

# 不動産取引における 水害ハザードマップに係る説明義務

国土交通省

## 【重要事項説明】

### 不動産取引時において、水害ハザードマップにおける対象物件の所在地の説明を義務化 ～宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令の公布等について～

不動産取引時において、水害ハザードマップにおける対象物件の所在地を事前に説明することを義務づけることとする宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令が本日公布されました。

## 1. 背景

近年、大規模水災害の頻発により甚大な被害が生じており、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を行う上で重要な要素となっているところです。そのため、宅地建物取引業者が不動産取引時に、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、昨年7月に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が、今般、重要事項説明の対象項目として追加し、不動産取引時にハザードマップにおける取引対象物件の所在地について説明することを義務化することといたしました。

## 2. 改正の概要

### ①宅地建物取引業法施行規則について

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）においては、宅地又は建物の購入者等に不測の損害が生じることを防止するため、宅地建物取引業者に対し、重要事項説明として、契約を締結するかどうかの判断に多大な影響を及ぼす重要な事項について、購入者等に対して事前に説明することを義務づけていますが、今般、重要事項説明の対象項目として、水防法（昭和24年法律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対象物件の所在地を追加します。

### ②宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（ガイドライン）について

上記①の改正に合わせ、具体的な説明方法等を明確化するために、以下の内容等を追加します。

- ・ 水防法に基づき作成された水害（洪水・雨水出水・高潮）ハザードマップを提示し、対象物件の概ねの位置を示すこと
- ・ 市町村が配布する印刷物又は市町村のホームページに掲載されているものを印刷したものであって、入手可能な最新のものを使うこと
- ・ 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こと
- ・ 対象物件が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こと

## 3. スケジュール

公布日：令和2年7月17日(金)

施行日：令和2年8月28日(金)

# 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

## 2. 水防法に基づくハザードマップについて

**Q2-1** 水防法に基づく水害ハザードマップとはどのようなものを指しますか。

**A2-1** 水防法に基づく水害ハザードマップとは、水防法第15条第3項の規定に基づいて市町村が提供する水害（洪水、雨水出水、高潮）ハザードマップを指します。

**Q2-2** 現行の水防法に規定する浸水想定区域（洪水・雨水出水・高潮）の法施行前に策定された古い水害ハザードマップがまだ存在する自治体があり、現行法に対応する更新がなされていない場合、この古い水害ハザードマップについて説明することになりますか。

**A2-2** 水防法の規定上、平成27年の改正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であっても、現行の水防法に基づくハザードマップと見なされるため、平成27年の改正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、現行法に対応する更新がなされていない場合も、古い水害ハザードマップについて説明する必要があります。

**Q2-3** 説明に必要な水害ハザードマップは、どこで入手できますか。

**A2-3** 取引の対象となる宅地又は建物のある市町村のHPから入手することが可能です。また、市町村によっては、紙での配布を行っているところもあります。当該市町村のHPに掲載がない場合、当該市町村の担当窓口までお問い合わせ下さい。また、各市町村が作成したハザードマップへリンクし、地域ごとの様々な種類のハザードマップを閲覧できるサイトを、国土交通省において作成しており、こちらからもご確認いただけます。（ハザードマップポータルサイト <https://disaportal.gsi.go.jp/>）上記サイトでもご確認いただけない場合には、各市町村にお問い合わせください。

**Q2-4** HPに掲載されている水防法に基づく水害ハザードマップが最新であるか、その都度、各市町村へ問い合わせする必要がありますか。

**A2-4** 取引の対象となる宅地又は建物のある市町村のHPに掲載されている水害ハザードマップを最新のものとして差し支えありません。なお、当該水害ハザードマップの作成時点分かる場合には、作成時点を明記することが望ましいです。

**Q2-5** 公表されている水害ハザードマップが水防法に基づくものかどうか分からない場合、どのようにすれば良いでしょうか。

**A2-5** 当該水害ハザードマップを作成している市町村へお問い合わせ願います。

**Q2-6** 河川ごとに水害ハザードマップが作成されている場合は、それぞれ説明しなければならないのでしょうか。

**A2-6** 河川ごとに水害ハザードマップが作成されており、取引の対象となる宅地又は建物の所在地が複数のハザードマップに含まれている場合は、当該宅地又は建物の所在地が含まれるハザードマップそれぞれについて説明する必要があります。

**Q2-7** 公表されている水害ハザードマップの名称が単に「水害ハザードマップ」とされており、洪水・雨水出水・高潮のうち、どれを指しているか分からない場合、どのようにすれば良いでしょうか。

**A2-7** 各市町村にお問い合わせの上、ご確認ください。

### 3. 説明すべき事項について

**Q3-2** 重要事項説明の際には、どのような形で説明すれば良いですか。また、重要事項説明書参考様式中の「水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地」には何を記載すればよいのでしょうか。

**A3-2**

具体的には、水防法に基づく水害ハザードマップを提示しながら、当該マップにおける取引の対象となる宅地又は建物の位置を示す必要があります。また、重要事項説明書参考様式中の「水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地」には、当該マップにて所在地を示す旨（「別紙のとおり。」「別添ハザードマップ参照。」等）を記載することを想定しています。  
※「わかりやすい重要事項説明書の書き方 追補」の記入例をご参照ください。

