

2020.8.28からの
変更点!!



住宅・不動産会社が知っておくべき
ハザードマップ活用基礎知識

2020（令和2）年8月28日から、宅建業法35条の重要事項説明において水害ハザードマップにおける対象物件の所在地の説明義務が追加されました。これに伴う本誌変更箇所を下記にお知らせいたします。併せてご覧ください。

・【P36・右段2行目】

変更前：『ちなみに、災害防止のために開発等が制限されているエリア、具体的には「造成宅地防災区域」「土砂災害警戒区域」「津波災害警戒区域」等に指定されている場所では、売買・賃貸のいずれも宅建業法35条で、区域内か区域外かを必ず説明する義務があります。』

⇒変更後：ちなみに、売買・賃貸いずれも宅建業法35条で、

- ①災害防止のために開発等が制限されているエリア、具体的には「造成宅地防災区域」「土砂災害警戒区域」「津波災害警戒区域」等に指定されている場所では、物件が区域内か区域外か
- ②水害ハザードマップ（後述Q11参照）については、当該マップにおける物件の所在地を必ず説明する義務があります。

・【P45図表中・右段「(4) 洪水ハザードマップ」の部分】

変更前：「※2 洪水ハザードマップについては説明が義務とはされていませんが、他のハザードマップと併せて説明することが望ましいでしょう（2019年5月15日現在）。」

⇒削除の上、下記を追加

(5) 内水（雨水出水）ハザードマップ

雨水出水浸水想定区域（水防法14条の2）

(6) 高潮ハザードマップ

高潮浸水想定区域（水防法14条の3）

・【P45・下段本文部分】

変更前：「当該物件の所在地が～確認を行なってください」

⇒変更後：図表のうち(1)～(3)については、当該物件の所在地がこれらの区域に指定されている場合には、何の区域か、どのような規制があるのかを正確に説明する必要があります。

このように重要事項説明である法令と関係のあるハザードマップは、重要事項説明と関連付けて相手方に説明すると良いでしょう。

いずれにしても、これらの区域指定やハザードマップについては、最新の状況を役所の窓口で調査確認を行なってください。



住宅・不動産会社が知っておくべき
ハザードマップ活用基礎知識

・【P51・Q7】下記と差し替え



2020年8月28日から、宅建業法35条の重要事項説明において水害ハザードマップ（Q11参照）における対象物件の所在地の説明義務が追加されましたが、これ以外のハザードマップについても説明義務があるでしょうか。

・【P51・A】

⇒ハザードマップには水害ハザードマップ以外にも「土砂災害」、「大規模盛土造成地」、「津波」などのハザードマップがあります（P45参照）。これらについては、現在、ハザードマップそのものを説明する法的義務はありませんが、物件の所在地が、これらの災害に関する区域に指定されている場合には、重要事項説明と関連付けてハザードマップを示して説明するとよいでしょう。これにより、地域の災害リスクや災害時における避難場所や避難ルートの確認にも役立つと思われます。

・以下、P56以降に新たなQ&Aとして追加



2020（令和2）年8月28日から宅建業法35条の重要事項説明において水害ハザードマップにおける物件の所在地が説明義務として追加されました。これについて教えてください。



改正宅建業法施行規則16条の4の3および同規則16条の4の7が2020（令和2）年7月17日公布され、同年8月28日から水害ハザードマップが重要事項説明で説明義務の対象となりました（下記の表1を参照）。これは売買だけでなく賃貸においても説明義務があるので注意が必要です。

〈解説〉

表1 改正宅建業法施行規則（令和2年7月17日公布）

第16条の4の3（法第35条第1項第14号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項）

3の2 水防法施行規則（平成十二年建設省令第四十四号）第11条第1号の規定により当該宅地又は建物が所在する市町村の長が提供する図面に当該宅地又は建物の位置が表示されているときは、当該図面における当該宅地又は建物の所在地

※第16条の4の7（法第35条第3項第7号の国土交通省令で定める事項）3の2号も同じ
水害ハザードマップとは、水防法第15条3項に基づき市町村長が住民等に周知させるため作成された、洪水・内水（雨水出水）・高潮の被害予測を地図に示したものを指します。

具体的には、以下の3つの浸水想定区域について予測した被害を地図に示したも

のを総称して水害ハザードマップと呼ばれています。

表2 水害ハザードマップの種類

水防法の浸水想定区域	水害ハザードマップの名称
1 洪水浸水想定区域(水防法第14条)	洪水ハザードマップ
2 雨水出水浸水想定区域(水防法第14条の2)	内水(雨水出水)ハザードマップ
3 高潮浸水想定区域(水防法第14条の3)	高潮ハザードマップ

※雨水出水浸水想定区域(水防法14条の2)に関しては、通常、内水ハザードマップという名称で公表されることが多いようです(ただし、2020年6月現在において水防法14条の2に基づく雨水出水浸水想定区域を公表しているのは全国で福岡市のみです)。

改正宅建業法において、重要事項説明では市町村等の長が作成した水害ハザードマップを相手方に提示し、当該地図上における当該宅地または建物の所在地を相手方に説明しなければなりません(宅建業法施行規則16条の4の3)。

Q12 水害ハザードマップにおける物件の所在地を重要事項説明において説明するにあたり、気を付けておくべき点について教えてください。

A 相手方に交付する水害ハザードマップは、最新のものでなければなりません。また、市町村等が水害ハザードマップの全部または一部を作成していなかった場合は、提示すべき水害ハザードマップがない旨の説明を相手方にしておくことが必要になります。

〈解説〉

宅建業法35条に定める重要事項説明として水害ハザードマップを説明するときは、これまで解説してきたハザードマップの注意点に加え、以下の点に気を付けておきましょう。

(1) 最新の図面を提示する

本説明義務における水害ハザードマップは、取引の対象となる宅地または建物が存する市町村等が配布する印刷物または当該市町村等のホームページに掲載されたものを調査し、それを印刷したものを相手方に交付する、とされています。この場合、相手方に交付する水害ハザードマップは、最新のものでなければなりません。

特に、市町村等によっては2015(平成27)年の水防法の改正以前の洪水ハザードマップと改正後の洪水ハザードマップが両方とも掲載されている場合があります。改正前の洪水ハザードマップは計画規模といわれる河川整備において基本とな

る降雨を前提としたものに対し、改正後は想定最大規模といわれる想定し得る最大規模の洪水に係る浸水想定区域に基づき作成されています。この場合は、後者(想定最大規模)のほうを相手方に提示しなければなりません。一方で、想定最大規模は作成されておらず、計画規模しか作成していない場合でもその洪水ハザードマップを相手方に提示する必要がありますので、注意が必要です。

(2) 水害ハザードマップを作成していない場合

また、市町村等に照会した結果、水害ハザードマップの全部または一部を作成していなかったり、印刷物の配布もしくはホームページへの掲載等をしていないことが確認された場合は、提示すべき水害ハザードマップが存しない旨の説明を相手方にしておくことが必要になります。

なお、本説明義務については、水害ハザードマップに記載されている内容の説明まで宅地建物取引業者に義務付けるものではありませんが、水害ハザードマップ上に記載された避難所について、併せて説明することが望ましいとされています。また、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することのないよう配慮した説明を心掛けましょう。

以上は、国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」や、「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ついて)」に関するQ&Aで通知されていますので、併せて確認してください。

国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001354699.pdf>

国土交通省「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ついて)に関するQ&A

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001354700.pdf>