

ハザードマップ

台風 15 号、19 号及び 21 号の影響により、千葉県は大変な災害に見舞われました。被害を受けられました皆さまに心からお見舞いを申し上げます。

改めて自然に対して、人間は無力であるという事を感じざるを得ません。また、天気予報で風の強さや雨量等の情報を知る事は出来ますが、あくまで全体としての情報であり、局地的な天候情報に関しては、自分で判断せざるを得ない事も実感しました。

そうは言っても台風は毎年起きます。しかし、ここまで千葉県に被害が起きた事に関しては、私も長く千葉に住んではおりますが、記憶にありません。私だけだったら申し訳ありませんが、どこか台風に対して甘さがあったのかもしれない。私自身、15 号が来た時は、いつもの台風とっていて、全く警戒しておりませんでした。しかしながら、結果は大変な災害をもたらしました。弊社の管理物件においても、私が経験する中では、一番の被害が生じました。そして、19 号の時は、ものすごく警戒しました。結果は、千葉県においては 15 号の時ほどの被害は生じませんでした。そして、21 号は日本列島から逸れてくれて、一安心と思っていたら、とんでもない大雨が降りました。自然にあざ笑われているように感じました。

不動産は動かせませんから、自然災害により価値は変動します。大きくニュースで取り上げられているのは、武蔵小杉のタワーマンションです。汚水が逆流したり、電気設備が使用できなくなったりと、住んでいる方は本当に大変だったと思います。人的被害が出なかったのは不幸中の幸いですが、不動産価値という観点では、短期的な下落は避けられない状況です。億ションということで、一番の話題にはなっておりますが、その他の地域においても下落が起きていると思われる。ひとたび大きな災害が起こると必ずと言っていいほど、不動産価格の下落の話が出ます。しかしながら、時が経つと人々の記憶から消えてしまうのも、また事実であります。

過去の災害発生の調査は言わずもがなですが、自治体のホームページを見るとハザードマップが閲覧できます。そこには、想定雨量における浸水想定区域が表示されております。最近では想定外という言葉をよく聞きますが、少なくとも大雨が降った場合に浸水するかの判断基準にはなりません。そして、武蔵小杉も浸水想定区域になっていたようです。不動産業界においては法律上、説明の義務はないものの、やはり説明する責任があると思っておりますし、弊社では説明をしております。相手が自然ですから、想定外の事が起こるのも事実ですが、購入の判断基準の一つになる事は間違いありません。もっとも、浸水想定区域になっていても必ずそうなるかは別の話です。100 年何も起きない可能性もあります。最も大事なことは、リスクを理解して、また自治体の情報に耳を傾け、すぐに避難する事だと思えます。

塩田子文