

住宅購入者の水災害リスクに対する意識の把握

—水災害リスクの認知及び対策、居住地選択等に関する調査—

研究官 西原 まり
研究官 高橋 海里
主任研究官 軽石 紗貴
研究官 村上 善明
研究調整官 吉野 広郷

(要旨)

住宅購入者の水災害リスクに対する意識を把握するため、近年の水災害の被災地域における住宅購入者を対象にアンケート調査を行った。調査の結果から、住宅購入に当たって、ハザードマップの確認等により水災害リスクの確認を行う傾向は、被災経験の有無に関わらず比較的高いものの、被災経験がなく近隣のエリア内で転居する場合には水災害リスクに対する意識が低下する傾向が確認された。また、被災経験がある場合に何らかの浸水対策を行う傾向が強いことが分かった。

居住地の選択については、被災経験の有無に関わらず価格や利便性等の要素が重視されていた。一方で、被災経験があるグループでは、被災経験がないグループと比較して居住環境についてより多くの要素を考慮に入れており、生活支援サービスや近隣コミュニティ等の物理的要素以外についても重視する度合いが高くなることが分かった。なお、自宅の被災経験がある場合の被災後の転居では、被災経験がない場合の転居と比較して、近隣エリア内での転居が多くなる傾向が見られた。

また、不動産事業者への調査結果の分析では、水災害リスクが不動産需要に一定の影響を与えていることや、被災地では取引が停滞したり通常より安値で取引されたりするケースが見られることが確認された。

1. はじめに

近年、頻発する水災害¹への備えとして、洪水浸水想定区域の指定、ハザードマップの作成・公表²、不動産取引時の重要事項説明における水害リスクに関する情報提供の義務化³

¹ 本稿では、水災害を洪水や雨水出水による浸水と定義し、津波や高潮による浸水は除くものとする。

² 2015 年の水防法の一部改正による。同法第 14 条により想定最大規模降雨に対応した洪水浸水想定区域の指定が、同法第 15 条第 3 項によりハザードマップの作成・公表が義務付けられた。

³ 2020 年 8 月 28 日の改正宅地建物取引業法施行規則の施行により、不動産取引時の重要事項説明対象項目に、水防法に基づき作成された水害ハザードマップが追加され、不動産取引時には対象物件が浸水想定区域外であっても、入手可能な最新のハザードマップを用いて物件の位置を示すことが義務となった。(国土交通省「宅地建物取引業法施行規則の改正について」

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000074.html)

等の対策が進められている。一方で、浸水想定区域において住宅等の建築物が立地し、多くの人口が居住している実態があり⁴、浸水が想定される地域での居住のリスクを広く周知し、さらに対策を促すことが求められている。

本稿では、住宅購入者が購入に当たって水災害リスクをどの程度考慮し対策を講じているのかを把握するため、住宅購入時における水災害リスクの認知や対策の実施等について行った調査の結果を報告する。あわせて、不動産取引の実務に携わる不動産事業者を対象として行われた調査の結果を独自に分析し、水災害リスクが不動産取引に与える影響について報告する。

2. 住宅購入者の水災害リスクに対する意識調査

(1) 調査概要

住宅購入者への意識調査は、アンケート調査会社に委託し、2025 年 1 月にインターネットによるアンケート形式にて実施した。対象者は、後述する方法により選定した 5 都市（川崎市、静岡市、岡山市、倉敷市、広島市）の戸建ての持ち家に現在居住し、かつ 2015 年以降にその住宅を購入した 20 代から 60 代の者とし、1,142 人から回答を得られた。

調査対象都市については、水災害の被災経験が水災害リスクに対する意識や居住地選択に影響を与えると考えられることから、2014 年から 2022 年の水害統計において床上浸水及び全半壊の棟数が累計 1,000 棟以上、かつ 2020 年国勢調査で人口 30 万人以上である 14 自治体の中から、直近の水災害及び東日本大震災⁵の被災地域を除くものとし、加えて、水災害の被災経験がある回答者のサンプルを十分に確保するため、アンケート調査会社のインターネットモニター会員の属性情報をもとに、被災経験ありと考えられる会員数が多い 5 都市を選定した。

なお、本調査では、被災経験ありと考えられる会員に優先的に調査票を送付したため、被災経験ありと回答した者の割合は、調査対象都市の全人口に占める当該割合とは異なると考えられることに留意する必要がある。

<調査概要>

調査対象：以下の条件に該当するインターネットモニター会員

- ・ 5 都市（川崎市、静岡市、岡山市、倉敷市、広島市）に居住
- ・ 戸建て持ち家に居住
- ・ 2015 年以降に現在の住宅を購入（自身又は配偶者が購入）

⁴ 秦（2020）https://www.jstage.jst.go.jp/article/jasdis/18/1/18_107/_article/-char/ja, 災害情報, 18-1, pp.107-114

⁵ 東日本大震災の被災地域では被災後の自宅再建に対する復興事業や土地利用規制による影響が大きかったことが考えられるため、東日本大震災の被災地域は調査対象都市から外すこととした。

・20 歳～69 歳

調査期間：2025 年 1 月 17 日～1 月 27 日

調査方法：インターネットによるアンケート調査

回収数⁶：1,142

(2) 基本属性等

① 回答者の属性等

回答者の属性等は以下に示す通りである。年齢は 30 代から 50 代が中心であり、住宅購入時期は 2015 年が約 18%と最も多く、2016 年以降はそれぞれ 10%前後となっている。現在の居住地に転居する直前の居住地（以下「従前の居住地」という。）は、現在の居住地と同じ郵便番号のエリア⁷及びその他の同一市内が 70%以上を占める。

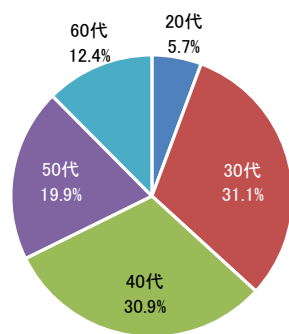


図1 回答者の年齢(n=1,142)

