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

1.　総論

Q1	**今回、重要事項に水害リスクに係る説明が追加された理由は何ですか。**
A1	昨今、平成 30 年７月豪雨や令和元年台風 19 号など、甚大な被害をもたらす大規模水災害の頻発を受けて、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ることを踏まえ、水防法（昭和 24 年法律第 193 号）に基づき作成された水害ハザードマップを活用し、水害リスクに係る説明を契約締結前までに行うことが必要となってきたことから、今回、重要事項に水害リスクに係る説明が追加されました。

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い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が分かる場合には、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わからない場合、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。

Q2-8	**水防法に基づく雨水出水ハザードマップは、どこから確認出来るのでしょうか。**
A2-8	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。

Q2-9	**水防法に基づく高潮ハザードマップは、どこから確認出来るのでしょうか。**
A2-9	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。

3. 説明すべき事項について

Q3-1	**何を重要事項説明として説明しなければならないのでしょうか。**
A3-1	水防法の規定に基づき市町村が作成する水害ハザードマップに、取引の対象となる宅地又は建物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当該宅地又は建物の所在地を示して説明しなければなりません。

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配慮してください。

Q3-6	**宅地建物の所在地のみを説明すればよいのでしょうか。それ以外に何か説明する必要はありますか。**
A3-6	近隣にある避難所についても、説明が義務付けられているものではないですが、その位置を示すことが望ましいです。 また、水防法に基づく水害ハザードマップは、必要に応じて変更される旨も併せて説明することが望ましいです。 なお、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。
Q3-7	**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とされていますが、この場合、別添の水害ハザードマップにて物件の所在地から最も近い避難所の位置を表示することでよろしいのでしょうか。**
A3-7	位置を示した避難所が最適な避難所であると相手方が誤認することのないよう、物件周辺の複数の避難所の位置を水害ハザードマップにて示すことが望ましいと考えられます。 なお、水害ハザードマップに記載されている避難所についての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。
Q3-8	**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に配慮することが望ましいとありますが、この場合の説明方法はどういったことが考えられますか。**
A3-8	例えば、水害ハザードマップに記載してある、「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区域以外のところでも浸水することがありますので、ご注意ください」「洪水浸水想定区域に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」というような文言を相手方に示しながら、当該文言を読み上げたうえで、詳細については市町村に問い合わせるよう案内することが考えられます。
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問い合わせて頂くよう、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。

5.　その他

Q5-1	**水防法の規定ではありませんが、水害リスクの観点から作成する「ため池ハザードマップ」や「浸水実績図（に基づく水害ハザードマップ）」についての説明は不要ですか。**
A5-1	本説明義務は、「ため池ハザードマップ」等の水防法以外の規定に基づくハザードマップまで説明することを求めるものではありません。
Q5-2	**市町村への確認だけで宅建業者は調査義務を果たしたことになるのでしょうか。（都道府県が浸水想定区域を見直し、それがマップに反映されていないケースもある）**
A5-2	本説明義務では、浸水想定区域の浸水想定区域が見直された場合であっても、当該見直しが水害ハザードマップに反映されていない場合は、現存する最新の水害ハザードマップを使用すればよいこととなります。

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。