住宅地の地盤と重要事項説明[その3]

吉野不動産実務研究所代表
不動産コンサルタント・不動産鑑定士 吉野 伸

前々号、前号に引き続き、地盤の調査について解説します。
最近、ネットで「古地図ブーム」という記事やテレビで古地図に関する番組が目に入ってきました。
自分が居住をしている土地が30年前、50年前、100年前にはどのような状況だったのかを知りたいという人達が急増していると思われます。

Ⅰ 古地図を読む（前号の続き）

高度成長期に市街地からその周辺へと土地が造成され、宅地が広がりました。

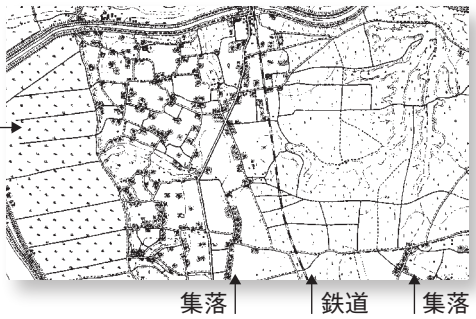
土地には、必ずしも宅地に向いているとは言い難く、基礎に費用が余分にかかるようなものもあることが考えられます。しかし、過去の土地利用から宅地としての向き、不向きは一概には決められません。このような状況のもとで土地取引を媒介するとき、当該土地の従前の利用はどうなっていたのかを売主に聞くだけでなく、旧地名を調べたり、地元の古老や近隣の人達の聞き取り調査をすることになるかもしれません。また、ケースによっては、古地図を読み取ることによって地歴を確認する必要があるかもしれません。

心配があれば売主（場合によっては買主）等と相談し、内容によっては専門業者に調査を依頼することも考えられます。

資料1-1●明治時代の測量図

・水田と畑地が点在し、集落もみられますが、
地域一体は松林が広がっています。

資料1-2●昭和初期の地形図



・鉄道が開設され、集落が形成されました。
・水田地帯と林地で形成されています。

◎地図を読むときのポイント

「地図」や「図面」はその資料ごとに読み方が違ってきます。そこで、これらの資料を不動産取引の参考として読む場合のポイントをいくつかまとめてみます。

①地域と対象地

古地図を読む目的は、対象地を探すことです。しかし、地図には精度があり、そのことを考慮して読まなければなりません。例えば、現在の地形図で地図の線の太さが0.5mmであっても縮尺が1/600ですと現地ではその線は

0.5mm×600＝300mm＝30cm

になるということです。

また、古地図と現況図を読んで、対象地そのものを的確に地図上で確認することは非常に難しいので、地域として捉えることが適当でしょう。

②地域の見つけ方

古地図の中で地域を見つけ出すのはかなり難しいので、長期にわたって不動性のあるものに目をつけます。

不動性のあるものとして、旧道や水路がありますが、ほかに神社や寺があります。むしろ寺は集落ごとにあって墓地が併設されていますので、よほどのことがない限り、古地図と現況図の両方に見つけ出すことができます。

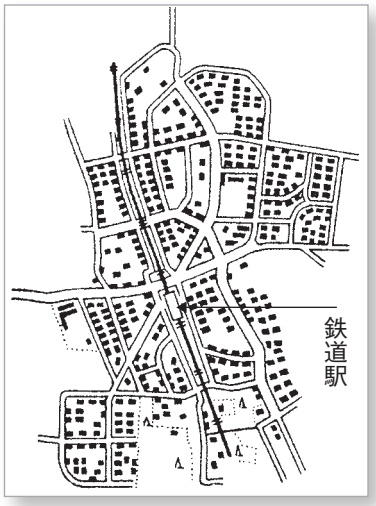
古地図や旧公図は、地名と地番が現地と一致しないことがよくありますが、使うときは精度を考慮に入れるとよいでしょう。