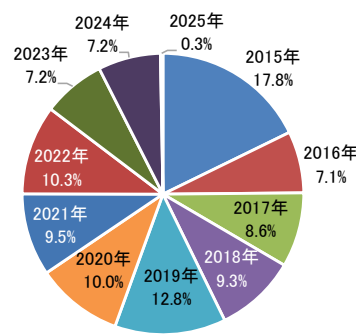


図2 住宅購入時期(n=1,142)

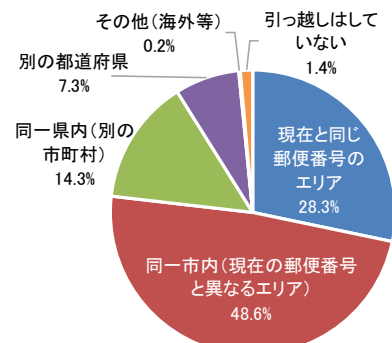


図3 従前の居住地(n=1,142)

② 水災害の被災経験の有無

回答者の水災害の被災経験について、自宅の被災、近隣や職場等の身近な場所の被災、その他の被災及び被災経験なしの種別(被災経験なし以外は複数回答可)により把握した。回答者の約 30%は何らかの被災経験があり、そのうち、現在の住宅購入前に被災した者と現在の住宅購入後に被災した者がそれぞれ約半数であった。

⁶ インターネットによるアンケート調査は、モニター会員に対して順次調査票を送り、目標とする回収数に達した時点又は調査期間が終了した時点で終了する仕組みであるため、紙面によるアンケート調査とは異なり、通常、回収率は算出しない。

⁷ 同一市内の中でも特に近隣のエリアから転居した回答者を抽出できるよう、「現在の居住地と同じ郵便番号のエリア内で転居した」という選択肢を設定した。

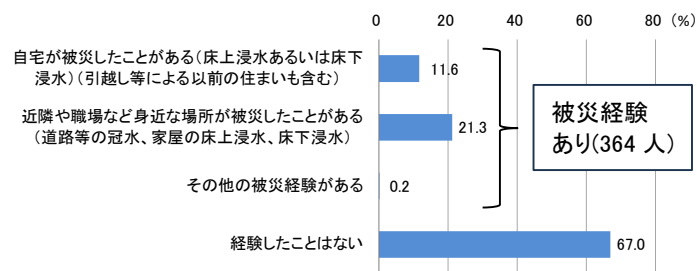


図4 水災害の被災経験 (複数回答, n=1,142)

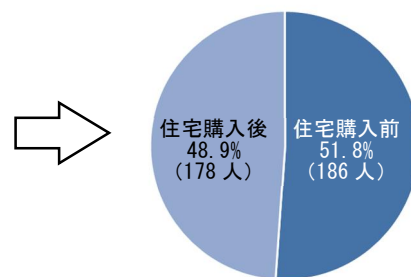


図5 被災の時期 (n=364)

③ 被災経験による類型化

調査結果の分析に当たり、現在の住宅購入前に「自宅の被災」「近隣等身近な場所の被災」のいずれか又は両方を経験した回答者を「A：被災経験あり」グループとした。なお、現在の住宅購入前に「その他の被災」を経験した回答者はいなかった。次に、現在の住宅購入後に「自宅の被災」「近隣等身近な場所の被災」「その他の被災」のいずれか一つ以上を経験した回答者及び水災害を経験していない回答者を「B：被災経験なし」グループとして分類した。各グループの都市別の回答者数は表1に示す通りである。

以降の分析では、「A：被災経験あり」グループと「B：被災経験なし」グループの比較を基本としつつ、必要に応じて被災経験の種別により細分化したグループの比較も行う。

「A：被災経験あり」グループと「B：被災経験なし」グループの比較については、カイ二乗検定⁸を行い、統計的に有意な差異が見られた場合には、その差異について記述する。

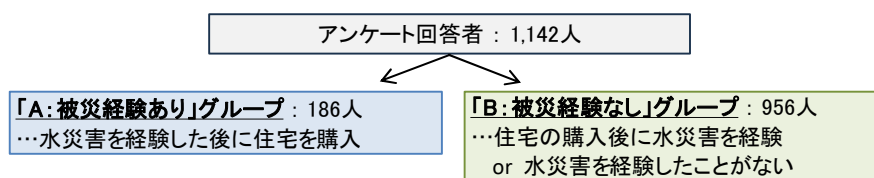


図6 被災経験の有無による類型化

表1 各グループの都市別の回答者数

グループ	川崎市	静岡市	岡山市	倉敷市	広島市	合計
A:被災経験あり	29 (8.2)	21 (14.3)	48 (20.7)	47 (30.9)	41 (16.0)	186 (16.3)
B:被災経験なし	326 (91.8)	126 (85.7)	184 (79.3)	105 (69.1)	215 (84.0)	956 (83.7)
計	355 (100.0)	147 (100.0)	232 (100.0)	152 (100.0)	256 (100.0)	1,142 (100.0)

(単位:人, (%))

⁸ 本稿では、カイ二乗検定により、有意水準5%として $p < 0.05$ の場合に統計的に有意な差があると判断し、残差分析にて有意な差が見られる項目について、表中に++、--： $p < 0.01$ 、+、-： $p < 0.05$ として記載する。なお、++、--は、+、-よりも差が明確であると考えられることを示す。また+、-等の記載がないものは、有意な差は見られないことを示す。

(3) 住宅購入時における水災害リスクの認知

① 水災害リスク確認の有無

住宅購入時における水災害リスクの認知について、洪水等のハザードマップの確認、過去の水災害情報の確認、その他の方法による確認を行ったかどうか、の三つの質問により調査した。

