

Contents *水害リスク情報の重要事項説明義務化 *有効的な設備のリース契約 *コラム

水害リスク情報が 重要事項説明へ 追加されます！

2020年7月17日、「不動産取引時において、『水害ハザードマップ』における対象物件の所在地を事前に説明することを義務づけること」とする宅地建物取引業法施工規制の一部を改正する命令が公布され、同年8月28日から施行されています。

***なにが変わるのか？**

契約前に行う重要事項説明において説明が義務化されます。

改正の背景には、近年の大規模水災害の頻発による被害の大きさがあります。

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ことを踏まえ、水防法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であるとの判断で義務化されます。

説明に必要な「水害ハザードマップ」は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、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、国土交通省が作成しています。(ハザードマップポータルサイト <https://disaportal.go.jp/>)

「水害ハザードマップ」は河川ごとに作成されており、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。

***重要事項説明では、次の点を説明する必要があります。**

①水防法に基づく「水害ハザードマップ」を提示し、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こと。

②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。

そして、顧客から水害に対するより詳細な説明を求められた場合は、「水害ハザードマップ」に記載のある市町村の窓口にお問い合わせができるように案内する必要があります。