(1)時代ごとの照合の一例

資料1-1、1-2、1-3は、時代ごとの土地利用を照合したものです。これらを照合することにより、従前の土地利用が分かります。

いくつかのヒントが、これらの資料に示されています。

資料1-3●現況の概略図



まず、鉄道線路の位置関係で地図の照合を行ってみましょう。

明治時代の測量図では想像できないほど、昭和初期の地形図は変化しています。鉄道駅（新設）を中心に既存の集落（駅西）と松林の土地（駅東）が造成され、宅地が形成されています。さらに現況図では駅の東西に熟成した街が形成されています。

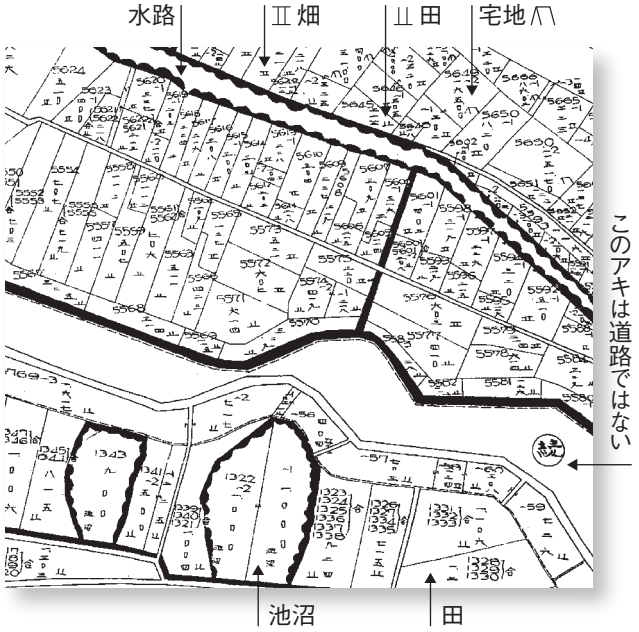
次に、古地図には色々ありますが、土地法典の地形図の一例と凡例を紹介しますので参考にしてください。

（2）土地宝典の利用

資料2-1の例で、注意すべき土地は「池沼」です。この地図は「昭和51年作成」とされていますが、実際の調査内容はかなり古いものと思います。

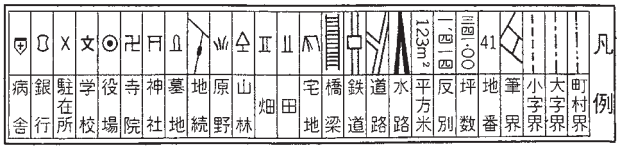
この地図は、土地の形状や広がりを読むのではなく、おおよその位置関係と従前の土地利用を読むのに使うとよいでしょう。凡例（資料2-2）も活用しましょう。

資料2-1●昭和初期の地形図



資料2-2●土地宝典の凡例

縮尺　2,400分之1



Ⅱ 凡例について

地形図は、凡例（記号）をもとに読んでみます。地形図の余白に凡例がありますので、それから確認します（資料3-1、3-2）。

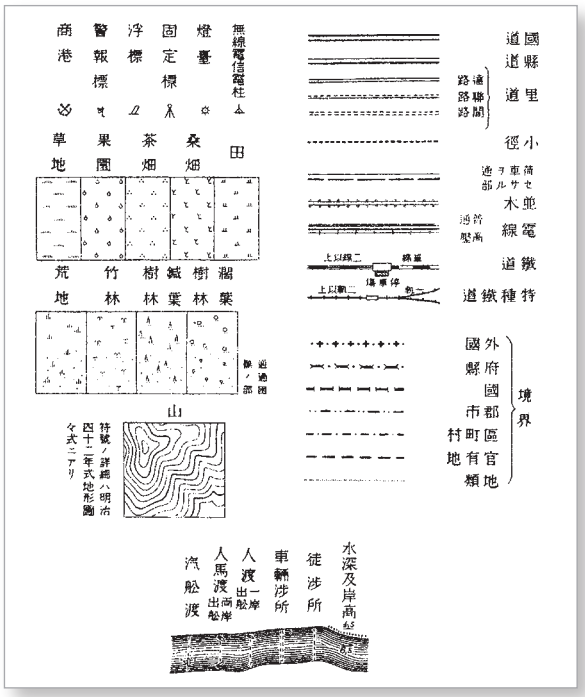
古地図と現況図で使われている凡例に多少の違いがあります。例えば、農地の「田」については、次のような違いがあります。