洪水等のハザードマップを確認した回答者は「A：被災経験あり」グループで 85.5%、「B：被災経験なし」グループで 71.4%となり、ハザードマップの認知は被災経験の有無に関わらずある程度進んでいることが分かるが、「A：被災経験あり」グループは「ハザードマップを確認した」割合が有意に高く⁹、「B：被災経験なし」グループは「ハザードマップを確認しなかった」割合が有意に高い。

また、インターネット等により過去の水災害情報を確認したと回答した者は、「A：被災経験あり」グループで 67.7%、「B：被災経験なし」グループで 42.1%となっており、ハザードマップの確認と同様、「A：被災経験あり」グループは「過去の水災害情報を確認した」割合が有意に高く、「B：被災経験なし」グループは「過去の水災害情報を確認しなかった」割合が有意に高い。なお、もともと過去の水災害を知っており調べる必要がなかったというケースもあると考えられるが、両グループとも、過去の水災害情報を確認した割合は、ハザードマップを確認した割合よりも約 20～30 ポイント低い結果となった。

その他の確認方法についての質問（自由記述）では、両グループの総回答者の 26.1%に当たる計 298 人から回答があり、「人に聞いた（不動産事業者／市役所／地域の人等）」等が挙げられた。

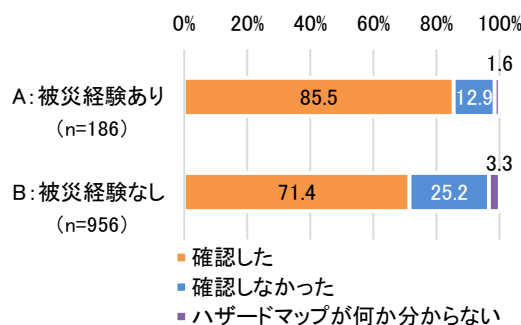


図 7 ハザードマップの確認

表 2 ハザードマップの確認

	確認した		確認しなかった		ハザードマップが何か分からない		計
A: 被災経験あり	159	(85.5)	24	(12.9)	3	(1.6)	186 (100.0)
B: 被災経験なし	683	(71.4)	241	(25.2)	32	(3.3)	956 (100.0)
計	842	(73.7)	265	(23.2)	35	(3.1)	1142 (100.0)

(++, -- : p<0.01) (単位: 人, (%))

⁹ 脚注 8 参照。

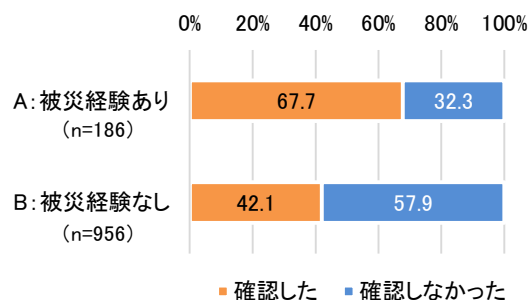


図 8 過去の水災害情報の確認

表 3 過去の水災害情報の確認

	確認した		確認しなかった		計	
A:被災経験あり	126	(67.7)	60	(32.3)	186	(100.0)
B:被災経験なし	402	(42.1)	554	(57.9)	956	(100.0)
計	528	(46.2)	614	(53.8)	1142	(100.0)

(++, -- : $p < 0.01$) (単位:人, (%))

- ・人に聞いた（不動産事業者／市役所／地域の人等）
- ・現地を見た（現地の標識を見た、川の様子を確認した等）
- ・自分で調べた（インターネットや図書館で昔の地形を調べた等）
- ・配布物等を見た（自治体からの資料、子どもが学校でもらった配布物、地域の回覧等）
- ・もともと知っていた（実家の近くであり危険性の有無を知っていた等）

図 9 その他の確認方法(回答抜粋)

これら三つの方法のいずれか一つ以上により水災害リスクの確認を行った者を集計すると、「A：被災経験あり」グループで 90.3%、「B：被災経験なし」グループで 76.2%となり、被災経験の有無に関わらず水災害リスクの認知度は比較的高いものの、「A：被災経験あり」グループは確認を行った割合が有意に高い。一方、いずれの方法でも確認を行わなかった割合は、「B：被災経験なし」グループで 23.8%と有意に高く、水災害リスクの認知には、被災経験の有無によって差があることが分かる。

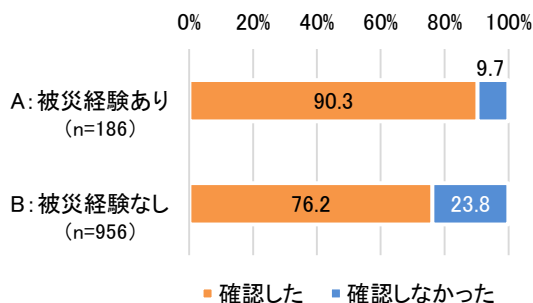


図 10 ハザードマップや過去の水災害情報の確認、その他の方法のいずれかによる水災害リスク確認

表 4 ハザードマップや過去の水災害情報の確認、その他の方法の
いずれかによる水災害リスク確認

	確認した		確認しなかった		計	
A:被災経験あり	168	++ (90.3)	18	-- (9.7)	186	(100.0)
B:被災経験なし	728	-- (76.2)	228	++ (23.8)	956	(100.0)
計	896	(78.5)	246	(21.5)	1142	(100.0)

(++, -- : $p<0.01$) (単位:人, (%))

② 従前の居住地別の水災害リスク確認の有無

次に、水災害リスクの確認（ハザードマップの確認、過去の水災害情報の確認、その他の方法のいずれか一つ以上による）と従前の居住地との関係について、被災経験の有無別に調査した。

①において、いずれの方法でも水災害リスクの確認を行わなかった割合が有意に高いと
の結果となった「B:被災経験なし」グループのうち、水災害リスクの確認を行わなかった
割合は、従前の居住地が「同一市内」（現在と同じ郵便番号を除く。）では 20.2%と有意に
低いのに対し、同一市内の「現在と同じ郵便番号」では 32.3%と有意に高い。

