを見ることも大切です。木造物件では、基礎や土台の状態、雨漏りやシロアリによる劣化、建物の傾きなどが耐震性に影響します。

また、建物が細長い、上層階と下層階で形状が大きく異なる、1階部分の壁が少ないなど、構造上の特徴にも注意が必要です。外観だけで安全性を判断するのは難しいため、気になる点がある場合は、建築士やホームインスペクターなどの専門家による調査を検討しましょう。



④水害時に被害を受け やすい設備を見る

水害リスクのある物件では、想定浸水深だけでなく、重要な設備がどこに設置されているかを確認しましょう。例えば、電気設備や給水ポンプ、受変電設備、機械式駐車場の制御装置などが地下や1階の低い位置にある場合、浸水によって建物全体の機能が停止する可能性があります。住戸に直接被害がなくても、停電、断水、エレベーターの停止が長引けば、入居者の生活に大きな影響が出ます。

地下住戸、半地下住戸、地下駐車場がある物件では、止水板や排水ポンプ、防水扉などの対策が講じられているかも確認したいところです。1階の住戸は入退去や荷物の搬入がしやすい一方、水害時には被害を受けやすい傾向があります。立地や建物の構造によっては、1階部分を駐車場や共用スペースとして利用し、住戸を2階以上に配置している物件もあります。浸水リスクの高い地域では、住戸の位置や設備配置まで踏み込んで比較することが必要です。

⑤土砂災害と擁壁の状態 に注意する

山や崖に近い地域では、土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域に該当していないかを確認します。大雨や地震によって崖崩れ、地滑り、土石流が発生すると、建物が直接被害を受けるだけでなく、道路が通行できなくなり、孤立する可能性があります。区域の外にある物件でも、敷地の近くに急傾斜地や古い擁壁がある場合は注意が必要です。擁壁に大きなひび割れや膨らみ、傾き、排水不良などが見られる場合、修繕や造り直しに多額の費用がかかることがあります。

特に、一棟アパートや戸建て賃貸では、擁壁が物件の敷地に含まれているか、所有者は誰か、維持管理の責任がどこにあるかを確認しなければなりません。隣地との境界付近にある擁壁は、所有関係や修繕費の負担を巡って問題になることもあります。購入前に境界資料や造成時の図面、行政の許可関係などを確認することが望まれます。



⑥災害リスクが入居需要 に与える影響

災害リスクは、建物の安全性だけでなく、入居需要にも影響します。大きな災害が発生した地域では、入居希望者がハザードマップを確認するようになり、浸水や土砂災害の危険性が高い物件を避ける動きが強まることがあります。

同じ地域の中で、上層階の住戸が選ばれやすい、築年数が新しく防災設備の整った物件の人気の高いなど、災害に対する意識が賃料や入居率に表れることもあります。募集履歴や空室期間、家賃の推移などを管理会社に確認し、リスクが実際の賃貸経営にどの程度影響しているかを調べましょう。



⑦災害後の復旧しやすさ も重要

物件そのものが大きな被害を受けなくても、周辺の道路、鉄道、上下水道、電気、ガスなどのライフラインが停止すれば、賃貸経営に影響が生じます。

物件選びでは、避難所や医療機関までの距離、複数の避難経路が確保されているか、緊急車両が進入できる道路幅があるかなども確認しましょう。川や線路を渡らなければ主要道路へ出られない地域では、橋の通行止めによって移動が制限される可能性があります。

地域の防災力も判断材料になります。自治体の防災計画や避難体制、自主防災組織の活動、備蓄倉庫の有無などを調べると、災害後の対応力が見えてきます。マンションでは、防災マニュアルや備蓄品、安否確認体制、定期的な防災訓練の有無なども確認したいポイントです。

⑧収支計画には災害時の 費用も入れる

一般的な収支計画では、管理費、修繕積立金、固定資産税、保険料、入退去時の修繕費などを計算します。さらに、災害リスクを考慮する場合は、臨時の修繕費や家賃収入が途絶える期間も想定しておく必要があります。