古地図	現況図
丄丄	｜｜

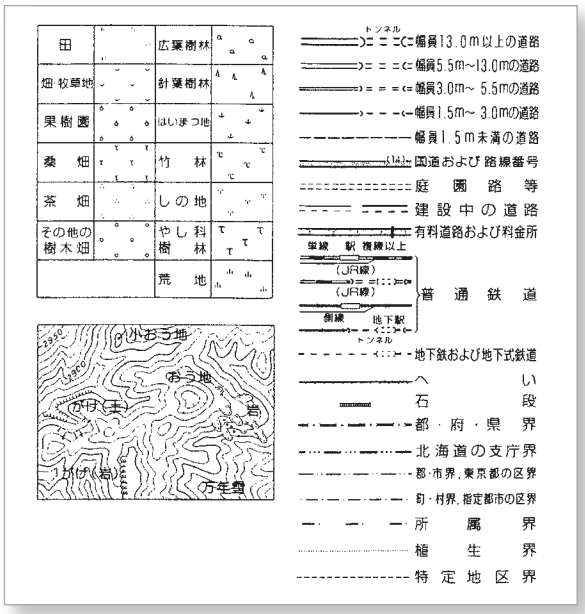
また、「おう地」にも注意したいところです。

旧凡例と現凡例の一例を紹介します。

資料3-1●地形図の旧凡例　大正7年5月25日印刷



資料3-2●地形図の現凡例

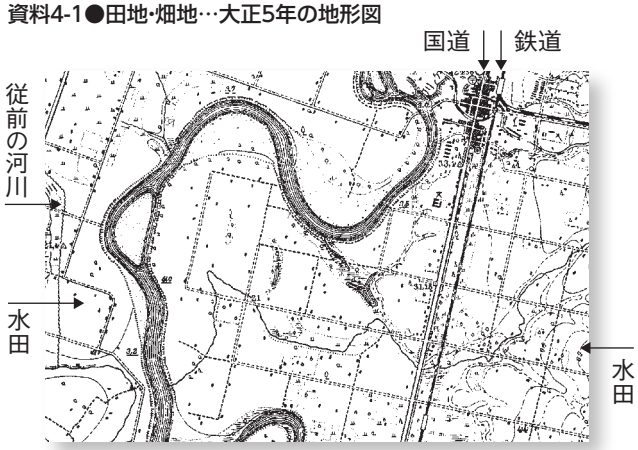


Ⅲ 従前の土地利用と現在の地形図の比較

次に古地図で読み取れる土地利用別に、その地域がある時代に造成工事が行われ、宅地化された現況地形図との比較をし、その変化を見てみましょう。

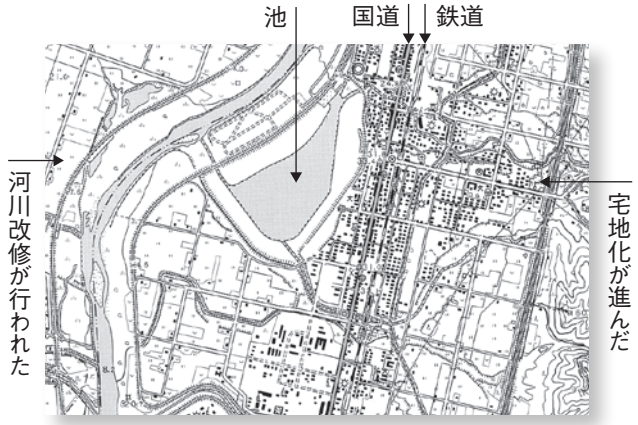
〈例1〉田地・畑地（資料4-1、4-2）

資料4-1●田地・畑地…大正5年の地形図



・大きな河川があり、田地・畑地が広がっています。
・一部湿地帯もみられます。

資料4-2●田地・畑地…現況地形図



・河川改修工事が行われ一部池になっています。
・田地、畑地、湿地帯に造成工事が行われ、宅地化されているところが多いことがわかります。

〈例2〉丘陵・林地（資料5-1、5-2、5-3）

資料5-1●丘陵・林地…昭和37年地形図

・鉄道の西側には田地が広がり、東側は丘陵・林地が広がっています。

