



逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

レントライフ便り

レントライフ便りは、安定した賃貸経営を共に築いていくために、市場の動向・入居者のニーズ、レントライフの取組などを発信し、今なにか必要なのかと一緒に考えていける場にできればと思っています。皆様からの率直なご意見ご感想を心よりお待ちしております。

レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』

www.rentlife.co.jp/owner

編集
発行



株式会社

レントライフ

本社 マーケティング課

レントライフ オーナー



《レントライフ便り専用アンケート》

レントライフ便り専用お問合せフォームからオーナー様のご意見をたくさんお待ちしております。

rentlife.co.jp/inquiry/rentnews

vol.86 専用
お問合せフォーム



今回のお題目

《特集》不動産価格 ハザード格差！【災害リスクと不動産 続編】水害ハザードマップの提示義務化で不動産需要は？その後

■空き家預かりくん事例紹介 空き家のリフォーム費用総額の1/4の負担で実施できた！家賃収入を産む活きた資産へ

■高齢者の認知症発生率、なんと6人に1人。アパート経営はどうする？弁護士先生による財産管理・相続税対策セミナー開催

国土交通省の推計によると、河川氾濫のおそれがある「洪水想定区域」に居住する人は、日本の総人口の29.1%、3703万人と試算されています。水害には河川の堤防を越えた水が氾濫する「外水氾濫」もあれば、市街地に排水能力を超える多量の雨が降り、排水が雨量に追い付かず建物や

水害被害額は、統計開始（1961年）以来最大となる約2兆1800億円を記録しました。このため国は、住宅販売などの不動産取引時における「災害リスクハザードマップ」の提示を義務化するなど、法改正に乗り出したのです。改正の内容につきましては、75号の『災害リスクと不動産』でご案内していますので、ここでは省略させていただきますが、この規制により不動産価格に及ぼす影響はどうなったのか検証して見たいと思います。

水害被害額は過去最大！

洪水浸水想定区域に居住する人は、日本の総人口の3割

不動産価格 ハザード格差！
【災害リスクと不動産 続編】
ハザードマップの提示義務化で不動産需要は？その後

■災害リスクエリアの重ね合わせ図



国土交通省のデータによると、日本全国の災害リスクエリア内人口は2015年で約8,603万人、2050年には約7,187万人となり、総人口に対する割合は約2.8%増加すると予測されている。また、2050年には地震リスクエリア内人口は約1,015万人減少するが、総人口に対する割合は約3.7%増加すると予測されている。

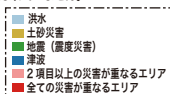
日本全国の将来人口推計

人口	2015年	2050年
	12,709万人	10,192万人

日本全国の4 災害影響人口

対象災害	リスクエリア人口 (2015) (総人口に対する割合)	リスクエリア人口 (2050) (総人口に対する割合)
洪水	3,703万人(29.1%)	3,108万人(30.5%)
土砂災害	595万人(4.7%)	374万人(3.7%)
地震 (震度災害)	7,018万人(55.2%)	6,003万人(58.9%)
津波※	754万人(5.9%)	597万人(5.9%)
災害リスク エリア	8,603万人(67.7%)	7,187万人(70.5%)

※一部地域は津波浸水想定データがないことから、その地域は含まれていません。



土地が水に浸かり、下水道を通る雨水が川にたどり着く前にマンホールなどからあふれてしまう「内水氾濫」もあります。「外水氾濫」は、2019年の千曲川水害など、「内水氾濫」は同年の武蔵小杉一帯で発生した、タワーマンシヨンの地下設備に浸水し、被害を受けたものが代表例です。

ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

■長野店 長野県長野市栗田 859-1 TEL.026-219-5580
■松本店 長野県松本市島立 940-1 TEL.0263-40-5001
■諏訪店 長野県茅野市ちの 2767-2 TEL.0266-82-5101

