

ハザードマップと不動産鑑定

1 はじめに

2008年夏に愛知県岡崎市を中心した集中豪雨により、約1300戸の浸水被害が起こったことは、まだ記憶に新しいところでございます。その後岡崎市では、洪水による被害を回避するための「ハザードマップ」を制作し一般に公開されています。

地球温暖化による異常な自然現象による被害は近年増加傾向にあり、私たち人類も十全に防備と危機管理をしなければなりません。

不動産鑑定の世界でも、とくに銀行の担保評価においては「水害リスク」というものを評価に織込んでいるところもあり、さまざまな評価上の問題点を含むものの、このような評価態勢は近い将来グローバルスタンダードになっていくのではないのでしょうか？

2 ハザードマップとは

ハザードマップとは、自然災害による被害を予測し、その被害範囲を地図化したものであります。予測される災害の発生地点、被害の拡大範囲および被害程度、さらには避難経路、避難場所などの情報が既存の地図上に図示されています。

(1) ハザードマップの種類

■一般的なもの

名 称	役 割 等	法 令
①河川浸水洪水	主として河川氾濫を予測した「洪水ハザードマップ」	水防法
明示されるハザードマップ	浸水想定区域図	
②土砂災害	主として土石流、がけ崩れの発生を予測	土砂災害防止法
明示されるハザードマップ	土砂災害警戒区域図	
③地震災害	主として液状化現象や大規模火災の発生範囲を予測	----
明示されるハザードマップ	液状化予測図等	
④火山防災	主として溶岩流、火砕流・火山灰等の発生を予測	----
明示されるハザードマップ	火山災害予測図	
⑤津波浸水高潮	浸水地域、高波時通行止め箇所など	----
明示されるハザードマップ	津波災害避難図等	

(2) ハザードマップの公開（別紙参照）

ハザードマップは一人でも多くの住民に公開し、周知されてこそ意義があります。それゆえに現在では各公共団体等が積極的にサイト公開しています。その中でも使いやすいサイトを紹介いたします。

サイト名	管理機関	URL
ハザードマップポータルサイト	国土交通省	http://www1.gsi.go.jp/geowww/disapotal/
滋賀県防災情報マップ	滋賀県	http://www.shiga-bousai.jp/internet/map/
ハザードマップ京都府	京都府	http://www.gupi.jp/link/link-b/hazard-kyouto.html
歴史都市京都の安全安心 3D マップ	立命館大学	http://www3.rits-dmuch.jp/ritsumeikyoto/main.html

3 不動産鑑定評価との関連

かつてはハザードマップで「危険度高」とされた地域からの、「公表されると不動産価値の低下などの損害が起きる」との懸念がありました。しかし人命優先やリスクを正しく知るといふ観点、危険度高地域から行政が適切な対応をしているかの監視が可能になる点、ハザードマップの有用性の認知により、この懸念は解決しつつあります。

■大津市や京都市のように火山や海岸部以外の内陸部で自然災害における発生の蓋然性が高いのは、一般的に①地震、②洪水、③土砂災害・・・となります。鑑定実務において、価格形成要因のうちこれらの自然的環境条件に係る要因を、理論的な裏付けのある数値に基づき予測し、判断することは技術的にも困難ではありますが、なるべく客観的な資料に基づき見逃すことのないように判断することが必要となります。

①地震の被害率＝地震発生率×住居倒壊率×倒壊による人的被害の発生率

地震発生率については、地震調査研究推進本部から発表されている地震危険度マップ等を参考とする。居住倒壊率については対象建物の耐震性、倒壊の危険性を判断する。そして倒壊による人的被害の発生率については、地域における防災意識の徹底度に左右されます。

なお地震リスクに関しては、不動産証券化業務においてすでに適用されており、建物の耐震性能を想定最大損失率（PML）で建物がどの程度の被害を受けるか予測した数値で評価することで、地震の影響に関する評価方式のひとつです。

②洪水

今夏ゲリラ豪雨という言葉の通り、いつ、どこで発生するかどうか予測不能な集中豪雨のため、発生確率についての予測は困難です。しかしながら不動産評価にあたっては、これらのリスクを考えておくことに越したことがなく、まずは洪水ハザードマップにより対象不動産がエリア内に存するか否かを確認することが必要です。

③土砂災害

「土砂災害警戒区域」または「土砂災害特別警戒区域」、さらには「地すべり防止区域」等の指定を受けていないか確認する必要があります。

■留意点

これらの自然的災害に係る対象不動産の減価については、その蓋然性の判定に高度な予測を伴うことから安易な価格形成要因への影響は避け、見落とすことのないよう、慎重に判断すべきであると共に、当該区域に対する市場性の減退、一度災害が起こった地域においては、災害に配慮した建築設計によるコスト高傾向等が認められる場合があることに留意しつつ適切な判断をするべきであります。