

令和2年7月宅建業法施行規則改正による「水防法に基づくハザードマップ」の重要事項説明の作成について

調査研究部 上席主任研究員 中戸 康文

宅建業法施行規則の令和2年7月17日改正（同年8月28日施行）により、重要事項説明において「市町村が提供する、水防法に基づく、水害ハザードマップ」の調査説明が宅建業者に義務付けられました。しかし、水害ハザードマップには、水防法に基づかないものがあったり、都道府県が提供するものがあったりすることから、宅建業者が重要事項説明書を作成する際、何をどのように記載したらよいのか迷われやすいようです。本稿では、国土交通省の「宅地建物取引業法施行規則の一部改正（水害リスク情報の重要事項説明への追加）に関するQ&A 令和2年7月17日現在」（以下、「Q&A」）等に基づき、重要事項説明書を作成するにあたっての、調査・説明上の留意点について整理をしてみます。

1. 宅建業法上、説明義務があるハザードマップの範囲について

重要事項説明書において、必要となる説明は、

- (1) 取引不動産に関し、
①市町村が提供する、 かつ、
②水防法に基づく、 かつ、
③洪水・雨水出水（内水）・高潮、
の各水害ハザードマップが、「有るか・無いか」
- (2) 上記①～③の要件を全て満たすの水害ハザードマップがある場合は、
「当該マップの提供とマップにおける取引

不動産の位置の表示」

になります。

従って、当該説明に関して、宅建業者が行う手続きは、取引不動産に関し「市町村のHP（又は窓口）で、上記(1)の①～③の要件を全部満たす水害ハザードマップが、提供されているかどうかを調査し、該当マップの提供があればそれを入手する。」ということになります。

【参考1】 上記(1)①～③の要件を一部しか満たさないハザードマップの説明義務について

水害ハザードマップの調査において、上記(1)の①～③の要件を一部しか満たさない、

- ① 市町村が提供する、水防法に基づかない、水害ハザードマップ ※1
 - ② 都道府県が提供する、水防法に基づく水害ハザードマップ ※2
- を入手することがあります。

上記①や②は、重要事項説明の対象となるハザードマップに該当しないことから、宅建業法上の説明義務はありませんが、「取引不動産における水害リスクの周知」の観点から、宅建業者が調査・把握した場合には、取引の相手方へ情報提供されることが望まれます。

当該マップがあることについて情報提供を行う場合は、重要事項説明書末尾の

「備考欄」等において、当該マップがあることなどの記載を行い、マップを添付してその位置の説明をします。(末尾【重要事項説明書の記載例】(注)参照)

- ※1 令和元年7月26日、国土交通省は、不動産業界団体に対して、「宅建業者が、取引をする際には、市町村が、洪水・内水・高潮ハザードマップを作成している場合（水防法に基づくものに限らない）は、買主・借主が、取引不動産における水害リスクを把握できるように、契約締結前に、そのハザードマップの情報提供を行うよう」依頼をしています。当該マップは、同依頼により情報提供が依頼されているマップに該当します。(HPにおいて、宅建業者に当該マップについても情報提供を依頼している市町村もあります。)
- ※2 市町村は提供していないが、都道府県が水防法に基づくハザードマップを作成・提供している場合、当該マップは、宅建業法上説明義務のある、また、上記※1の情報提供依頼のあるマップには該当しませんが、近いうちに市町村においても、都道府県作成の当該マップに基づき、ハザードマップを作成・提供する可能性があります。宅建業者が当該マップの提供を知っていた場合には、※1と同様に説明されることが望まれます。

2. ハザードマップの調査手順

○ 市町村での調査

市町村のHP（あるいは窓口）において、「洪水・内水・高潮ハザードマップ」が提供されているか確認し、提供があれば当該マップを

入手します。

なお、宅建業者には、市町村以外で提供されている（例えば都道府県や国が提供している）ハザードマップの調査義務まではないことから、市町村のHP（又は窓口）の調査・確認だけで、宅建業者は調査義務を果たしたことになります。(Q&A5-2)

○ HP調査でのポイント

- ・市町村によっては、HPにおいて、「宅建業者向けの水害ハザードマップを使用する際の留意事項（マップの調査方法、マップが水防法に基づくものか否か等）」が掲載されている場合がありますので、まず、HPにそのような案内がないか確認をします。
- ・HPに掲載の水害ハザードマップは、それを最新のものとして扱ってよいことから、それが最新であるかの市町村への問い合わせは不要です。ただし、HP内に同種のマップが複数見られる場合、作成時点の異なるマップが混在していることがあるので、作成時点の確認が必要です。マップの作成時点が分かる場合には、作成時点の明記が望ましいです。(Q&A2-4)
- ・ハザードマップは、更新されることがあることから、常に取引前において確認をする必要があります。
- ・HPでのマップが水防法に基づくものかわからない場合は、直接市町村に問い合わせをして確認します。(Q&A2-5)

○ 説明を要するハザードマップ

- ・河川ごとにハザードマップが作成されている場合は、取引不動産が存する全てのマップについて説明をする必要があります。(Q&A2-6)
- ・浸水深と浸水継続時間の別にハザードマップが提供されている場合は、両方のマップ