■伊那店 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580
■飯田店・飯田ショールーム 長野県飯田市北方 1157-2 TEL.0265-25-8050
■横浜支店 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10 TEL.045-470-3213

【本社】長野県長野市栗田 859-1 レ・コンフォर्टィ長野駅東 3F TEL.026-217-0257

誰でも見られるようになった緊急情報や避難情報、そして危険な場所が一目でわかるハザードマップが不動産価格格差を生む！

スマホやPCで提供される気象庁のキキクル、NHKなどの緊急情報と避難情報そして雨雲レーダー、浸水想定推移、土砂災害・土石流想定区域。今ではこのような情報は簡単に手に入ります。ここ数年の間、毎年のように発生する豪雨、そして浸水被害は日本のどの地域で起こっても不思議ではない事を国民すべてが認識するようになりました。当然のことですが、誰しも危険な場所には住みたくはありませんし、あえてそのような場所に新しく家を設けて住む人もありません。既に数十年にわたり被災地に居住していた人々はそう簡単に他所に住み替えられる訳ではありませんが、できることなら安全な場所に住み替えたいと思っています。よく被災地のレ

ポートで耳にするのが、「こんなことは初めてだ！」「70年も80年もここに住んでいたが、今まで起こったことがない！」などと被災地域の住民が答えている姿です。このような報道を見るにつけ、益々日本は危険な地域が多くなっていることを再認識してしまいます。また土砂災害も近年増加しています。ここ10年では平均年間発生件数は1000件を超えています。1979（2008年（昭和54）平成20年）の過去30年間の土砂災害件数は1年間あたり平均937件ですが、1999（2008年（平成11）20年）の最近10年間では1年間に平均1051件と増加しています。このように毎年、

崖崩れの発生件数が多くなっています。最近10年間の発生件数では、およそ3分の2が崖崩れによる土砂災害です。

危険な地域を各市町村で作成し、指定する水害ハザードマップでは、洪水・浸水・土砂災害・土石流等想定区域の基準を導入当初は50〜150年に1回程度の大雨を想定していたものが、近年の豪雨災害の多発を踏まえ、15年の改正で1000年に1回の想定しうる最大規模の降雨に条件を厳しくしました。

（水害ハザードマップは市町村が作成するものであるが、国及び都道府県は、市町村が水害ハザードマップを作成するにあたって必要なデータ等の提供等により積極的に支援する。）これにより、どこが危険地域なのか誰でも分かるようになり危険な場所が日本中で認識されています。

そして災害の度にハザードマップが身近なものになってゆき、不動産を選ぶ際の基準に定着してくるでしょう。取り分け、私共の当社のある長

野市では2019年10月に千曲川流域で発生した豪雨・洪水被害などが記憶に新しく、住まい探しをされるお客様も物件を選定する際、賃貸ではさほど過度に反応しませんが、住宅購入など不動産の売買については、ほとんどのお客様が物件選びの条件に加えています。

土砂災害発生件数



地方と大都市圏の明暗がはつきりと！
結局、不動産価格は需要と供給のバランスで決まる

では、その後このようにてみますと、地方と大都市圏では雲泥の差、全く違った方向に動いていることが分かりました。



大都市圏以外の地方では、やはりハザードマップで災害想定地域に指定されているところは需要が激減してしまいました。また、水害に留まらず、がけ崩れや土石流災害の危険もあり、災害想定地域とそうでない地域では不動産価格にも大きな差異が生じ、特に土砂災害が想定されるようなところでは価格も付けられないほどのです。そして、長野県内の長野市や松本市のような中核都市では、市街地でもハザードマップの浸水域の差により、

需要縮小の地方エリアでは影響大！

東京など大都市圏の中心部は影響なし！

今までより強気の価格で売りに出される場所と弱い価格でなければ売れない場所が生じ、不動産価格に大きな差が生じてきました。また、：



レントライフ便りの続きが気になる方は
こちらから無料でご請求いただけます

レントライフ便りを請求する [——>](#)