**Q3-3** 水防法に基づく水害ハザードマップ上で宅地建物の位置が特定できない場合、どうしたらよいですか。

**A3-3**

本説明義務は、水防法に基づく水害ハザードマップにおける宅地又は建物の地番まで正確に示すことを求めるものではなく、概ねの位置を示せば足りることとなります。位置が不明な場合は各市町村にお問い合わせください。

**Q3-4** どのように取引の対象となる宅地又は建物の概ねの位置を示したら良いのでしょうか。

**A3-4**

宅地又は建物の位置の具体的な示し方について、明確に定めてはおりませんが、水害ハザードマップを提示の上、当該宅地又は建物の場所を指し示す、又は水害ハザードマップ上において当該宅地又は建物に印をつける、等が考えられます。

**Q3-5** 取引の対象となる宅地又は建物は、浸水想定区域の外にありますが、それでも位置を示す必要はありますか。

**A3-5**

取引の対象となる宅地建物は、その所在地が浸水想定区域の外にある場合でも、水防法に基づく水害ハザードマップにおける位置を示さなければなりません。その場合は、浸水想定区域の外であるからといって、水害のリスクがないと取引の相手方が誤認することがないように配慮してください。

**Q3-9** 所在地が浸水想定区域に該当する場合等に、顧客からより詳細な説明を求められた場合、宅地建物取引業者はどのように対応したらいいですか。

**A3-9**

水害ハザードマップに記載のある市町村の窓口にお問い合わせ頂くよう、ご案内ください。

### 4. 水防法に基づくハザードマップを市町村が作成していない場合について

**Q4**

市町村から、水防法に基づく水害ハザードマップを作成していないと言われました。ハザードマップを市町村が作成していない場合、ガイドラインにおいて「市町村への照会をもって調査義務を果たしたことになる」とされていますが、この場合は、どのような説明をすればよいのでしょうか。水害ハザードマップが存しない旨の説明をすればよいのでしょうか。

**A4**

取引の対象となる宅地又は建物が所在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場合は、「当該宅地又は建物が所在する市町村においては、水防法に基づく水害ハザードマップは作成されておりません。」と説明する必要があります。

### 国土交通省・ハザードマップポータルサイト

<https://disaport.gsi.go.jp/>

1. 「まちを選ぶ」から都道府県・市町村を選択。または「地図で選ぶ」をクリックし地図から選択する。
2. 「インターネットで公開している」と表示されていれば、ハザードマップがありますので、「公開URLを開く」をクリック。
3. リンク先の市町村ホームページから該当するハザードマップを印刷・ダウンロードしてお使いください。

※各ハザードマップについては、取引対象物件がある市町村にお問い合わせください。



# 重要事項説明書

## 記載例1 水害ハザードマップが市町村等において作成されている場合

水防法施行規則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

水害ハザードマップの有無	洪水 <input checked="" type="checkbox"/> 有 図面名称：〇〇市洪水ハザードマップ <input type="checkbox"/> 無（照会先： ） 雨水出水（内水） <input checked="" type="checkbox"/> 有 図面名称：〇〇市内水ハザードマップ <input type="checkbox"/> 無（照会先： ） 高潮 <input checked="" type="checkbox"/> 有 図面名称：〇〇市高潮ハザードマップ <input type="checkbox"/> 無（照会先： ）
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 該当する図面（ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地については別添のとおりです。 なお、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ります。

## 記載例2 水害ハザードマップが市町村等において作成されていない場合

水防法施行規則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

水害ハザードマップの有無	洪水 <input type="checkbox"/> 有 図面名称： <input checked="" type="checkbox"/> 無（照会先：〇〇市役所〇〇課） 雨水出水（内水） <input type="checkbox"/> 有 図面名称： <input checked="" type="checkbox"/> 無（照会先：〇〇市役所〇〇課） 高潮 <input type="checkbox"/> 有 図面名称： <input checked="" type="checkbox"/> 無（照会先：〇〇市役所〇〇課）
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地	<input type="checkbox"/> 該当する図面（ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地については別添のとおりです。 なお、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ります。 〇〇市においては、水防法に基づく水害ハザードマップは作成されておりません。

## 記載例3 水害ハザードマップ上において、対象となる宅地建物の所在地が浸水想定区域に指定されていない場合

水防法施行規則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

水害ハザードマップの有無	洪水 <input checked="" type="checkbox"/> 有 図面名称：〇〇市洪水ハザードマップ <input type="checkbox"/> 無（照会先： ） 雨水出水（内水） <input checked="" type="checkbox"/> 有 図面名称：〇〇市内水ハザードマップ <input type="checkbox"/> 無（照会先： ） 高潮 <input checked="" type="checkbox"/> 有 図面名称：〇〇市高潮ハザードマップ <input type="checkbox"/> 無（照会先： ）
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地	<input checked="" type="checkbox"/> 該当する図面（ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地については別添のとおりです。 なお、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ります。 本物件は別添の水害ハザードマップによる浸水想定区域には指定されておりませんが、指定されていない区域においても浸水が発生する場合があります。

詳しくは、[宅建協会のホームページ](#)

若しくは宅建協会からの毎月の発送物に同封されています（令和2年10月発送）

**不動産取引時における水害ハザードマップに係る説明義務について**をご覧ください。