一方、「A:被災経験あり」グループでは、回答者数が少ないことによる影響も考えられ
るが、水災害リスクの確認の有無について従前の居住地による有意な差は見られない。

被災経験のない世帯では、従前の居住地の近隣である同じ郵便番号のエリア内への転居
等の場合は、同一市内の他のエリアへの転居と比較して、水災害リスクに対する意識が低
くなる傾向が見られる。

表 5 従前の居住地別の水災害リスク確認の有無

	A:被災経験あり				B:被災経験なし			
	確認した		確認しなかった		確認した		確認しなかった	
現在と同じ郵便番号	51	(89.5)	6	(10.5)	180	-- (67.7)	86	++ (32.3)
同一市内	91	(91.0)	9	(9.0)	363	+ (79.8)	92	- (20.2)
同一県内	19	(95.0)	1	(5.0)	113	(79.0)	30	(21.0)
別の都道府県	6	(75.0)	2	(25.0)	63	(84.0)	12	(16.0)
その他	0	(0.0)	0	(0.0)	2	(100.0)	0	(0.0)
引っ越しはしていない	1	(100.0)	0	(0.0)	7	-- (46.7)	8	++ (53.3)
計	168	(90.3)	18	(9.7)	728	(76.2)	228	(23.8)

(++ -- : $p<0.01$, + - : $p<0.05$) (単位:人, (%))

(4) 住宅購入時における水災害リスクへの対策

① 浸水対策の有無

本調査では、住宅購入時における浸水対策の内容（表 7 選択肢 a～d）は複数回答可とされていることから、a～d の選択肢のいずれか一つ以上を選択した回答者を「浸水対策を行った」と集約した上で、被災経験の有無と浸水対策の有無の関係を調査したところ、「A：被災経験あり」グループでは「浸水対策をした」割合が有意に多く（82.3%）、「B：被災経験なし」グループでは有意に低い（49.0%）結果となった。

「浸水被害の危険性について特に確認せず、対策もしなかった」割合についても、「A：被災経験あり」グループでは 5.4%と有意に低いのに対し、「B：被災経験なし」グループでは 25.5%と有意に高い。(3)の水災害リスク確認と同様の傾向であるが、被災経験がない場合、水災害リスクに対する意識が低くなることが考えられる。

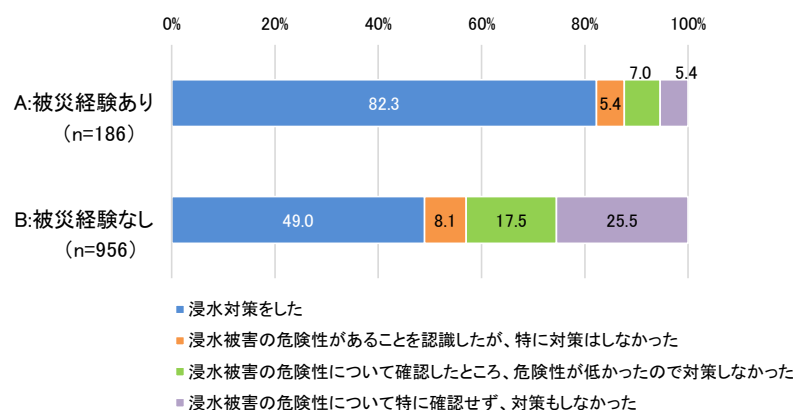


図 11 浸水対策の有無

表 6 浸水対策の有無

	浸水対策をした (表7 a, b, c, dの いずれか1つ以上)		浸水被害の危険 性があることを 認識したが、特 に対策はしな かった		浸水被害の危険性 について確認した ところ、危険性が 低かったので対策 しなかった		浸水被害の危険 性について特に 確認せず、対策 もしなかった		計
A:被災経験あり	153	(82.3)	10	(5.4)	13	(7.0)	10	(5.4)	186 (100.0)
B:被災経験なし	468	(49.0)	77	(8.1)	167	(17.5)	244	(25.5)	956 (100.0)
計	621	(54.4)	87	(7.6)	180	(15.8)	254	(22.2)	1142 (100.0)

(++, -- : $p < 0.01$) (単位:人, (%))

② 浸水対策の具体的な内容

選択肢 a～d の浸水対策を行った割合を、何らかの浸水対策を行った回答者数の合計を母数として「A：被災経験あり」グループと「B：被災経験なし」グループでそれぞれ集計したところ、両グループの中で最も割合が高いのは、「B：被災経験なし」グループの「c. 自宅からの避難経路等を確認した」（52.1%）となった。四つの浸水対策の実施割合は、それぞれ約 20%～50%であった¹⁰。

次に、「A：被災経験あり」グループを「自宅の被災を経験した回答者（以下「A-1 グループ」とする。）」と「近隣等身近な場所の被災を経験した回答者（以下「A-2 グループ」とする。）」に細分化して集計を行い、両グループと「B：被災経験なし」グループで選択肢 a～d の実施割合を集計した¹¹。

「a. 標高や周辺のインフラ整備状況等を勘案し、浸水被害の危険性が低そうな地域を選んだ」割合は、どのグループでも 50%弱となっている。

「b. 浸水被害に強い建物構造にした」割合は、A-1 グループでは 45.2%であるが、A-2 グループでは 24.1%、「B：被災経験なし」グループでは 18.8%であり、A-1 グループ以外のグループでは、a～d の中で最も割合が低く、実施にはハードルがあると考えられる。

「c. 自宅からの避難経路等を確認した」割合は、A-2 グループ及び「B：被災経験なし」グループでは 50%を上回っているが、A-1 グループでは 37.0%と低くなった。

「d. 自身の水災害についての保険加入について再確認した」割合は、A-2 グループでは 46.0%であったが、A-1 グループでは 35.6%と a～d の中で最も割合が低く、「B：被災経験なし」グループでも 27.8%にとどまった。

