

2021年10月26日（火）

報道関係者各位

株式会社南勝

7割が「自宅の災害リスク調べていない」！ プロが解説“自然災害に弱い土地”を見極める方法

2021年は、熱海市（伊豆山地区）での土砂災害をはじめ、日本各地で記録的な大雨が続き、土砂崩れや河川の氾濫、浸水等の甚大な被害をもたらす自然災害が多い年でした。そこで、一級建築士兼宅地建物取引士として、建築や不動産、土地などについて様々なノウハウを伝えている印南 和行が代表を務める株式会社南勝は、戸建てを所有している25歳以上60歳未満の男女全国490人を対象に「土地選び」について調査いたしました。



■ 調査概要

調査期間：2021年10月19日

調査手法：インターネット調査

調査地域：全国

調査対象：不動産・建設業関連者を除く、戸建てを所有している25歳以上60歳未満の男女

サンプル数：490人

※本リリースの調査結果をご利用いただく際は、「株式会社南勝調べ」とご明記ください。

■ 調査結果

「自宅の災害リスク『調べていない』70.6%！**『ハザードマップで調べた』17.6%、『地歴（古地図）を調べた』はわずか4.1%！**

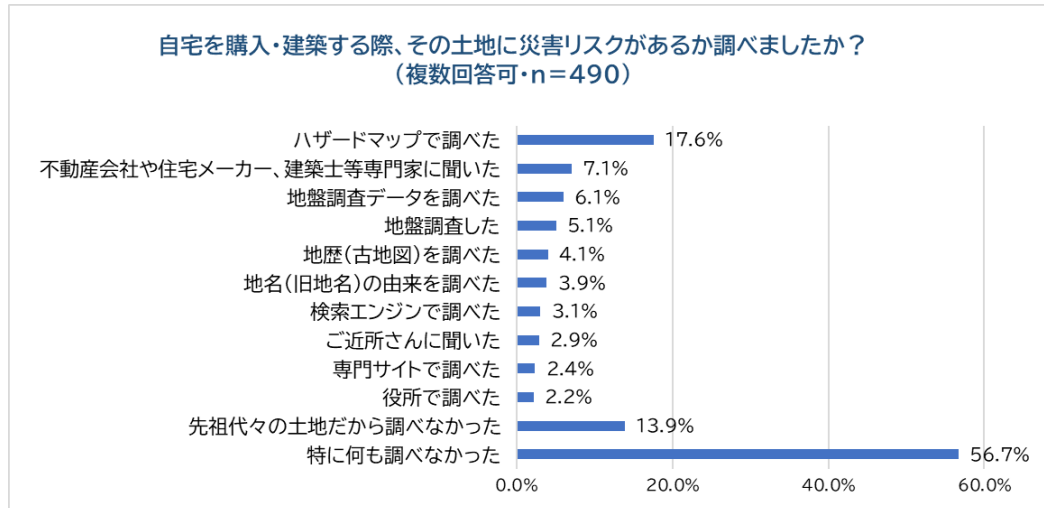
自宅を購入・建築する際、その土地に自然災害リスクがあるか調べたか聞いたところ、「特に何も調べなかった」（56.7%）が最多

本リリースに関するお問い合わせ先

株式会社南勝（なんしょう） 担当：印南（いんなみ）

E-mail：info@nansho-group.co.jp TEL：0800-600-0707

となり、「先祖代々の土地だから調べなかった」（13.9%）と合わせると70.6%にもなり、多くの人が土地や家を購入する際に何も調べていないことがわかりました。一方、調べた人の中で最も多かったのは「ハザードマップで調べた」（17.6%）、以降「不動産会社や住宅メーカー、建築士等専門家に聞いた」（7.1%）、「地盤調査データを調べた」（6.1%）、「地盤調査した」（5.1%）、「地歴（古地図）を調べた」（4.1%）、「地名（旧地名）の由来を調べた」（3.9%）など住んでいる土地について自然災害リスクを考えていない人が多いこともわかりました。




■ 建築や不動産、土地のフコ・印南 和行（いんなみ かずゆき）が解説！

ある日突然発生する地震、台風、大雨、竜巻などは予測できないだけに本当に怖いです。昨今の自然災害のニュースを見ると、できるだけ安全な土地に住みたいと思っている方は多いのではないのでしょうか？