資料5-2●丘陵・林地…昭和49年地形図

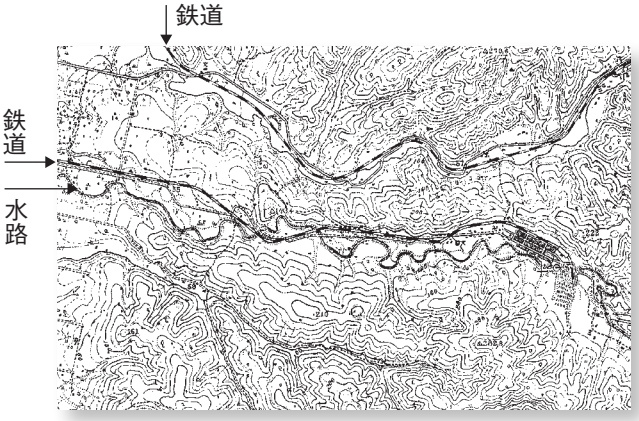
・鉄道東側の丘陵地・林地一帯に造成工事が行われました。

資料5-3●丘陵・林地…現況地形図

・熟成した街になっています。
・地形図を時代ごとに比較してみると土地利用の変化が読めます。
昭和37年頃にさかのぼってみると、丘陵地であったことが確認できます。
・昭和49年頃より歴史ある寺社を中心に丘陵地の宅地造成が行われて、現在は良好な街ができ上がっています。

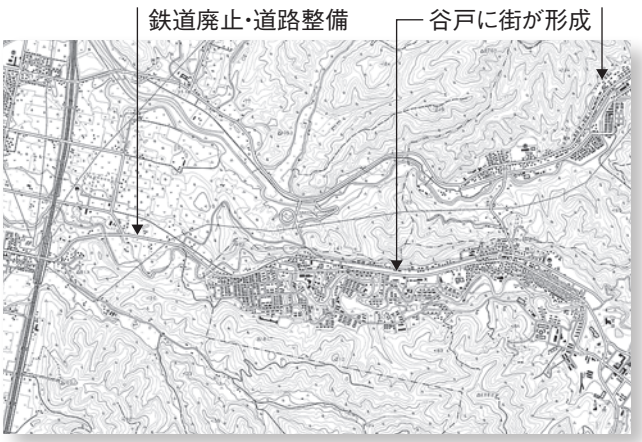
〈例3〉谷戸（やと）（資料6-1、6-2）

資料6-1●谷戸…昭和23年地形図



・谷間（谷戸）に鉄道が開設され、線路に沿って水路があります。

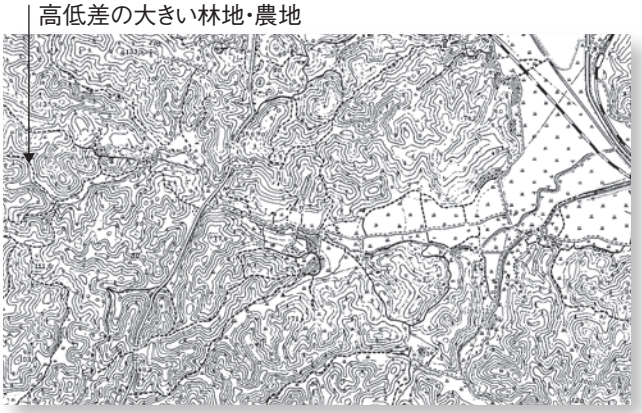
資料6-2●谷戸…現況地形図



・鉄道に替わって車社会の道路が東西に伸びています。
・谷間に鉄道を開設したが、その後の世の中の変化で廃止になっています。旧鉄道線路に沿って水路があり、現在も水路として活きています。谷間に市街地が形成されていますが、過去に問題がなかったかどうかを調べることが必要です。