¹⁰ 浸水対策の内容についての設問は、表 7 に示す選択肢 a～d（複数選択式）と、表 6 の「浸水被害の危険性があることを認識したが、特に対策はしなかった」等の選択肢（単一回答式）を合わせて一つの設問とした。選択肢 a～d のみについてグループ間で比較を行う場合は、「A：被災経験あり」グループと「B：被災経験なし」グループそれぞれの「浸水対策を行った」とする回答者を新たなグループとして抽出し、比較分析を行うことが考えられるが、他の調査項目で実施している「A：被災経験あり」グループと「B：被災経験なし」グループの間での比較と同義とは言えないため、ここではグループ間の比較分析は行わず、回答割合の集計にとどめた。

¹¹ 上記注 10 に示す理由に加え、A-1 グループと A-2 グループには 11 人の重複が含まれており、カイ二乗検定では重複がないグループ間の差異を分析することが基本であるため、ここではグループ間の比較分析は行っていない。

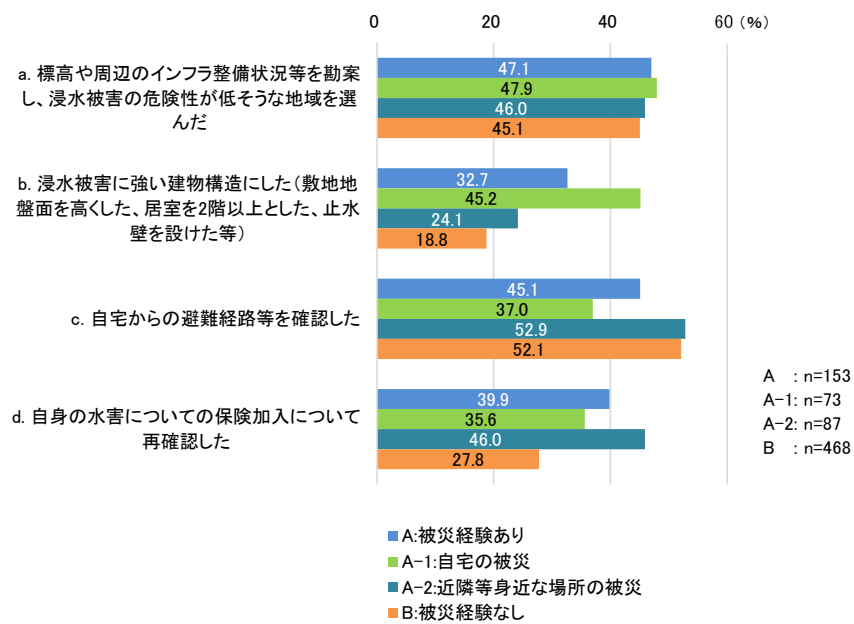


図 12 浸水対策の内容(複数回答)

表 7 浸水対策の内容(複数回答)

	a. 標高や周辺のインフラ整備状況等を勘察し、浸水被害の危険性が低そうな地域を選んだ		b. 浸水被害に強い建物構造にした(敷地地盤面を高くした、居室を2階以上とした、止水壁を設けた等)		c. 自宅からの避難経路等を確認した		d. 自身の水害についての保険加入について再確認した		浸水対策をした(a, b, c, dのいずれか1つ以上)	
A:被災経験あり	72	(47.1)	50	(32.7)	69	(45.1)	61	(39.9)	153	(100.0)
A-1:自宅の被災	35	(47.9)	33	(45.2)	27	(37.0)	26	(35.6)	73	(100.0)
A-2:近隣等身近な場所の被災	40	(46.0)	21	(24.1)	46	(52.9)	40	(46.0)	87	(100.0)
B:被災経験なし	211	(45.1)	88	(18.8)	244	(52.1)	130	(27.8)	468	(100.0)
全体(A+B)	283	(45.6)	138	(22.2)	313	(50.4)	191	(30.8)	621	(100.0)

(単位:人, (%))

(5) 住宅購入時における居住地の選択

① 重視する居住環境の個別要素

住宅購入時に居住地を選択するに当たり、防災性や利便性等をどの程度考慮するのかを把握するため、居住環境に関する 17 の個別要素¹²（以下「項目」という。）について、「大いに重視」「やや重視」「あまり重視しなかった」「全く重視しなかった」の 4 段階評価により調査した。

「A：被災経験あり」グループ、「B：被災経験なし」グループともに、17 項目のうち最も重視された（「大いに重視」と「やや重視」の割合の合計が最大）項目は「価格」となっている。また、両グループともに上位 5 項目、下位 3 項目は共通しており、上位 5 項目は「価格」「敷地の広さや日当たり、風通しなどの空間のゆとり」「治安」「通勤、通学の利便」「日常の買物などの利便」、下位 3 項目は「近隣の人やコミュニティとの関わり」「周辺からの延焼のしにくさ」「福祉・介護の生活支援サービス」となっている。

一方で、両グループ間ではそれぞれの項目を重視する度合いに違いが見られる。両グループの違いを調査するために、それぞれのグループにおいて各項目を重視した回答者（「大いに重視」又は「やや重視」を選択した回答者の合計）のグループの総回答者に対する割合を項目別に整理したところ、表 8 に示す 17 項目のうち no.1～9、15 及び 16 の計 11 項目で、当該割合は、「A：被災経験あり」グループが「B：被災経験なし」グループより有意¹³に高かった。被災経験がある場合には、被災経験がない場合と比較して、転居先の居住環境についてより多くの要素を考慮に入れる傾向にあると言える。

11 項目には、災害時の対策との関連を想定しやすい「周辺からの延焼のしにくさ」「歩行時の安全性」「災害時の避難のしやすさ」といった項目のほか、「子どもの遊び場、子育て支援サービス」「医療・福祉・文化施設など」「親・子・親せきとの距離」「福祉・介護の生活支援サービス」「近隣の人やコミュニティとの関わり」等の項目も含まれる。