について説明が必要です。

- ・ハザードマップ上において、取引不動産が浸水想定区域外にある場合であっても、当該ハザードマップの有無及び取引不動産の位置を説明する必要があります。
この場合、相手方が「浸水想定区域外だから水害リスクはない。」と誤認しないようにする配慮が必要です。(Q & A3-5、3-8)

3. 重要事項説明書の記載方法 (マップの有・無、所在地の表示)

- (1) 「①市町村が提供する、②水防法に基づく、③水害ハザードマップ」がある場合



- ・[マップの有・無] は、該当マップについて「有」にチェックを入れます。
- ・[水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地] の記載欄については、「別添ハザードマップ参照。」等と記載し、所在地の説明は、添付したハザードマップにおいて、取引不動産の概ねの位置に印をつける、指さす等の方法により行います。(Q & A3-2、3-4)
- ・相手方への留意事項として、「ハザードマップ記載の内容については、今後変更されることがありますので、あらかじめご承知おきください。ハザードマップ記載の詳細な内容については、当該水害ハザードマップを作成した〇市にお問い合わせ下さい。」などと記載し、詳細な説明は、相手方から直接マップを作製した自治体に問い合わせるよう案内をすることが望ましいです。(Q & A3-6、3-9)

【参考2】取引不動産の近隣にある避難所の説明について

「近隣の避難所」の説明義務はありませんが、水害ハザードマップは、災害の恐れが高まった時に、住民が自らの判断で適切に避難できることを目的として作られたものであることから、取引不動産と併せてその位置が説明されることが望ましいです。(Q & A3-6)

説明をする場合、相手方が「位置を示した避難所が最適な避難所」と誤解しないよう、物件周辺の複数の避難所の位置をマップにて示すとともに、避難所の詳細な内容については、マップを作製した自治体に問い合わせるよう、相手方に伝えることが望ましいです。(Q & A3-7)

- (2) 水害ハザードマップがない場合、又は、(1)の①～③要件に一部しか該当しないハザードマップが提供されている場合



- ・[マップの有・無] は、「無」にチェックを入れます (Q & A 4)。
なお、[マップの有・無] は、必ず説明をする必要があるため、「有・無」の欄の斜線はしないでください。
- ※ 「(1)の①～③要件に一部しか該当しないハザードマップ」があることについて、情報提供を行う場合は、次頁【重要事項説明書の記載例】(注)を参照。

【重要事項説明書の記載例】

○ 水防法の規定により市町村の長が提供する図面(水害ハザードマップ)における
当該宅地建物の所在地

例：A市のHPの調査において、下記ハザードマップがあった。

| | | | |
|-------------------------------|---|---|--|
| 水防法に基づく 洪水ハザードマ ップがあった。 | 水防法に基づく雨水出水ハザードマ ップはなかったが、水防法に基づかない 内水ハザードマップ(注)があった。 | 高潮ハザードマップはなかった。 (B 県の HP で水防法に基づくマ ップ(注)があることを知った。) | |
|-------------------------------|---|---|--|

| 水害ハザードマップ の有無 | 洪水 | | 雨水出水(内水) | | 高潮 | |
|------------------|----|---|----------|---|----|---|
| | 有 | 無 | 有 | 無 | 有 | 無 |

| | |
|-------------------------------|--|
| 水害ハザードマップ における宅地建物の 所在地 | 別添ハザードマップ参照。 ハザードマップ記載の内容については、今後変更されることが ありますので、あらかじめご承知おきください。 ハザードマップ記載の詳細な内容については、当該水害ハ ザードマップを作成したA市にお問い合わせ下さい。 |
|-------------------------------|--|

| |
|--|
| ・「マップは必要に応じて変更される旨、マップ記載の詳細な 内容確認は直接作成した自治体への問い合わせとなる旨」 もあわせて説明をしておきます。(Q&A3-6、3-9) |
| ・取引不動産の所在地は、マップで概ねの位置を指し示す等し て説明します。(Q&A3-1~4) ・河川ごとにマップが作成されている場合は、全ての河川のマ ップについて説明をします。(Q&A2-6) ・取引不動産が浸水想定区域外であっても、マップの有無及び その位置の説明をします。(Q&A3-5、3-8) ・浸水深と浸水継続時間の別にハザードマップが提供されて いる場合は、両方のマップについて説明をします。 |

(注) 当該マップは、「市町村が提供する」、又は「水防法に基づく」マップに該当しませんから、[水害
ハザードマップの有無]は「無」にチェックを入れます。

なお、前述1.【参考 1】のとおり、当該マップについても、取引の相手方に情報提供されることが望ま
しく、情報提供をする場合には、当該マップを重要事項説明書に添付し、重要事項説明書の備考
欄等において、当該マップがあることについて説明をします。

<参考：備考欄の記載例>

・本件不動産に関し、A 市の水防法に基づかない内水ハザードマップ、B 県の水防法
に基づく高潮ハザードマップがあります。(別添ハザードマップ参照)