

クリエイト かわら版

第 169 号

令和 5 年 8 月



クリエイト通信 社長 山下 哲也

「浸水実績図」のはなし

近年の大規模水害の頻発により、不動産取引時においても水害リスクに係る情報が契約締結の意思決定の重要な要素になってきました。なので契約前に行う重要事項説明においては、自治体で作成されている水害についてのハザードマップ「洪水・高潮・雨水出水」を添付・説明するように宅建業法では決まっています。

ところでハザードマップとは別に、浜松市では「浸水実績図」という資料を作成しています。これは「大雨により浸水被害が発生したエリアを調査した結果を示した図」であり「浜松市が独自に浸水の水害リスク情報として公表しているもの。」です。なんとなく「ハザードマップ」と同じものでは・・・と思ってしまうのですが違います。「ハザードマップ」は「水防法で規定されている河川の氾濫等による被害範囲をシミュレ

ーションにより地図化したもの」です。まだ起きていない水害の予想図がハザードマップで、「浸水実績図」は実際に起きた水害の調査図ということになります。浜松市では平成 4 年から令和 4 年までの「浸水実績図」(重ね図)を公開しています。また記憶に新しいところで「令和 4 年 7 月 26 日豪雨」「令和 4 年 9 月 2 日豪雨」「令和 4 年 9 月 23 日豪雨」等の個別の豪雨時の図面もあります。「浸水実績図」は市が現地で痕跡を確認したり、住民からの聞き取り調査をして作成している図なので、参考資料として弊社では重要事項説明書に添付する事にしています。(宅建業法で義務化していないので業者によっては添付していない場合があります。)

これらの「ハザードマップ」「浸水実績図」は浜松市の HP([ホーム](#) > [消防・防災](#) > [防災](#) > [防災・災害情報](#) > [ハザードマップ](#))から確認出来ますので、一度ご覧になってみてはいかがでしょうか。



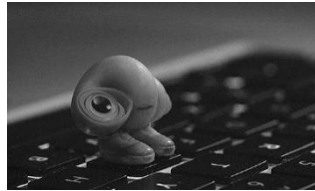
8 月・9 月の上映作品



探偵マリコの
生涯で一番悲惨な日 (日本)
8月4日 (金) ~ 8月17日 (木)



カード・カウンター
(アメリカ、イギリス、中国、
スウェーデン・R15+)
8月4日 (金) ~ 8月17日 (木)



マルセル 靴をはいた小さな貝
(アメリカ)
8月18日 (金) ~ 8月31日 (木)



告白、あるいは完璧な弁護
(韓国)
8月18日 (金) ~ 8月31日 (木)



クライムズ・オブ・ザ・フュー
チャー
(カナダ、ギリシャ・PG12)
9月15日 (金) ~ 9月28日 (木)



CLOSE クロース
(ベルギー、フランス、
オランダ)
9月1日 (金) ~ 9月14日 (木)



658km、陽子の旅 (日本)
9月15日 (金) ~ 9月28日 (木)



福田村事件 (日本)
9月1日 (金) ~ 9月21日 (木)



高野豆腐店の春 (日本)
9月22日 (金) ~ 10月5日 (木)



浜松市中区田町 315-34 笠井屋ビル 3F
TFL 053(489)5539
URL <http://cinemae-ra.jp>

本チラシをお持ちの方、3名様までお一人1,200円に
割引致します。有効期限: 2023年9月末まで

開運アドバイザー 大庭 佳高 先生



7月を振り返ってみよう

前回の記事の最後に「7月は2024年の予告」と書かせていただきました。これは何をいつているかと言うと、「7月は来年の課題が発生しているかもしれない」ということです。

つまり、7月に問題が発生して、解決に導けたとしたら来年も切り抜けられる。逆にまだ解決していないなら、その課題解決への時間が得られたと考えて良い、ということなのです。

また、7月に嬉しいことや楽しいことがあったなら、来年にかけても同じようなことがあるかもしれません。いずれにしても、7月のご自身や周りに起こったことを振り返り、慶事や吉兆はその喜びや予感を記しておく。そして、問題だったなら解決に至った過程、または思いついた解決へのプランを記録しておくことが来年に活かされます。ちなみに7月の事件や社会経済動向、天候災害への備えも来年を生き抜くためのヒントになります。(磐田結婚相談サービス代表 大庭佳高)

2024(令和5)年 天地人

天気 (十干) → 幹 甲

人気 (九星) → 生 三碧木星

地気 (十二支) → 枝 辰

司法書士のはなし 小楠 展央司法書士

今回は、ある消費者保護法の改正法が施行されたことについて、みなさまにご紹介したいと思います。

みなさまは、今、日本国内で発生している消費者の契約被害、その被害額がどのくらいか見当つくでしょうか？ 60億円？ 600億円？ 6000億円？ いえいえ、被害額は約6.5兆円、被害件数は約1600万件と推計されています。

この数値は消費者庁が取りまとめたものですから、警察が受け付けているオレオレ詐欺の被害は入っていません。とにかく契約被害だけでも、1年間に大変な件数が発生し、天文学的な被害額に達しています。別の統計では、本人が契約被害にあったことに気が付いたとしても、半分以上の人は払って終わりにする、と報告されています。さらに、市町村の窓口で相談する人は20人に一人いるかいないか、われわれ法律家に相談する人は100人に一人いるかいないか、と報告されています。ですから、今後もなかなか契約被害は減らないかもしれません。

そんな状況の中、もしかしたら私たち消費者にとって不利になるかもしれない、そう危惧されている改正法が、世間でそんなに話題になることもなく、この6月1

日にひっそりと施行されました。どのような改正法かといえば、訪問販売などの法令によって特別な規制を受けている取引で商品を買った場合に、これまでは必ず紙製の契約書面が交付されていたのですが、この6月1日からは、一定の条件を満たせばスマホの画面で見るデータで提供できるようになったのです。

スマホの画面は小さいですから、契約書面全体を一覧することはできず、どうしても部分部分小分けに見ざるをえなくなります。こっそり不利な条項が入っていたとしても、紙製のものより気が付きにくいのではないかと、そうした心配がされています。

他にも、これまでは、夏休みで帰省したときに紙製の契約書面を見つけて、あわてて親と一緒に相談に来た、そんなことがあったのですが、データ送信だけですと、契約をした本人以外の家族が異変に気が付きにくい、そんな心配もされています。

デジタル化の波にあらがうのは難しいかもしれません。しかし、消費者被害が多いことが原因で特別な規制を受けている取引、そうした取引の契約書面までデジタル化してしまうのは・・・立ち止まった方がよかったかもしれませんね。



☆無料個別相談会のお知らせ

※毎月第3土曜日

午前9時～午前12時

相談予定日 8月19日・9月16日

専門家がお答えします！

税理士・司法書士・耐震診断補強相談士・社会保険労務士

・宅地建物取引士・不動産コンサルティングマスター

電話にてご予約下さい TEL447-7941



発行所 地元で32年・・・

不動産・相続アドバイザー

クリエイト・ジャパン浜松西株式会社

〒432-8061 浜松市西区入野町16102-10

TEL 053-447-7941・FAX053-447-7948

Eメール: curieito@ka.tnc.ne.jp

HP: <https://www.curieito.co.jp>