被災経験がある場合にこれらの項目を重視する度合いが高くなることの背景には、被災時の経験として、生活支援サービスやコミュニティ等の要素が緊急時の支援や孤立防止につながったという実感又はこれらの要素が不足していたことによるこれらの要素に対する強い期待があるのではないかと推測される。そのほか、「騒音・大気汚染の少なさ」等も重視される傾向が見られた。

一方、両グループ間で有意な差が見られなかったのは no.10～14 及び 17 の計 6 項目で、「まちなみ・景観」「公園や緑、水辺などの自然環境」「日常の買物などの利便」「通勤、通学の利便」「水災害・津波被害の受けにくさ」「価格」である。

¹² 国土交通省が 5 年ごとに実施している住生活総合調査において、2018 年度調査にて使用されている調査項目を基本としつつ、「価格」を独自に追加した。

¹³ 表 8 の各項目について、「重視した」（「大いに重視」又は「やや重視」の合計）、「重視しなかった」（「あまり重視しなかった」又は「全く重視しなかった」の合計）という二つのカテゴリに整理し、カイニ乗検定にて「A：被災経験あり」グループ、「B：被災経験なし」グループ間の差異を確認した。

このうち、「日常の買物などの利便」「通勤、通学の利便」「価格」は、前述した両グループの重視する上位5項目に含まれており、利便性や価格は、被災経験の有無に影響されることなく、居住地選択において重視される傾向が強い項目であることが分かる。

なお、「水災害・津波被害の受けにくさ」については、「A：被災経験あり」グループで約70%が重視しており、水災害リスクを避ける傾向は強いものの、その他の価格や利便性等の項目をより重視して居住地を選択しているため、グループ間には有意な差が見られないのではないかと考えられる。

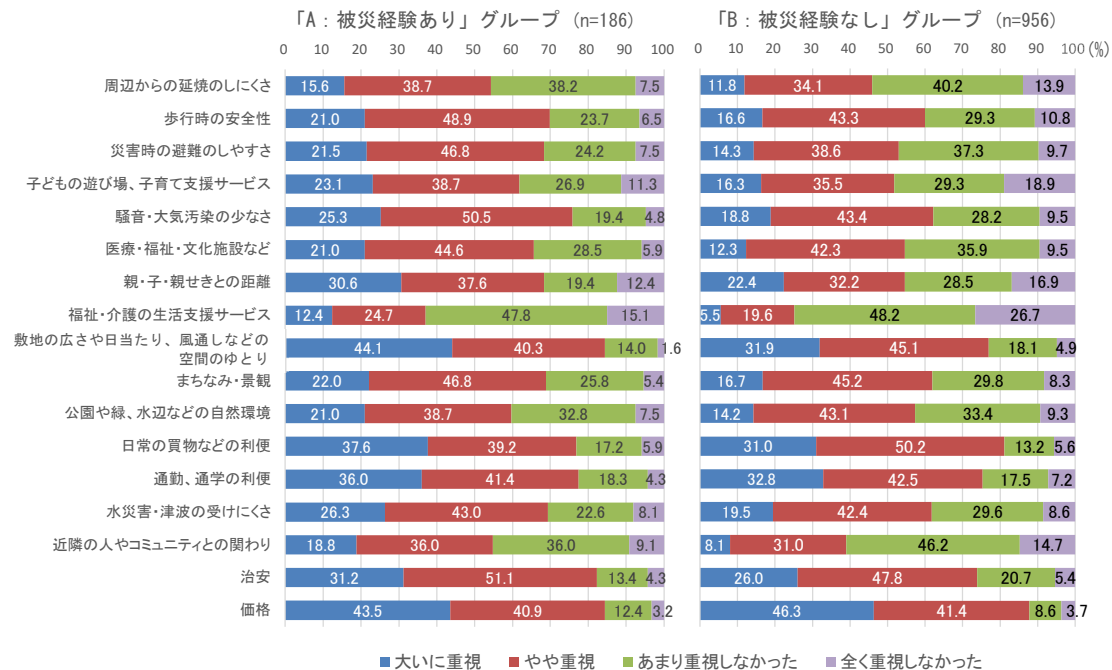


図 13 居住環境の個別要素の重視度合い(4 段階評価)

表 8 住宅購入時に重視する項目

(「大いに重視」「やや重視」を選択した回答者の合計, A: n=186, B: n=956)

no	項目	A: 被災経験あり		B: 被災経験なし	
1	周辺からの延焼のしにくさ	101	(54.3)	439	(45.9)
2	歩行時の安全性	130	(69.9)	573	(59.9)
3	災害時の避難のしやすさ	127	(68.3)	506	(52.9)
4	子どもの遊び場、子育て支援サービス	115	(61.8)	495	(51.8)
5	騒音・大気汚染の少なさ	141	(75.8)	595	(62.2)
6	医療・福祉・文化施設など	122	(65.6)	522	(54.6)
7	親・子・親せきとの距離	127	(68.3)	522	(54.6)
8	福祉・介護の生活支援サービス	69	(37.1)	240	(25.1)
9	敷地の広さや日当たり、風通しなどの空間のゆとり	157	(84.4)	736	(77.0)
10	まちなみ・景観	128	(68.8)	592	(61.9)
11	公園や緑、水辺などの自然環境	111	(59.7)	548	(57.3)
12	日常の買物などの利便	143	(76.9)	776	(81.2)
13	通勤、通学の利便	144	(77.4)	720	(75.3)
14	水災害・津波の受けにくさ	129	(69.4)	591	(61.8)
15	近隣の人やコミュニティとの関わり	102	(54.8)	373	(39.0)
16	治安	153	(82.3)	706	(73.8)
17	価格	157	(84.4)	839	(87.8)

(++ -- : p<0.01, + - : p<0.05) (単位: 人, (%))

