重要事項説明時におけるハザードマップの説明義務について

★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、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。

（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年法律第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

※国土交通省 HP より抜粋

まとめ

上記の通り、2020 年 8 月より、ハザードマップについて、重要事項説明書にて説明する義務となっております。岡山県においても、市町村別にハザードマップを作製しておりますので、ご自身の生活圏内のエリアがどのような状況か、事前に確認されることをおすすめします。

★岡山県各市町村別ハザードマップ URL★

https://www.pref.okayama.jp/page/detail-27327.html

※岡山県 HP より抜粋

穴吹不動産流通株式会社　岡山店
TEL：086-803-5567
FAX：086-803-5578