わかりやすい重要事項説明書の書き方　追補

水害リスク情報の重要事項への追加に伴う宅地建物取引業法改正について

宅地建物取引業法施行規則の改正により、令和２年８月28日より重要事項の説明項目が追加されました。 今回の改正により、取引の対象となる宅地又は建物の所在する市町村等の長が水防法施行規則 11 条 1 号の規定により提供する図面（水害ハザードマップ）を提示し、対象物件の概ねの位置を示すことが義務付けられました。

（１）水害ハザードマップとは

ハザードマップとは自然災害による予測被害を地図化したもので、自然災害に応じて地震、火山、土砂災害など様々なものがあります。このうち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化したものです。

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化しています。

洪水浸水想定区域（水防法 14 条）

雨水出水浸水想定区域（水防法 14 条の 2）

高潮浸水想定区域（水防法 14 条の 3）

以下では、市町村（特別区を含む。以下「市町村等」と呼ぶ。）の長が水防法 15 条第 3 項に規定する措置として同法施行規則 11 条 1 号の規定により提供する図面を「水害ハザードマップ」と呼びます。

（２）対象となる取引

宅地建物の売買・交換・貸借

（３）重要事項説明で説明すべき内容

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、当該宅地又は建物の位置に関する事項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）

この説明は、売買・交換・賃借の対象である宅地又は建物が水害ハザードマップ上のどこに所在するかについて消費者に確認してもらうためものであり、交付した水害ハザードマップについて以下の要領で相手方に説明します。

1） 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、雨水出水（内水）高潮のそれぞれについて提示する。
2） 当該宅地又は建物の（概ねの）位置を示す

（４）調査確認方法と注意点

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が存する市町村等が配布する印刷物又は当該市町村等のホームページ等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します。この場合相手方に交付する水害ハザードマップは、入手可能な最新のものであることが必要です。

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又は一部を作成していなかったり、印刷物の配布若しくはホームページへの掲載等の提供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しておく必要があります。

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づ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が、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です。また、市町村等において公表されている水害ハザードマップが水防法に基づくハザードマップではない場合もあるので、当該水害ハザードマップを作成している市町村等へお問合せ願います。

【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

９　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　☑有　図面名称：**〇〇市洪水ハザードマップ**　□無　（照会先：　　） 雨水出水（内水）☑有　図面名称：**〇〇市内水ハザードマップ**　□無　（照会先：　　） 高潮　☑有　図面名称：**〇〇市高潮ハザードマップ**　□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	☑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

９　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　□有　図面名称：　☑無　（照会先：**〇〇市役所〇〇課**） 雨水出水（内水）□有　図面名称：　☑無　（照会先：**〇〇市役所〇〇課**） 高潮　□有　図面名称：　☑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	□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

９　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　☑有　図面名称：**〇〇市洪水ハザードマップ**　□無　（照会先：　）
	雨水出水（内水）☑有　図面名称：**〇〇市内水ハザードマップ**　□無　（照会先：　）
	高潮　☑有　図面名称：**〇〇市高潮ハザードマップ**　□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	☑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。**

※この資料は、全宅連策定の重要事項説明書に関するものですが、
徳島県宅建協会策定の重要事項説明書にも同内容の項目を追加しています。