② 被災経験と転居の関係

「A：被災経験あり」グループ、A-1 グループ、A-2 グループ、「B：被災経験なし」グループの従前の居住地を整理した。A-2 グループは自宅以外での被災であり、自宅転居との関係の有無は不明であるため、グループ間の比較は行わないが、自宅の被災を経験した A-1 グループの半数近くが近隣である同じ郵便番号のエリアに転居していることが分かる。A-1 グループの自宅の被災経験時期は 2015 年以降が 81.8%となっており、被災後の最初の転居により現在の住宅に移った回答者が一定数含まれている可能性があるが、被災をきっかけとした転居であっても、被災前と大きく環境を変えない範囲内で住宅を取得する傾向があると考えられる。

表 9 水災害被災経験別の従前の居住地

	A:被災経験あり		A-1自宅購入前に、自宅が被災		A-2自宅購入前に、近隣が被災		B:被災経験なし	
現在と同じ郵便番号	57	(30.6)	42	(47.7)	21	(19.3)	266	(27.8)
同一市内	100	(53.8)	33	(37.5)	70	(64.2)	455	(47.6)
同一県内	20	(10.8)	6	(6.8)	15	(13.8)	143	(15.0)
別の都道府県	8	(4.3)	6	(6.8)	3	(2.8)	75	(7.8)
その他	0	(0.0)	0	(0.0)	0	(0.0)	2	(0.2)
引っ越しはしていない	1	(0.5)	1	(1.1)	0	(0.0)	15	(1.6)
計	186	(100.0)	88	(100.0)	109	(100.0)	956	(100.0)

※A-1、A-2 は A の内数。ただし重複があるため合計値は A とは一致しない。（単位：人、（％））

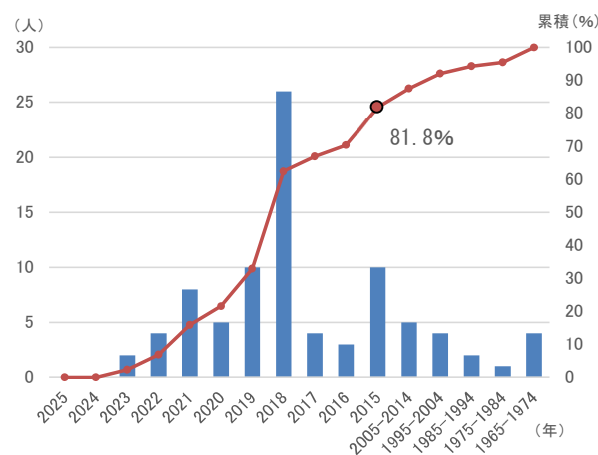


図 14 自宅の被災経験者(A-1 グループ)の被災時期 (n=88)

(6) 重要事項説明時における水災害リスク情報提供の影響

2020 年より不動産取引における重要事項説明時に水災害リスクに関する情報提供を行うことが義務づけられている。2020 年以降に住宅を購入した回答者 508 人を対象とした、重要事項説明時における情報提供の不動産購入への影響の有無についての質問では、「事前に危険性を認識しており影響がなかった」が 43.7%、「重要事項説明で初めて危険性を認識した」は 15.4%であり、「説明を受けたが気に留めなかった」「説明があったか覚えていない」が計 34.4%となっている¹⁴。重要事項説明で初めて水災害リスクを認識した回答者は 15.4%と多くないが、重要事項説明を受ける以前に危険性を認識していた割合を含めると、半数以上が不動産購入時点で水災害リスクを認知していることとなる。

なお、重要事項説明における水災害リスクに関する情報提供による不動産取引への影響等について、別途不動産事業者を対象に調査が行われており、その分析結果については 3.(1)に示す。

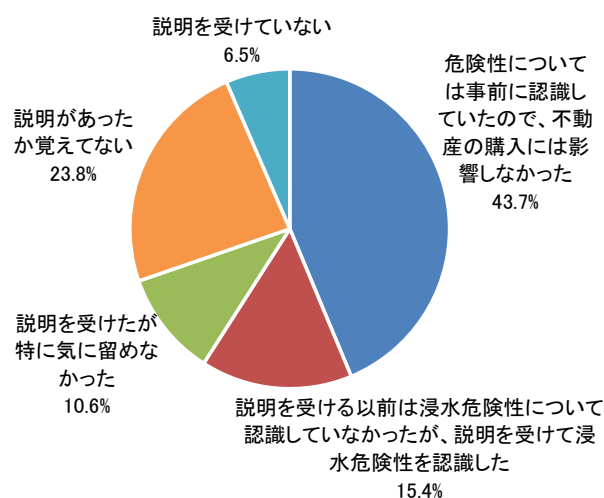


図 15 重要事項説明時における水災害リスク情報提供の影響不動産購入への影響 (n=508)

3. 不動産事業者から見た水災害リスクの不動産取引への影響

本章では、不動産事業者から見た水災害リスクの不動産取引への影響を把握するため、

- (i) 水災害リスク情報の重要事項説明への追加が不動産取引に与える影響
- (ii) 水災害被災地における被災後の不動産市場の動き

について、宅地建物取引業者が加盟する団体の一つである（公社）全日本不動産協会から、会員を対象に行ったアンケート調査¹⁵の結果の提供を受けて、国土交通政策研究所にて独

¹⁴ 質問の対象者は 2020 年以降に住宅を購入した者としたが、2020 年 1 月から 2020 年 8 月の改正宅地建物取引業法施行規則の施行までの間に住宅を購入した場合は水害ハザードマップに関する説明を受けていないと考えられるため、その他に「説明を受けていない」という選択肢を設けた（6.5%）。

¹⁵ この調査では、水災害に津波及び高潮等による浸水も含まれている可能性がある。

自に集計した内容を報告する。アンケート調査の概要を以下に示す。なお、本章にて報告する不動産取引の対象には、個人契約の住宅用途に限らず、法人契約及び非住宅の不動産も含まれ、また、売買と賃貸のいずれも含まれている。

