

研究テーマ「自然災害発生に備えた宅地建物取引時の宅建業者の対応とリスク管理」

近年、全国的に自然災害が多発し国民の防災意識が高まるなか、令和2年8月28日に宅地建物取引業法施行規則の一部が改正され、宅建業者は重要事項説明の際に水防法に基づく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の説明が義務づけられました。

今年度の法令実例研究会では、宅地建物取引において自然災害が発生した場合のトラブルを未然に防止するための対応と、防災のために宅建業者が担う役割について研究しました。

1. 近年の自然災害の発生状況と自然災害に対する人々の意識

令和元年の全国での土砂災害は1996件発生しており、これは昭和57年の集計開始以降4番目に多く、平均件数1081件の約1.8倍にもなります^{※1}。水災害では、平成30年7月の西日本豪雨で死者237名、行方不明者8名、重軽傷者432名^{※2}という大きな被害が出ました。その中で神奈川県は、平成29年の土砂災害発生件数が全国で3番目に多く^{※1}、令和元年の台風被害では緊急的に急傾斜地崩壊対策事業が実施されるなど、自然災害が比較的多い県と言えます。

このようななか、人々の防災意識は高まり、自然災害に対する防災意識のアンケートでは7割以上の人が何らかの防災対策をしていると回答しています^{※3}。具体的な対策内容は、食料や飲料などの備蓄に次いでハザードマップを確認している人が多く、避難所の場所や避難ルートまで把握している人は4割近い結果となっており^{※4}、ハザードマップの重要性が認知されてきたことが分かります。

※1 国土交通省調べ ※2 消防庁情報、平成31年1月9日現在。

※3 DCMホームック「コロナ禍における防災アンケート」より（実施期間令和2年7月23日～26日／有効回答数283名）

※4 ㈱サーベイリサーチセンター「第3回新型コロナウイルス感染症に関する国民アンケート」より（調査期間令和2年5月29日～6月2日／全4700サンプル回収）

2. 自然災害への対策に関する国の最近の動き

（1）宅地建物取引業法施行規則の改正（水害リスクの重要事項説明義務化）

平成30年の西日本豪雨で大きな被害が出た岡山県真備町では、実際の被害範囲がハザードマップで予想されていた被害範囲とほぼ同じだったにも関わらず、50名以上が亡くなっていることから、ハザードマップで危険性を知っていても、実際の避難行動まで考えている人が少なかったということが分かります。

そこで、住まいの賃貸や売買をきっかけに防災対策を考えてもらうことを目的として、令和元年7月、国交省は全国知事会からの要望を受け、宅地建物取引の重要事項説明において水害ハザードマップを示すことについて宅建業者に協力要請したのち、令和2年8月28日にそれを義務化しました。

これによりすべての宅地建物取引において、重要事項説明の際に水防法で定める浸水想定区域に基づき市町村が作成した「洪水ハザードマップ」、「雨水出水（内水）ハザードマップ」、「高潮ハザードマップ」を相手方に提示して、物件の概ねの位置を示すことが義務づけられました。

なお、国土交通省のホームページにある「わがまちハザードマップ」では、全国の市町村のハザードマップと各市町村の担当部署が公開されていますので、重要事項説明で提示するハザードマップが入手可能な最新のものであることと、水防法に基づき市町村が作成したものであることを必ず

確認してください。

ただし、雨水出水（内水）ハザードマップに関しては、令和2年年6月に全国で初めて福岡市が雨水出水浸水想定区域を指定し、その後広島市や倉敷市など若干の市町村しか指定されておらず、神奈川県では令和2年12月時点で現在のところハザードマップが作成されている地域はありません。

（２）水防法の改正

平成27年当時にハザードマップが作成されていた洪水被害のほか、内水・高潮により想定を超える浸水被害が多発したため、水防法の一部が改正され、洪水・雨水出水（内水）・高潮による浸水の想定最大規模に基づくハザードマップが作成されることとなりました。

なお、旧水防法に基づいて作成されたハザードマップは、現行の水防法に基づく「洪水ハザードマップ」に置き換えられますので、改正以降にマップが更新されていない場合は、現行の水防法に基づく「洪水ハザードマップ」として重要事項説明で提示する必要があります。

【水防法の浸水想定規模と区域】

旧水防法	改正水防法（平成27年改正施行）
計画規模 （50年～150年に1回発生）	想定最大規模（1000年に1回発生）
浸水想定区域（洪水のみ）	洪水浸水想定区域 → 洪水ハザードマップ 雨水出水浸水想定区域 → 雨水出水（内水）ハザードマップ 高潮浸水想定区域 → 高潮ハザードマップ