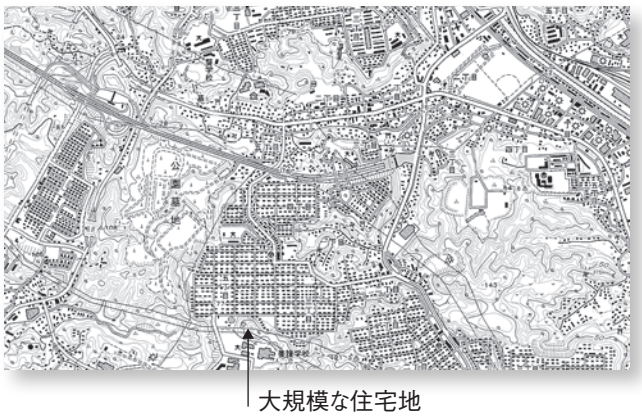
〈例4〉山林（資料7-1、7-2）

資料7-1●山林…昭和35年地形図



・高低差の大きい林地･農地が広がっています。

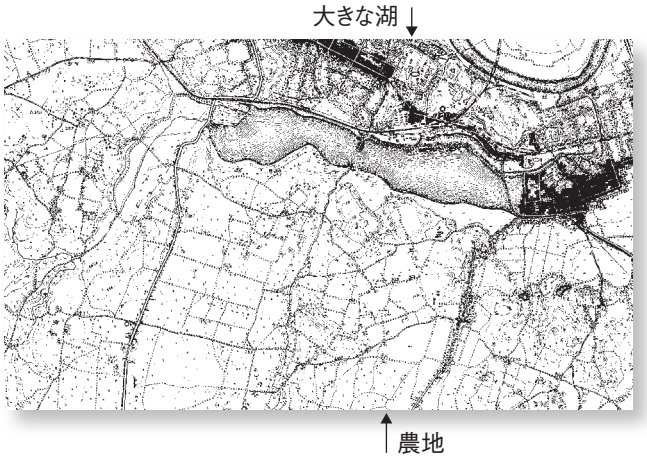
資料7-2●山林…現況地形図



・新設された道路を中心に街並みが形成されています。
・高低差のある林地を宅地造成しています。傾斜のある土地の造成は通常、切土と盛土をし、バランスをとっているので、それなりの調査が必要なケースもあります。

