

(株)ミニミニ城北

# ミニミニ城北新聞

## ハザードマップ不動産取引時の説明義務化

2020年8月28日から不動産契約の際に水害リスクの説明を義務付ける法改正が施行された。2019年の梅雨時期に九州地方で大雨による大規模な水害が発生したことを受けて、国土交通省は同年7月に不動産業界団体に対して、不動産取引時にハザードマップによる水害リスクの説明を行うよう依頼をした。その後、2020年1月には衆議院予算委員会で説明を義務化する方向で調整に入っている。今回施行された法改正では「宅地建物取引業者に

対し、水防法に基づき作成された水害（洪水・内水・高潮）ハザードマップを提示し、対象建物の概ねの位置を示す」ことを義務付けられたものだ。水防法では、従来の洪水による浸水想定区域を「想定しうる最大規模」の洪水に拡大すること、内水・高潮についても「想定しうる最大規模」の浸水想定区域を作成することが定められている。各自治体は、住民に対してこれを周知する必要がある。多くの自治体では印刷物の配布や、ホームページでハザードマップの公開をしており、どの区域がどの程度の水害にありうる可能性があるのか、わかるようになってきている。今回の改正では、取引する対象物件がこの水害に関するハザードマップ上でどこにあるのかを示すことが宅建業者に義務付けられた。なお、自治体が水害に関するハザードマップを作成していない

場合、公表していないか、提示すべきハザードマップが無いことを説明すればよいことになっている。こうした災害リスクの有無は契約を結ぶ際の大きな判断材料となる。今までの重要事項説明において、契約を結ぶ際には土砂災害・津波災害の危険性が高い区域内に対象物件があるかどうか成されていた。これに加え、8月28日以降は水害（洪水・内水・高潮）の危険性についても説明する必要がある。また、ハザードマップ上に記載された避難場所についても、併せてその位置を示すことが望ましいとされており、説明の際には対象物件が浸水想定区域に該当しない場合でも、「水害のリスクが無い」と相手方が誤認することが無いよう配慮する必要がある。ここで、改訂された条文を確認してみよう。

### 第三十五条第一項第十四号関係

法第三十五条第一項第十四号の省令事項（規則第十条の四の三）について

3の2水防法の規定による図面における宅地又は建物の所在地について（規則第16条の4の3第3号の2関係）

本説明義務は、売買・交

換・貸借の対象である宅地又は建物（昭和三十九年法律第193号）に基づき作成された水害（洪水・雨水出水（以下「内水」という。）・高潮）ハザードマップ（以下「水害ハザードマップ」という。）上のどこに所在するかについて消費者に確認せしめるものであり、取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む水害ハザードマップを、洪水・内水・高潮のそれぞれについて提示し、当該宅地又は建物の概ねの位置を示すことにより行うこととする。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又は建物（特別区を含む。以下同じ。）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たものを印刷したものであって、当該市町村のホームページ等を確認し入手可能な最新のものをを用いることとする。当該市町村に照会し、当該市町村が取引の対象となる宅地又は建物の位置を含む水害ハザードマップの全部又は一部を作成せず、又は印刷物の配布若しくはホームページ等への掲載等をしていないこと

が確認された場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。この場合は、提示すべき水害ハザードマップが存しない旨の説明を行う必要がある。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ないが、水害ハザードマップが地域の水害リスクと水害時の避難に関する情報を住民等に提供するものであることに鑑み、水害ハザードマップ上に記載された避難所について、併せてその位置を示すことが望ましい。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するとともに、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場合があることを補足することが望ましい。

近年、大規模水害が頻発すること、各地で甚大な被害が生じている。前述のように不動産の契約前に入居者側がどのような災害リ

スクがあるか知る事は非常に重要な要素となる。また、重要事項説明が契約前になされることは言え、そのタイミングは契約直前であることがほとんどだ。せっかく気に入った物件を直前に水害リスクがあるという1点で取りやめるケースも出てくるだろう。これは通常の物件紹介をする際にも同じことが言える。物件に対するネガティブな情報を予め伝えた場合と、後に伝えた場合の印象度の違いだ。入居者にしてみれば「知っていたなら最初から教えてほしかった」と思うのが当然だろう。もちろん、ハザードマップは調べれば誰でも閲覧可能な情報であり、入居者自身も今後はこういった情報を自ら取得することも増えてくるだろう。しかし、地元で長く営業をしてきた不動産業者であれば、大災害とまではいかずとも、大雨が降った際にどのエリアが冠水しやすいかといった情報は自然と集まるはずだ。こういったハザードマップには記載がない生きた情報を入居者に伝えていくのも今後、業界として大切な役割となっていくのではないだろうか。