2020年8月から宅地建物取引業法が改正され、不動産の取引時に水害ハザードマップの説明が義務化されましたが、これだけで安心安全な土地選びができるわけではありません。なぜなら、不動産取引時に説明されるのは、法律で義務付けられた「必要最低限の情報」に過ぎないからです。では、どうやって安心安全な土地かどうかを見極めたら良いのでしょうか？

そこで、今回は**自然災害に弱い土地を見極めるための4つの方法**をお伝えします。あなたのご自宅のある土地も一度チェックしてみるとよいでしょう。



【土地】後悔する土地を一級建築士が解説！
最悪の土地を調べる方法！


軟弱な地盤を見極めるための4つの方法


1 ハザードマップの信頼度は？

2 古地図からわかること

3 現地を歩いてみる

4 長く暮らすマイホームは安心安全な土地に





本リリースに関するお問い合わせ先
 株式会社南勝（なんしやう） 担当：印南（いんなみ）
 E-mail : info@nansho-group.co.jp TEL : 0800-600-0707

1. ハザードマップの信頼度は？

2020年8月から不動産取引時の「重要事項説明」において、水害ハザードマップと照らし合わせて、購入する不動産がどの辺りにあるのかを説明することが義務化されました。土地を買う時、「ハザードマップを確認しましょう」と言われますが、それだけでは不十分なのです。

なぜなら、現在のハザードマップの洪水浸水想定区域は、2015年に「50～150年に1回程度」の大雨想定から「1000年に1回、想定しうる最大降雨」に改定されましたが、2019年3月時点で都道府県の管理下にある河川はまだ対応が完了していないとされています。また、ハザードマップによっては、中小河川が氾濫することは想定されていないケースがあります。実際、2019年の台風19号発生時に決壊した河川67のうち43がハザードマップに記載されていない河川だったと言われています。また、この台風では、神奈川県川崎市で内水の氾濫被害（※1）も出たことから、**内水**の確認も必要になります。内水による浸水とは、河川等以外で発生する浸水のこと、近年、川が近くにないのに浸水することが増えています。なぜそんなことが起きるのでしょうか？それは、雨量が下水道の雨水排水能力を超えてしまい、雨を河川等の公共の水域に放流できないからです。

※1 内水（ないすい）の氾濫被害とは、下水道管や市街地内を流れる側溝、排水路などから水が溢れる浸水被害のこと。

2. 古地図からわかること

不動産取引において、ハザードマップの説明は義務化されたものの、「土地の履歴」についての説明義務はありません。過去にどのような土地だったのか、埋立地なのか、自然災害が起こったかどうかを調べるのは自分で行わなければなりません。

古地図は、**国土交通省のWebサイト**や地域の図書館などで閲覧できます。例えば、江戸時代の古地図と現在の地図を比較すると、以前は海だったところを埋め立てたということがわかります。また地名に「池」や「沼」など水に関連した漢字が使われている場合、かつて水辺であったことが少なくなく、水害や液状化の被害を受けやすい土地であることが少なくありません。地名については、**国土地理院のホームページ**（https://www.gsi.go.jp/CHIRIKYOUIKU/kawa_2-7.html）にもまとめられているので覗いてみてください。沼や池、河川を埋め立てた土地は、泥や水を多く含んでいる「軟弱地盤」である可能性があるため、強い地震が起きた時に地盤沈下や液状化にみまわれることがあります。

川や湿地などを表す地名の一例

| 湿地や氾濫原を表す地名 | | | | 水がたまりやすい場所を表す地名 | |
|-------------|--------|----|--------|-----------------|--------|
| 語句 | 地名の例 | 語句 | 地名の例 | 語句 | 地名の例 |
| アクツ | 阿久津・芥川 | ソネ | 曾根・大曾根 | イケ | 溜池・池尻 |
| アソ | 阿蘇・麻生 | ツル | 都留・鶴川 | カワチ | 河内・川内 |
| ウキ | 宇喜多・浮間 | ニタ | 仁多・仁井田 | クボ | 大久保・荻窪 |
| オダ | 小田・織田 | ヌタ | 怒田・沼田 | フクロ | 池袋・袋田 |
| カモ | 加茂・鴨川 | フダ | 札・布田 | 川の合流地点を表す地名 | |
| ケミ | 検見川・花見 | ムタ | 牟田・無田 | 語句 | 地名の例 |
| シュク | 宿河原・宿毛 | ワダ | 和田・十和田 | アイ | 落合・相川 |
| | | | | エダ | 枝川・江田 |

