



リニュアル仲介通信 Vol.54
(平成29年12月1日発行)

危険な場所は 地形図で見分ける

台風や大雨、地震等による「土砂災害」「洪水」等、昨今自然災害が相次いでいます。災害は一瞬にして尊い家族の命や貴重な財産を奪ってしまうなど、甚大な被害をもたらします。土砂災害や水害は地形からある程度危険度を推測することができます。住宅購入時には検討エリアのハザードマップや地盤の情報を確認しましょう。

「洪水ハザードマップ」「土砂災害ハザードマップ」に 該当していないかを確認してみましょう。

住宅購入時には検討エリアのハザードマップを確認することが不可欠です。日本は災害大国なので、被災して人生に大きな影響を及ぼす可能性を検討せずに住宅購入を進めてはいけません。例えば、洪水ハザードマップの浸水予想図で、浸水予想深が1mを超えてくるようなエリアは避けた方が良いでしょう。もっと危険度が高いのは「土砂災害警戒区域」。特に土地の起伏の激しいエリアは要注意です。

「土地条件図」「地水分類図」など 地形図を用いて土地歴を調べましょう。

地形図の中には、国土地理院の「色別標高図」や「土地条件図」や「治水地形分類図」など様々な種類があります。

「土地条件図」は、防災対策などを目的に主に地形分類（山地、大地、低地など）について表示したものです。液状化などの地震時の災害危険性を確認できます。

「治水地形分類図」は、治水対策を進めることを目的に、国が管理する河川の流域のうち主に平野部を対象として、扇状地・自然堤防・旧河道・後背湿地などの詳細な地形分類及び河川工作物等が盛り込まれた地図です。洪水など水災の危険性を確認することができます。

また、昔の地図や航空写真なども一緒に比較すると、かつて川であったとか、田んぼであったとか、工場であったなど、様々なことが分かります。購入物件が絞られてきたらそのエリアの地歴を調べておくことをお勧めします。

土地情報の検索には「今昔マップ on the web」というサイトが便利です。現代の地図と昔の地図を並べて同じ画面で比較でき、さらに「土地条件図」や「治水地形分類図」といったようなものも表示できるので、災害の危険性を効率よく調べられます。

住宅購入は防災対策の最大のチャンスです。

災害危険性になるべく少ない地域を選択することが有効な防災対策です。既に家を持っている方は簡単に住みかえができないため、別の対策にお金をかける必要があるのですが、これから家を買う方があえて災害危険性の高いエリアを選択する理由はありません。住宅購入という防災対策の最大のチャンスを見逃してはいけません。

日本は災害大国です。自然災害の可能性がまったくない立地は存在しないと言われています。防災対策は災害危険性をいかに減らす選択をするかが大切です。例えば地震被害に備える場合、なるべく強い地盤のエリアを選択し、家屋が十分な耐震性能を確保していれば、被災するリスクをかなり抑えることができると判断できます。

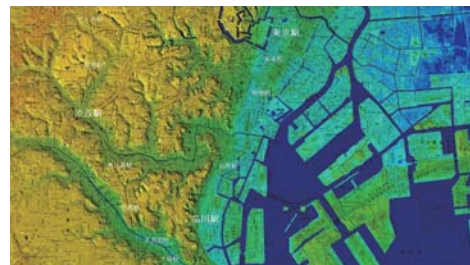
リニュアル仲介では建物の性能はもちろん、その土地が持つリスクについても積極的に調べ、情報開示いたします。お気軽にご相談ください。

