

- 水防法に基づく「水害ハザードマップ」が重説で説明義務化!
- 至極の役所メン! Vol.3 金沢市役所
- 2020年10月1日 関西オフィス開設のお知らせ



2020年8月28日 施行!
宅地建物取引業法施行規則が改正

水防法に基づく「水害ハザードマップ」が「重要事項説明書」で説明義務化!!

「重要事項説明書」において水防法に基づいて作成された「水害ハザードマップ」で“取引対象の宅地・建物の所在地を示す”ことが義務付けられました。

毎年のように、大規模な水災害が頻発して甚大な被害が生じていますが・・・不動産取引時にこの水害リスクに関する情報が、**不動産契約の意思決定を行う上で重要な要素**となってきています。

今回は、この「水害ハザードマップ」説明義務化について解説します。



今回の改正で
何が説明義務化になった???

不動産取引の対象である宅地・建物が、

- ◆水防法に基づき作成された「水害ハザードマップ」上のどこに所在するか確認してもらうため
- ◆取引の対象となる宅地・建物の位置を含む該当エリアの水害ハザードマップをそれぞれ提示し
- ◆当該宅地・建物の概ねの位置を示すことが必要となりました。

- ※ 不動産取引＝売買・交換・貸借すべて
- ※ 水害ハザードマップは、水害に合わせて3種類(洪水・雨水出水・高潮)あります。
- ※ 雨水出水＝内水のこと

具体的には、取引の対象となる宅地・建物が存する

- ①市区町村が配布する印刷物、または
- ②その市区町村のホームページ等に掲載されたものを印刷して示すこととなります。

※水害ハザードマップは入手可能な最新のものを用意

- ◎市区町村で水害ハザードマップを作成していない
- ◎印刷物の配布やホームページ等で掲載等していない

「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ります

ポイント

なお、今回の説明義務で「水害ハザードマップ」に“記載されている内容の説明”までは、宅地建物取引業者に“義務付けているもの”ではありません!

※国土交通省「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(ガイドライン)より

詳しい説明等を求められた場合…

「水害ハザードマップ」に記載のある市区町村の窓口へ問合せを行うなどの対応を行なうケースもありそうです。



説明を行う上で、何に注意しないといけないの???

「ガイドライン」では、以下の点が明記されています!



- ◆「水害ハザードマップ」上に記載された**避難所**について、あわせてその**位置を示す**こと
- ◆「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**=水害リスクがないと相手方が**誤認しない**よう配慮すること
- ◆「水害ハザードマップ」に記載されている内容について**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**とされています。

また、今回の改正にともなって公布された「宅地建物取引業法施行規則の一部改正に関するQ&A」(水害リスク情報の重要事項説明の追加)

には、以下の事項が明記されています。



(裏面へ続く)



「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の追加)に関するQ&A」

より抜粋

【Q1】 現行の水防法に規定する浸水想定区域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に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？

【A1】 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】 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】 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また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、当該宅地また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。**

こくえい NEWS



2020年10月1日 関西オフィス開業！

10月1日より関西地区の拠点として「関西オフィス」を開業しました！

2025年の大阪万博へ向けて、ますます不動産取引が活発化する大阪・関西地区。

関西オフィスの開業により、これまでよりこの地域で不動産調査の迅速な対応ができるようになるほか、このエリアの調査費用も改定します。

こくえい不動産調査は、関西地区の不動産取引も熱烈応援します！是非お気軽にお声掛けください！

【こくえい不動産調査 関西オフィス】

■住所：〒659-0093

兵庫県芦屋市船戸町5-26

マリアキャリアヌビル

■交通：JR神戸線 芦屋駅 徒歩2分

■担当：外川 徹

■電話：0797-24-9091 ■FAX：050-3453-5412

■Email：kokuei@chosa1.com



「至極の役所メシ！」Vol.3

不動産調査で訪れる役所に併設されている食堂・レストランをご紹介します「至極の役所メシ！」第3回目は、金沢市役所本館地下1階食堂で、麻婆丼と杏仁豆腐の日替り定食480円です。味はまあ普通でした（笑）



金沢市は調査で何回か訪れていますが、東京駅6時16分発の北陸新幹線かがやき501号に乗ると金沢到着は8時46分とちょうど2時間半。大阪へ向かうのと全く同じ感覚で、完全に日帰り圏内なんですね。新幹線が開通する前は、上野から金沢まで特急で6時間かかりました。

途中の信越線横川駅で重連機関車を連結して、おぎのやの「峠の釜めし」を食べながら碓井峠をユックリ登って。。こんな話はもう完全に時代錯誤ですね～（苦笑）

ごちそうさまでした！



調査・書類作成費用(例)

※ 区分所有建物(分譲マンション等)は上記金額+5,000円(税別)～となります。
※ 調査案件により別途規模加算、案件加算、書類調製費等がかかる場合があります。

<エリア①> 90,000円(税別)～

大阪市内(全域)、堺市(堺区・北区)、豊中市、吹田市、守口市、八尾市、尼崎市、伊丹市など

<エリア②> 100,000円(税別)～

堺市(西区・中区・東区・美原区)、神戸市(垂水区・西区を除く)、岸和田市、高槻市、枚方市、茨木市、西宮市、芦屋市、宝塚市、宇治市、奈良市、橿原市、生駒市など

<エリア③> 110,000円(税別)～

泉佐野市、神戸市(垂水区・西区)、明石市、京都市、桜井市、和歌山市、橋本市、大津市など

<エリア④> 125,000円(税別)～

姫路市、加古川市、洲本市、福知山市、舞鶴市、海南市、彦根市、近江八幡市、草津市、米原市など

【はみ出し情報】 当社では、業務拡張により一緒に働いてもらえる仲間を募集中です！詳細は和田までお問合せ下さい◎



こくえい不動産調査

<https://www.chosa1.com>



コロナウイルス感染症に負けないで頑張ろう！

〒201-0014 東京都狛江市東泉3-14-1 パーク・ハイム狛江1-108

TEL：03-6908-8221 FAX：03-6908-8222 MAIL：info@chosa1.com