※アクツ→アクタ、アクトなど、読み方が変化していることもあります

（引用：国土地理院）

3. 現地を歩いてみる

PCや地図に頼ってばかりでは、現在の正確な情報にはたどり着かないかもしれません。実際に**現地周辺を何度か歩いてみる**というのも有効な方法です。何度かというのは、晴れた日だけでなく、雨の日、雨上がりなどの状況も見た方が良いでしょう。雨が降った時水たまりはどこにできるか、極端に水がたまりやすいところはないか、雨上がりの水はけの良し悪しはどうかということも気になります。

辺り一帯の建物の基礎部分にひび割れがたくさんあったり、高低差のある擁壁（※2）にひび割れがあったりする場合は、地盤があ

本リリースに関するお問い合わせ先

株式会社南勝（なんしやう） 担当：印南（いんなみ）

E-mail : info@nansho-group.co.jp TEL : 0800-600-0707

まり良くない可能性があるので、少し注意を払った方が良いでしょう。隣地に問題なく家が建っていたとしても、地盤は同じ条件とは限らないので、しっかりと調査する必要があります。

また、傾斜地に家を建てる場合、土を盛り上げて高くする「盛土（もりど）」や土を切り取って低くする「切土（きりど）」によって平らにします。このような造成地は、比較的低価格で販売されていることがあり、眺望が良い、周囲に建物が無いなど魅力的に見えますが、多くのメリットはあるものの、盛土も十分に固めないと軟弱地盤で不動沈下や地滑りの原因になります。傾斜地で軟弱地盤のところには大雨が降ると、土砂崩れの危険性もあるので、購入する前に**地盤対策**が行われているかどうかしっかりと確認しましょう。

※擁壁（ようへき）とは、高低差のある土地で、側面の土が崩れるのを防ぐために設置される壁状の構造物のこと。

4. 長く暮らすマイホームは安心安全な土地に

日本は、地震大国で、台風やゲリラ豪雨（局地的大雨）も多い国です。便利なところに安い土地があれば購入したいという気持ちは誰にでもあると思いますが、購入前に自然災害のリスクはどの程度あるかをしっかりチェックして希望エリアを絞り込み、予算に合った土地を探すことをおすすめします。

今後、テレワークが進むにつれて、土地の選び方も変わってくるかもしれません。東日本大震災後、研究者によって災害に関する様々なデータが公開されています。土砂崩れなどのショッキングなニュースも増えているので、土地選びは慎重に行いたいものですね。

■ 印南 和行（いんなみ かずゆき）プロフィール

一級建築士。宅地建物取引士。

株式会社南勝 代表取締役。

日本長期住宅メンテナンス有限責任事業組合技術顧問でもあり、ファイナンシャルプランナー（AFP）、一級建築施工管理技士、不動産コンサルティング技能試験合格など多くの建築・不動産関連の資格を保有している。

2014年には、週刊住宅新聞社から『プロが教える 資産価値を上げる住まいのメンテナンス』を発売し、翌年の「日本図書館協会選定図書」に選ばれる。

また、2020年に一級建築士チューバーとして「**住宅専門チャンネル YouTube 不動産**」(<https://www.youtube.com/channel/UCu5pac3VmabJ-OvFiPxlzIA>) を開設し、建築や不動産、土地などについて様々なノウハウを伝えている。



■ 会社概要

商号：株式会社南勝（なんしょう）

所在地：大阪府大阪市淀川区西中島5-11-9 新大阪中里ビル

代表者：代表取締役 印南 和行（いんなみ かずゆき）

設立：2011年

事業内容：ホームインスペクション（住宅の建物診断）、不動産業務支援他

電話番号：0800-600-0707（通話料無料）

連絡先：info@nansho-group.co.jp

URL：<https://www.nansho.jp/>

本リリースに関するお問い合わせ先

株式会社南勝（なんしょう） 担当：印南（いんなみ）

E-mail：info@nansho-group.co.jp TEL：0800-600-0707