

## 不動産査定に関するご報告

世田谷区松原●丁目●番●号 戸建（マンションの場合はマンション名・部屋番号）

|          |                               |
|----------|-------------------------------|
| 交通       | 東急●●線「●●」駅徒歩●分 他              |
| 土地権利     | 所有権                           |
| 土地面積     | ●●㎡（約●●坪）                     |
| 建物構造     | 木造スレートぶき2階建                   |
| 建物面積     | 1階：●●㎡+2階：●●㎡＝合計：●●㎡（約●●坪）    |
| 間取り      | 3LDK                          |
| 用途地域     | 第一種低層住居専用地域（マンションの場合は管理会社名）   |
| 建ぺい率／容積率 | 60％／150％（マンションの場合は分譲会社・施工会社名） |

## 売却査定価格

●●万円～●●万円

（土地：●●万円～●●万円＋建物：●●万円～●●万円）

## 賃料査定価格

●●万円～●●万円

（坪単価：●●円～●●円）

※査定価格とは、現在のマーケット下における成約予想価格となります。今後の市場動向等の変化により、見直しが必要となる場合がございますので、あらかじめご承知おき下さい。

## 【空き家売却を検討するための主な方法】

|        |                                                                                                                                 |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 相続登記   | 相続が発生している場合には、相続登記を行う必要があります。法定相続以外の内容で相続をする場合には、遺産分割協議書の作成が必要となります。相続登記完了後に所有者として売却可能です。                                       |
| 成年後見制度 | 判断能力が欠如している場合に、ご本人に成り代わって不動産等の財産を管理・処分するための制度です。家庭裁判所への申し立てを行い、成年後見人を選任する手続きが必要となります。成年後見人がご本人を代理して売却することが可能です。                 |
| 家族信託制度 | 財産（不動産等）を家族に信託する制度となります。受託者（家族）はご本人（委託者）に成り代わって不動産の管理・処分が可能となり、遺言として代用することも可能です。委託者から受託者への不動産名義の変更が必要となります。受託者による不動産売却が可能となります。 |

 災害リスクカルテ

## 物件情報

名称 : U様邸  
種別 : 一戸建て  
住所 : 神奈川県三浦郡〇〇

| 項目        | 災害リスク評価 |   |   |     |
|-----------|---------|---|---|-----|
| 水害        | 高       | 中 | 低 | 対象外 |
| 土砂災害      | 高       | 中 | 低 | 対象外 |
| 地震時の揺れやすさ | 高       | 中 | 低 | 対象外 |
| 地盤の液状化    | 高       | 中 | 低 | 対象外 |
| 大規模盛土等    | 高       | 中 | 低 | 対象外 |
| 津波等       | 高       | 中 | 低 | 対象外 |



## 災害ドクターの総評

▽対象地は、低地部のへりに位置しており、北側にある山の斜面や、大雨の際には森戸川支流および山から流れる雨水の流れ方には注意してください。

▽土砂災害警戒区域にあるため土砂災害リスクは「高」、地震の揺れやすさ、水害のリスクは「中程度」であり、必要に応じて現地調査や建物・家具等の対策をご検討下さい。

▽ホームインスペクターに、土砂災害水害や地震対策のアドバイスをもらいましょう。  
(電話相談 15分無料)



## 土地のなりたちと地歴

### 対象地の 地 形

### 低地部のへり

- ・ 森戸川沿いの低地のへりにあります
- ・ 川が近くにあり、背後に山がある地形です。

### 対象地の 地 歴

### 斜面～宅地

- ・ 近隣で水田～宅地の地歴がみられます。
- ・ 池や河川の埋め立て、大規模な谷埋めなど注意すべき点はみられませんでした。

### 対象地の 災害履歴

### なし

- ・ 国交省「災害履歴図」では特段の災害履歴はありませんでした。

#### 用語解説

- 地 形 — 地球表面の起伏状態（凹凸）をあらわしたもの  
丘陵地、台地、低地などに分類される
- 地 歴 — 土地の利用方法とその歴史  
宅地、沼地、湿地、畑などがある
- 災害履歴 — 土地の被災記録  
浸水記録や土砂災害の記録などがある