＜アンケート調査の概要＞

主 体：公益社団法人 全日本不動産協会

調 査 対 象：公益社団法人 全日本不動産協会 会員

調 査 期 間：2024 年 11 月

調 査 方 法：インターネットによるアンケート調査

回 答 数：884（配布数 36,353）、回収率 2.4%¹⁶

（1）水災害リスク情報の重要事項説明への追加が不動産取引に与える影響

水災害リスク情報の重要事項説明への追加が不動産取引に与える影響の有無について質問したところ、「影響がある」と回答したのは、全 884 社のうち 249 社（28.2%）となった。また、この 249 社を対象に影響の内容について自由記述で質問し、得られた回答を 6 項目に分類したものを表 10 に示す。「a 需要・価格への影響」が最も多く、影響があると回答した会員のうち 43.8%となっており、次いで「b 顧客の興味・関心（問い合わせ）」（20.5%）、「d 不動産事業者の興味・関心」（5.2%）となっている。

影響の具体的な内容としては、「ハザードで浸水想定区域になっているエリア自体を検討から外す人も多くなった」「法人契約の承認が下りなくなった」「物件希望者から問い合わせを受ける」「お客様に勧める優先順位が変わった」等の回答が見られた。

2.(6)で述べた住宅購入者への調査結果と同様に、水災害リスク情報について、重要事項説明が行われる不動産契約時やその前段の検討段階において、顧客が関心を持ち、リスクがあるエリアの物件を検討対象から外す等の対応をするケースがあることに加えて、法人契約においても、水災害リスクがある場合は契約不可となる等の事例が確認された。また、水災害リスクへの懸念や水災害リスク情報の重要事項説明への追加が、顧客と不動産事業者の双方に影響を与えていることが確認された。

¹⁶ 回収率は低いものの、約 900 の回答が得られていることから、不動産取引全体の傾向としてではなく、その一部において確認された傾向又は個別事例として整理した。

表 10 水災害リスク情報の重要事項説明への追加が不動産取引に与える影響

分類項目	回答数	割合
a 需要・価格への影響	109	43.8%
b 顧客の興味・関心（問い合わせ）	51	20.5%
c 不動産事業者の業務の煩雑化	9	3.6%
d 不動産事業者の興味・関心	13	5.2%
e 融資への影響	1	0.4%
f その他	26	10.4%
自由記述回答なし	40	16.1%
計	249	100.0%

(2) 水災害被災地における被災後の不動産市場の動き

水災害被災地における被災後の不動産市場の動きについて、複数選択式で質問した。全 884 社のうち、「水災害による被災地での不動産取扱い経験がない」を選択した 577 社を除く 307 社の回答を集計したものを以下に示す。

「取引が停滞していると感じる」が 61.2%と最も多く、次いで「通常より安値・低賃料で取引されていると感じる」(51.1%)となった。本設問については、回答者が水災害として認識しているものに津波及び高潮等による浸水も含まれている可能性があるが、水災害被災地においては、不動産取引が低調となるか、不動産価格が低下する傾向があるものと推測される。

表 11 水災害被災地における被災後の不動産市場の動き

選択肢	回答数	割合
活発に取引が行われていると感じる	19	6.2%
取引が停滞していると感じる	188	61.2%
通常より高値・高賃料で取引されていると感じる	13	4.2%
通常より安値・低賃料で取引されていると感じる	157	51.1%
その他	18	5.9%

(複数選択回答, n=307)

4. まとめ

本調査では、住宅購入者への調査の実施及び不動産事業者への調査結果の分析により、水災害リスクに対する意識や不動産取引への影響について把握した。

住宅購入者への調査では、まず水災害リスクの確認について、被災経験があるグループの方が水災害リスクを確認する傾向が強いものの、被災経験がないグループであっても、約 76%は水災害リスクの確認を行い、被災経験の有無に関わらず水災害リスクの認知度は比較的高いことが確認された。しかし、被災経験がないグループのうち、近隣である現在と同じ郵便番号のエリア内で転居した回答者に限ると、水災害リスクの確認を行う割合は約 68%と低くなる傾向が見られた。

浸水対策については、被災経験がないグループでは、立地の検討、建物構造による対策、避難経路の確認及び水害保険の再確認のいずれか一つ以上の浸水対策を行う割合は約50%にとどまり、水災害リスクの確認の割合とは開きがあることが分かる。一方で、被災経験があるグループの約80%が、これら四つの方法のいずれか一つ以上により対策を行っており、被災経験がないグループより浸水対策を行う傾向が強い。なお、四つの方法のそれぞれの実施割合は、いずれのグループにおいても、四つの方法いずれか一つ以上により対策を行った回答者のうちの約20%~50%であった。

住宅購入時に重視する居住環境の要素を見ると、被災経験の有無に関わらず、価格や利便性、空間のゆとりや治安に関する要素が重視されている。一方で、被災経験がある場合には、被災経験がない場合と比較して、転居先の居住環境についてより多くの要素を考慮に入れる傾向にあり、生活支援サービスや親族との距離、近隣コミュニティ等の物理的な要素以外についても重視する度合いが高くなることが確認された。

なお、自宅の被災経験がある回答者は、従前の居住地の近隣に転居している割合が高く、被災をきっかけとした転居であっても、被災前と大きく環境を変えない範囲内で住宅を取得する傾向があると考えられる。

また、不動産事業者への調査結果を独自に分析したところ、不動産取引において水災害リスクを考慮に入れリスクがあるエリアの物件を検討対象から外すケースがあるなど、水災害リスクが不動産需要に一定の影響を与えていることが確認されたほか、被災地では、取引が停滞したり通常より安値で取引されたりするケースが見られることが分かった。

本稿では、近年戸建て住宅を購入した人を対象に行った調査の結果を中心として報告した。一方で、転居をしておらず、現在の居住地にある程度の期間継続して居住している場合は、水災害リスクの認知や対策が異なる可能性があり、これについては今後の課題としたい。