（３）都市再生特別措置法の改正

立地適正化計画における居住誘導区域は、安全確保の観点から、建築基準法第39条1項に規定する災害危険区域（住宅の建築が禁止されているもの）等について定めないこととされていますが、近年の自然災害の頻発・激甚化を踏まえ、令和3年10月1日より、「地すべり防止区域」、「急傾斜地崩壊危険区域」および「土砂災害特別警戒区域」のいわゆる災害レッドゾーンについても居住誘導区域を定めない区域とする改正法が施行（令和2年10月23日公布）されます。

令和2年12月現在、神奈川県内で立地適正化計画を計画または公表しているのは相模原市、横須賀市、鎌倉市、藤沢市、小田原市、秦野市、厚木市、大和市、伊勢原市、海老名市、南足柄市、松田町の12市町です。取引対象物件がこれらの区域に該当している場合は注意を要します。

3. 宅建業者に求められる自然災害に関する情報提供の留意点

宅建業者は、宅建業法で義務づけられている土砂災害警戒区域、津波災害警戒区域、水害ハザードマップ等の説明により自然災害のリスクについて情報提供することはもとより、ハザードマップが作成されていない地域の場合でも、過去の災害履歴を調べるなど可能な限り情報提供に努めることで、取引におけるトラブルを防止し、人々の防災意識を高めることにも繋がります。

例えば、取引対象物件の地域において過去に浸水履歴がある場合やハザードマップに色が塗られている場合に、借主または買主が契約後にそれを知り、仲介業者に対して調査・説明不足を指摘し損害賠償等を求めるといったトラブルは、予めそれらの情報提供に努めることで防止することができます。

また、情報提供の際には、以下の点に注意が必要です。

- ① 地図の誤差：地図には縮尺等による誤差があるため、ハザードマップで対象物件の位置をピンポイントで示すことはできません。そのため、重要事項説明では「概ねの位

置」を示すこととされています。ハザードマップは、対象物件の固有の情報では無く、その「地域」の情報であることを認識してもらおうと良いでしょう。

また、地図上で対象物件の位置が分かりづらい場合は、地図の誤差が比較的少ない自然物（海岸線）や人工物（鉄道、道路）を基準にして確認してください。

- ② 避難所の説明：災害が発生した場合または発生する恐れがある場合にとりあえず避難する場所を「指定緊急避難場所」といい、災害の危険性が無くなるまでの間滞在させたり、災害により家に戻れなくなった住民を一時滞在させるための施設を「指定避難所」といいます。宅建業者は、重要事項説明の際にハザードマップ上に記載された避難所の位置を示すことが望ましいとされていますが、防災の専門家ではないため、どの避難所が最適か等は断定的に説明してはなりません。避難所の詳細な内容やハザードマップの内容は市町村に直接問い合わせるように案内し、避難所の場所や避難経路については自身で考えてもらうことが重要です。

4. 自然災害発生に備えた宅建業者の対応と役割

(1) 民法（債権法）改正によるトラブルを防ぐための特約等

自然災害発生後の自宅再建や戻り入居に関するトラブルを防ぐため、令和2年4月1日から施行された民法改正の内容に留意して、以下のような特約をしておく等の対策が必要です。

【賃貸の場合】

- ① 借主の修繕権が認められたことにより、借主の恣意的な修繕権の行使によるトラブルを避けるため、予め修繕権の行使条件や範囲、費用負担等について取り決めておく。
- ② 目的物の一部滅失による賃料の当然減額が認められたことにより、例えば退去時に突然、入居中に滅失していた部分について当然減額による賃料返金を求められるようなトラブルを避けるため、滅失に関して賃借人への通知義務を設け、通知以前の賃料減額について借主は主張できないよう取り決めておく。
- ③ 個人根保証契約について、借主または連帯保証人の死亡が元本確定事由の一つとなり、死亡以降に発生した滞納家賃等を連帯保証人に請求することはできないため、災害発生後、借主および連帯保証人の安否確認および設備等の被害の有無を確認する。

【売買の場合】

物件の引渡し後に大きな地震等が発生し、その後に床や柱の傾きが見つかった場合、契約不適合責任を訴えられるようなトラブルを防ぐため、建物状況調査（インスペクション）を活用し、引渡し時の状態をしっかりと確認しておく。

(2) 賃貸型応急住宅に供与する空き家の情報提供

神奈川県と宅建協会は「賃貸型応急住宅に供与する空き家の情報提供に関する協定」を締結し、現在、神奈川県において「賃貸型応急住宅不動産店向けマニュアル」を作成中です。賃貸型応急住宅とは、災害により住宅が全壊等の被害を受け自らの資力では住宅を確保できない被災者に対し、神奈川県が民間賃貸住宅を借り上げて応急仮設住宅として供与するものです。