## ハザード情報（災害別の情報と解説）

### 水 害

### 浸水エリア外

▽確認方法 : 森戸川洪水浸水想定区域図（想定最大規模）

URL : <https://www.town.hayama.lg.jp/material/files/group/7/morotogawa.pdf>

▽想定されるリスク : 中

- ・森戸川の想定最大規模の浸水想定区域の外にあります。
- ・森戸川支流の近くに位置しており、大雨に伴う支流の氾濫や内水氾濫などの可能性は否定できません。

### 災害履歴

### 土砂災害警戒区域の指定あり

▽確認方法 : 葉山町土砂災害ハザードマップ

URL : <https://www.town.hayama.lg.jp/material/files/group/1/hayamaA.pdf>

▽想定されるリスク : 高

- ・土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）に位置しています。
- ・北にある山側の斜面が崩壊する危険性もあり、豪雨の際などはご注意ください。



## ハザード情報（災害別の情報と解説）

地震時の  
ゆれやすさ

中程度

▽確認方法 : 神奈川県「e-かなマップ」（ゆれやすさマップ）

URL :

<https://www2.wagmap.jp/pref-kanagawa/Map?mid=11&fid=10-57&mps=2500>

▽想定されるリスク : 中

- ・地形・地歴から著しく揺れやすい地盤の地域ではないとみられます。
- ・敷地内に盛土や局地的なゆるい地盤がある場合などは、周囲より地盤がゆれやすいケースがあります。
- ・1981年6月以降に竣工した住宅である場合は、大きな被害の確率は低いですが、家具の据え付けや、心配な場合は「微動探査」を行うことをおすすめします。

地盤の  
液状化

液状化のリスクは低い

▽確認方法 : 神奈川県「e-かなマップ」（液状化危険度マップ）

URL :

<https://www2.wagmap.jp/pref-kanagawa/Map?mid=11&fid=10-57&mps=2500>

▽想定されるリスク : 低

- ・低地でも山に近い際にあり、液状化の可能性は低いものと考えます。
- ・ただし、部分的にゆるい砂地盤があり地下水の水位が高い場合には、大地震時に液状化の発生する可能性はゼロではありません。



## ハザード情報（災害別の情報と解説）

大規模  
盛土造成地

該当なし

▽確認方法 : 大規模盛土造成地マップ（葉山町）

URL :

[https://www.town.hayama.lg.jp/material/files/group/7/daikibomoridozouseiti\\_map.pdf](https://www.town.hayama.lg.jp/material/files/group/7/daikibomoridozouseiti_map.pdf)

▽想定されるリスク : 低

- ・大規模盛土造成地には該当しませんでした。
- ・宅地造成工事規制区域に該当しております。

津波災害  
警戒区域等

なし

▽確認方法 : 葉山町津波ハザードマップ

URL : <https://www.town.hayama.lg.jp/material/files/group/7/35909574.pdf>

▽想定されるリスク : 低

- ・津波浸水エリア外です。

# 解説書

本サービスは、公開されているハザードマップや古地図等の情報を用いた、簡易的な机上資料調査によって、自然災害リスクに関する傾向の情報をお伝えするものです。対象地の土地（物件）に各種自然災害リスク、また災害発生の可能性等がない、もしくはあることを担保・保証するものではないことをご了承ください。対象地個別の地盤に関する情報は、売主等が保有する地盤調査報告書等をご確認ください。

株式会社  
さくら事務所



●●について

さくら事務所 災害ドクターオリジナル！

水害や地盤の揺れやすさなど

知っておきたい災害知識が盛り込まれた

解説書（全19ページ）が付いてきます！