水害リスク情報の重要事項説明への追加について 宅地建物取引業法施行規則等の一部改正

国土交通省　不動産･建設経済局　不動産業課長　井﨑 信也

（はじめに）

不動産取引時における重要事項説明の対象項目として、水害ハザードマップにおける取引対象物件の所在地を追加することを内容とする宅地建物取引業法施行規則の改正が、令和２年７月17日に公布され、令和２年８月28日に施行されております。本稿では、今回の改正に至った背景や改正の概要について解説いたします。

［目次］

１．改正に至った背景
２．宅地建物取引業法施行規則の一部改正について
３．説明の具体的方法や留意事項等について
⑴　説明に用いるハザードマップについて
⑵　説明が必要となる場合について
⑶　具体的な説明の方法について
⑷　その他留意事項等について
４．おわりに

１．改正に至った背景

昨今、平成30年７月豪雨や令和元年台風19号、令和２年７月豪雨など、我が国では大規模水災害が頻発しており、これにより、甚大な人的・経済的被害が生じております。これらの水害において、多くの場合、実際に浸水した区域がハザードマップ上の浸水想定区域に含まれるなど、水害リスクの把握手段としてのハザードマップの重要性が高まっているとともに、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を行う上で重要な要素となっているところです。

こうした状況を踏まえ、国土交通省では、平成31年４月に、不動産関連団体が実施する研修会の場において、水害リスクに関する情報を解説するよう、各都道府県の水防担当部局等に依頼しました。これを受けて、令和元年６月より、全国各地で不動産関連団体が実施する研修会の場において、不動産関連事業者向けに、国や県の河川部局の担当者が水害リスクに関する情報の解説を実施してきました。

さらに、令和元年７月には、宅地建物取引業者に対し、不動産取引時に市町村が作成・公表する水害ハザードマップを提示し、取引の対象となる物件の位置等について情報提供するよう、不動産関連団体を通じて協力を依頼してきたところです。

２．宅地建物取引業法施行規則の一部改正について

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条第１項は、宅地建物取引業者に対し、宅地又は建物の売買等の契約が成立するまでの間に、宅地又は建物の購入者等が契約締結の意思決定をする上で重要な影響を及ぼす事項について、取引の相手方等に対して説明すること（重要事項説明）を義務づけています。説明が義務付けられている事項には、同項第

１号から第13号までに掲げる事項のほか、同項第14号の定めるところにより、宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号。以下「施行規則」という。）第16条の４の３各号において定める取引の相手方等の利益の保護に資する事項等が含まれているところです。

説明が義務付けられている事項には、取引の対象となる宅地又は建物が土砂災害警戒区域や津波災害警戒区域の内にあるか否か等が含まれていましたが、洪水などによる宅地又は建物の浸水リスクについては、これまで説明事項となっていませんでした。

しかし、前述の通り、昨今の大規模水災害の頻発により、住民の方々が水害リスクを認知するうえで水害ハザードマップの重要性が高まっているとともに、不動産取引時において水害リスクに係る情報が契約締結の意思決定を行う上で重要な要素となっています。また、宅地建物取引業者による水害リスク情報の提供についても、令和元年７月に行った協力依頼以降、不動産取引の現場において一定程度の定着がみられてきました。こうした状況等を踏まえ、今般、施行規則第16条の４の３等を改正し[1]、重要事項説明の対象項目として、水防法（昭和24年法律第193号）の規定に基づき作成された水害ハザードマップにおける取引対象物件の所在地を追加いたしました。

３．説明の具体的方法や留意事項等について

国土交通省では、前述の施行規則の改正に合わせて、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（ガイドライン）の改正、及び「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」の作成を行い、水害ハザードマップにおける取引対象物件の所在地の説明の具体的方法や説明の際の留意事項等について解説しております。

⑴　説明に用いる水害ハザードマップについて

今回追加された説明義務において用いるハザードマップは、水防法第15条第３項の規定に基づいて、市町村（特別区を含む）が作成する水害（洪水、雨水出水（以下、「内水」という）、高潮）ハザードマップです。

現行の水防法に基づく水害ハザードマップは、「想定最大規模」の降雨又は高潮が発生した場合に浸水が想定される区域として、国又は都道府県が指定した浸水想定区域（洪水ハザードマップにおいては洪水浸水想定区域、内水ハザードマップにおいては雨水出水浸水想定区域（内水浸水想定区域）、高潮ハザードマップにおいては高潮浸水想定区域）を表したものです。

なお、平成27年に改正される以前の水防法に基づき作成された古い水害ハザードマップが存在し、現行の水防法に対応する更新がなされていない場合は、改正以前の水防法に基づく水害ハザードマップが今回の説明義務の対象となります。一方で、水防法に基づかず、市町村が任意で作成したハザードマップや、「ため池ハザードマップ」等の水防法以外の法律に基づくハザードマップは、今回の説明義務の対象とはなりません。