■ハザードマップポータルサイト



<https://disaportal.gsi.go.jp/>

■様々な地形図



「色別標高図」地盤の特徴が一目瞭然です



「治水地形分類図」水に関する情報です



「今昔マップ on the web」が便利です
<http://ktgis.net/kjmapw/>



インスペクション結果を 購入判断材料に活用

所在地：神奈川県川崎市
物件価格：3,950万円
リフォーム費用：166万円
建築年度：平成10年1月
間取り・広さ：4LDK（93.15㎡）

インスペクションの結果、雨漏りが指摘され、 物件の購入を見送ることになりました。

Nさんがはじめに絞り込んだ物件は、昭和62年築の木造2階建て住宅でした。閑静な住宅街で、最寄り駅まではバスで6分とまずまずの立地。ウッドデッキが特徴的な物件でした。

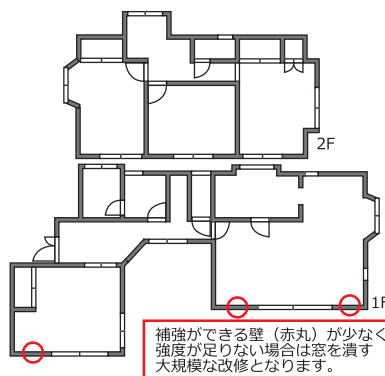
さっそく建築士によるインスペクションを実施したところ、雨漏れが発見されました。この物件は売主が宅建業者の再販案件だったため、雨漏れ特定のための調査を依頼したところ、売主である宅建業者から断られてしまいました。また、この物件の特徴であるウッドデッキ部分が最大の弱点で、建物が著しく不整形のため、大掛かりな耐震改修工事が懸念され、基準を満たす工事が現実的なコストでは実現できないことが指摘されました。結局、雨漏れの原因が特定されない限りは買うことができないと判断、この物件の購入を見送ることになりました。

続いてNさんが見つけた物件は、1件目より少し狭いのですが、最寄り駅まで徒歩圏内で、バスを利用すれば主要ターミナル駅へのアクセスも可能な好立地の物件でした。平成10年築のまだ新しい物件で、数年前に外壁・屋根の塗装工事済みの物件でした。建築士によるインスペクションの結果、指摘されたのは、基礎のひび割れと外壁コーキングの劣化程度で、それほどお金を掛けなくても改修が可能と判断されました。

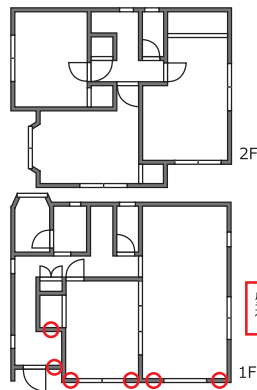
Nさんがこの物件を購入する上で実施したリフォームは上記の劣化改善の他にはクロスを交換した程度。思ったよりも改修コストを抑えることができました。

物件購入を見送るという決断は一見遠回りをしているように思えますが、程度の悪い物件を掴まされるのに比べたら何の問題もありません。Nさんのように更に良い物件と巡り合うこともあります。中古住宅の状態は家屋によって様々ですので、売買契約を締結してから考えるのではなく、建築士によるインスペクションの結果を購入判断材料に活用することが、失敗しない中古住宅購入では大切だと思います。

<購入しなかった物件（1件目）>



<購入した物件（2件目）>



↑二つの物件を並べてみると、1件目の形状が著しく歪なことがわかります。

インスペクションの様子



↑床下から小屋裏まで非破壊で調査を行います。

インスペクション結果（1件目）



↑インスペクションの結果発見された雨漏りの跡。原因が特定できないと対処できないのですが、売主に調査を拒否されてしまいました。

インスペクション結果（2件目）



↑基礎のひび割れ（簡単に補修可能）

インスペクション結果（2件目）



↑コーキングの劣化（簡単に補修可能）



お住まい探しのお役立ち情報を毎日更新！

リニュアル仲介のFacebookページでは、お住まい探しのお役立ち情報をスタッフが交代で毎日更新しています。プロの不動産屋さんでも知らないような“深い”情報をお届けしています。
※気に入っていただけたら「いいね」をお願いします。スタッフの励みになります。

QRで簡単アクセス