〈例5〉湖（資料8-1、8-2）

資料8-1●湖…大正4年地形図



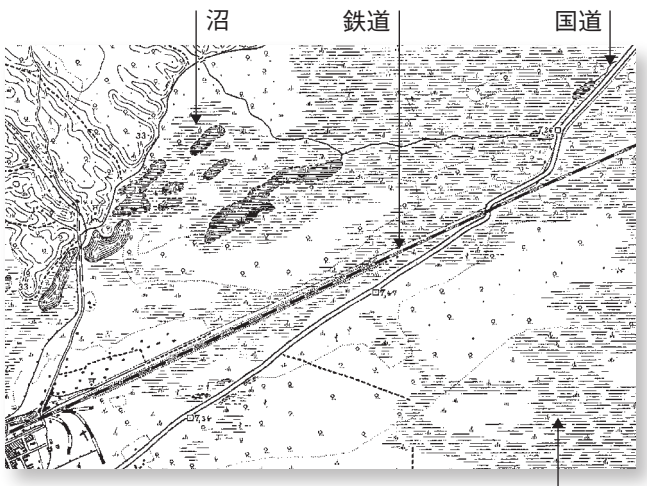
・大きな湖の南側に農地が広がり、集落が形成されています。

資料8-2●湖…現況地形図

・現在は湖の半分を埋め立て、宅地化していることが読みとれます。

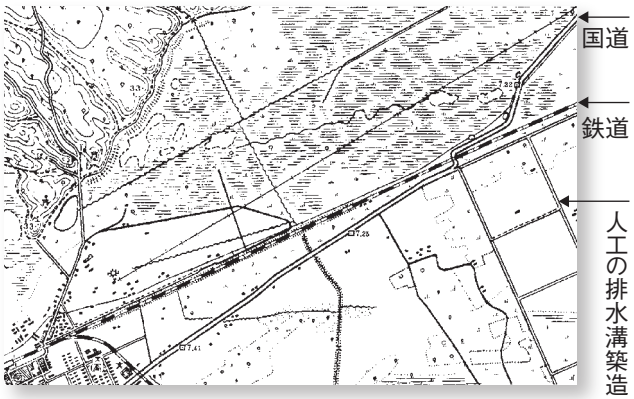
〈例6〉湿原（資料9-1,9-2）

資料9-1●湿原…大正8年地形図



・沼が点在し、湿原が広がっています。

資料9-2●湿原…昭和23年地形図



・沼が埋め立てられ、人工の排水溝が築造され、沼が消えました。

資料9-3●湿原…現況地形図

・現在は平地で高低差はないが、湿地の他に沼地も埋め立てられ、宅地化されていることが読みとれます。

Ⅳ まとめ

(1)地盤の調査

地盤の調査には、決定的な方法はないようです。一度、トラブルになると解決には長期間を要するやっかいな調査です。また、悪くして裁判になったりすると、民法の「隠れた瑕疵」として扱われ、損害賠償の問題が起こります。

しかし、よく考えてみると地盤に関する物件調査は、土壌汚染や埋蔵文化財と同じようにボーリングや土地の掘削をしてみなければ原則として分からないことです。

ところが、土地の売主はもちろん、売買を媒介する宅建業者にとっても、買主からの責任を問われることは当然ありえます。そうはいっても、地盤や地質の専門家でない人が、どこまで調査義務があるのかということは大変難しいことです。

地盤の場合は、土地に関する他の調査と違って物理的なことですから、資料だけからは、必ずしも大きなヒントは得られないと考えられます。しかし、資料は正確さの点でいろいろなことを考慮をしなければならないにしても、調査の重要な手がかりになることは多いと思われます。

必要があれば、可能な調査をやって、契約当事者に地盤に関する情報をしっかり提供したということが肝要と思います。

(2)重要事項の説明

地盤に関することは、法令上の制限には入っていませんので、地盤に関する欄は、通常、重要事項説明書のなかには設けられていません。したがって、地盤に関する記載は、書面を工夫するか、場合によっては別紙によることになるでしょう。

どうしても記載しなければならないとき、問題はどのような説明文にするかです。文章を作ると言葉足らずで誤解を生ずることもありますので、古地図を渡すことも必要でしょう。

調査した結果、軟弱地盤のおそれがあると判断した場合、古地図等を添付し、「この地域は水田あるいは沼が埋め立てられています」と売主・買主の双方に調査した事実を告げることが大事です。しかし、先にも述べましたが、「おそれがある」と明記しても、宅地として向き・不向きは一概に決められません。

いずれにしても、調査した事実を売主・買主の双方に正確に告げ、十分に話し合うことが必要です。

(3)専門家への依頼

専門家に依頼する場合、まず考えなければならないことは、依頼者は誰かということです。

次に、調査結果の資料について説明内容を理解できるかどうかです。専門用語(土質、水位、N値等)と細かい数値が示されるので、それをどう判定するかということです。専門家は、リスクがあるので多分「絶対に…」ということは言わないでしょう。

そこで、説明を聞いて最終的な判断は依頼者の方ですることになります。なお、国や都道府県で公表しているハザードマップ(自然災害に関する地図)等をチェックする場合にも、やはり専門家に説明してもらわないと分からないことがいろいろあります。なお、これらの専門家の資料や古地図などは、対象物件の位置を正確に指すことはできないことにも注意すべきです。

ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。
なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先●(社)全国宅地建物取引業保証協会
紙上研修担当
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3