水防法上、水害ハザードマップには、洪水ハザードマップ、内水ハザードマップ、高潮ハザードマップの３種類がありますが、市町村によっては、各種の水害ハザードマップを別々に作成している場合もあれば、複数種類のハザードマップをまとめて１つの水害ハザードマップとして作成している場合もありま

す。別々に作成されている場合には、それぞれの水害ハザードマップについて取引対象物件の所在地を説明する必要があり、まとめて１つの水害ハザードマップとして作成されている場合には、その水害ハザードマップの説明をもって、各種の水害ハザードマップについて説明したこととなります。

また、市町村によっては、複数の河川ごとに別々の水害ハザードマップが作成されている場合がありますが、取引対象物件の位置が河川ごとに作成された複数の水害ハザードマップに含まれている場合には、当該物件の位置が含まれる水害ハザードマップのそれぞれについて、説明する必要があります。

⑵ 説明が必要となる場合について

水防法に基づき市町村が作成する水害ハザードマップに、取引対象物件の位置が含まれている場合には、当該水害ハザードマップにおける取引対象物件の所在地を説明する必要があります。取引対象物件が水害ハザードマップに表示される浸水想定区域の外にある場合でも、水害ハザードマップ全体の範囲内に当該物件が含まれている場合には、説明義務が生じます。

一方で、取引対象物件が存する市町村において水防法に基づく水害ハザードマップが作成されていない、又は作成されていても、その水害ハザードマップに取引対象物件の位置が含まれていない場合には、提示すべき水害ハザードマップが存在しない旨を取引の相手方等に対して説明する必要があります。

⑶ 具体的な説明の方法について

今回追加された説明義務は、取引対象物件が存する市町村が作成した水害ハザードマップについて、取引対象物件の位置が含まれる洪水・内水・高潮ハザードマップのそれぞれを取引の相手方等に提示した上で、当該ハザードマップにおける取引対象物件の概ねの位置を示すことにより行います。

説明にあたっては、取引対象物件が存する市町村が配布する印刷物又は当該市町村のホームページ等に掲載されているものを印刷したものであって、入手可能な最新の水害ハザードマップを用いることが必要です。

重要事項説明書には、取引対象物件の位置が含まれる洪水・内水・高潮ハザードマップのそれぞれについて有無を記載した上で、「水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地」の欄に、「別紙のとおり」、又は、「別添ハザードマップ参照」等と記載することなどが想定されます（国土交通省のHPにおいて、重要事項説明書の参考様式を公開しています）。

水害ハザードマップにおける取引対象物件の概ねの位置の具体的な示し方については、明確には定めておりませんが、水害ハザードマップを提示した上で、取引対象物件の場所を指し示す、又は水害ハザードマップにおいて取引対象物件に印をつける、等が考えられます。

⑷ その他留意事項等について

説明に必要な水害ハザードマップは、取引の対象となる宅地又は建物のある市町村が紙媒体で配布をしているほか、市町村のHPでも公開されています。また、国土交通省では、各市町村が作成した様々な種類のハザードマップを閲覧できるポータルサイト[2]を作成しており、こちらからも確認することができます。これらのサイトに掲載されていない場合には、各市町村に確認してください。

また、水害ハザードマップにおける取引対象物件の所在地のほか、取引対象物件の近隣にある避難所についても、併せてその位置を示すことが望ましいこととしております。こ

の場合、位置を示した避難所が常に最適な避難所であると取引の相手方が誤認することを防ぐためにも、取引対象物件の周辺の複数の避難所について、その位置を示すことが望ましいです。

さらに、取引対象物件が水害ハザードマップに記載された浸水想定区域に該当しないことをもって、水害リスクがないと相手方が誤認しないように配慮することが望ましいこととしております。具体的な説明の方法として、水害ハザードマップに記載されている「雨の降り方や土地利用の変化等により、地図に示した浸水想定区域以外の区域においても浸水が発生する場合があります。」等の文言を伝えることが考えられます。

加えて、浸水想定区域や浸水深など、水害ハザードマップに記載されている内容については、今後変更される可能性がある旨を補足すること、及び、水害ハザードマップに記載されている詳細な内容の確認については、当該水害ハザードマップを作成した市町村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。

４．おわりに

今回の施行規則等の改正については、令和２年８月28日に施行されております。宅地建物取引業者の皆様におかれましては、今回の施行規則等の改正の内容を十分に理解いただき、適切な説明を実施いただきますようお願いいたします。今回の改正により、不動産取引時における水害リスク情報の提供が一層促進されることを期待しております。

1　宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令（令和２年内閣府令・国土交通省令第２号）

2「ハザードマップポータルサイト」https://disaportal.gsi.go.jp/