

## R03 改正 宅建業法「重要事項の説明」『水害ハザードマップ』 &lt;#414&gt;

【問】 宅地建物取引業法第 35 条に規定する重要事項の説明に関する次の記述につき、正誤をつけよ。なお、説明の相手方は宅地建物取引業者ではないものとする。

建物の貸借の媒介を行う場合、水防法施行規則第 11 条第 1 号の規定により当該建物が所在する市町村の長が提供する図面に当該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建物の所在地について重要事項として説明しなければならない。

【答え】 正しい

## &lt;ポイント&gt; 水害ハザードマップ

水防法施行規則第 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(水害ハザードマップ)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 (宅建業法施行規則第 16 条の 4 の 3 第 3 号の 2)

⇒ 宅地、建物のすべての取引において説明を要する

## 重要事項の説明(見本)

水害ハザードマップの有無	洪水		雨水出水(内水)		高潮	
	有	無	有	無	有	無
水害ハザードマップにおける 宅地建物の所在地						

《ポイント2》 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方

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)

① 本説明義務は、**売買・交換・貸借の対象である宅地又は建物**が**水防法**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。

⇒ 1. **洪水**ハザードマップ 2. **内水**ハザードマップ 3. **高潮**ハザードマップ

⇒ **概ねの位置を示す**ことにより行う

② 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**(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**を用いることとする。

⇒ **市町村**が配布する印刷物、**市町村**のホームページに掲載されたものを印刷

③ 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。

⇒ 水害ハザードマップの全部・一部が、市町村によって作成されていない場合、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

④ 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。

⇒ 水害ハザードマップに記載されている内容の説明は、不要

⑤ 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。