自然災害発生時に、迅速に貸主の同意を得て物件の情報提供ができるよう、日頃より管理物件等の貸主に対して賃貸型応急住宅の制度について周知するなどの準備をお願いします。

(3) 今後の課題

各行政や団体において、災害発生時に備えた対応マニュアル等が作成されています。不動産団体でも（公社）宮城県宅地建物取引業協会の「不動産業者・管理業者のための震災対応マニュアル」、（公社）全国賃貸住宅経営者協会連合会の自治体向けの「被災者の仮住まい確保に向けた『賃貸型応急住宅』の手順」などが作成されていますが、これまで作成されているマニュアルは地震災害を念頭においたものが多く、今後は洪水や強風など自然災害の種類に応じたマニュアルの作成も必要になってくると思います。

また、昨今のコロナ禍においては、感染防止を踏まえた防災・減災対策が必要です。海老名市では「新型コロナウイルス感染症を踏まえた避難所開設・運営ガイドライン」が策定されており、避難所でのソーシャルディスタンスを考慮したレイアウトや、健康状態に応じた居住区分のゾーニング、物資の受け渡し方法や共用部分の除菌、ごみ処理等に関して細かく示されています。併せて、自宅が安全な場合は在宅避難することや、3密を避けるためにホテル避難や車中泊避難といった「分散避難」を検討するなど、住民自身が感染リスクを避けるための避難方法を準備するよう呼びかけています。

5. まとめ

近年日本では、地震や豪雨、台風等の自然災害による被害が毎年のように発生しており、各市町村等においてハザードマップの作成および周知が進められるなか、災害種類別の対応マニュアルの作成や、新型コロナウイルス等の感染症を踏まえた避難体制の検討が今後の課題として考えられます。

宅地建物取引では、契約前の重要事項説明において、造成宅地防災区域、土砂災害（特別）警戒区域、津波災害（特別）警戒区域に該当するか否かの説明が義務づけられており、更に令和2年8月28日には水防法に基づく水害ハザードマップを提示して対象物件の概ねの位置を示すことが追加されるなど、宅地建物取引業者は、賃貸や売買をきっかけに防災対策を考えてもらう役割を担っています。さらに、過去の災害履歴など可能な限り情報提供に努めることで、取引後のトラブル防止にも繋がります。

また、自然災害発生後のトラブル防止のため、民法改正の内容に留意が必要です。具体的には、賃貸の場合は、修繕権の行使条件や費用負担、一部滅失や連帯保証人の死亡に関する通知義務について予め特約で取り決め、売買の場合は、引渡し時の状態を明確にするためインスペクションを活用する等の対策が考えられます。

そして、実際に自然災害が発生した時には、何より自助・共助・公助による迅速な対応が求められます。ひとり一人が自らの命を守るための防災対策と避難計画を考えておくことはもちろん、賃貸管理している物件があれば借主と連帯保証人への確認事項のリストや対応マニュアルを作成し、また、賃貸型応急住宅の制度に関して貸主に周知しておくなど、宅建業者として日頃から自然災害を想定して対応を考えておくことが重要です。

【参考】自然災害の種類と自然災害に関する資料

1. 自然災害の種類

- ①気象災害（天候の動きによる自然災害）・・・洪水、大雪、強風・竜巻（予測困難）、雷（予測困難）など
- ②地象災害（地下や地上の動きによる自然災害）・・・地震、津波、土砂、火山現象など

2. 自然災害に関する資料

(1) 過去の災害を記録表示したもの(災害履歴図、浸水実績図、その他)

- ①災害履歴図： 国土交通省のホームページに土地履歴調査の結果として公開されています。
- ②浸水実績図： 農林水産省が実施する水害統計調査に基づき作成され、市や区のホームページ等で公開されています(地図化していない自治体もあります)。
- ③その他： 航空写真、古地図、地形図等で過去の状況等を確認することができます。
神奈川県ホームページにある「e-かなマップ」では、航空写真や古地図を閲覧することができます。

令和元年6月19日から国土地理院が作成する地形図(ウェブ地図)に地図記号が追加され、過去に自然災害が発生したことを表す伝承碑(自然災害伝承碑)の位置が示されました。神奈川県では現在のところ寒川町(関東大震災の自然災害)と南足柄市(富士山宝永大噴火翌年の洪水)の伝承碑が表示されています。

(2) 将来の災害予測を示したもの(水害ハザードマップ、津波ハザードマップ、その他)

国土交通省のホームページにある「わがまちハザードマップ」では、全国の市町村のハザードマップが公開されています。そこから資料を閲覧するとともに、各市町村の担当部署へそれが最新のものかどうかを確認してください。

- ①地震ハザードマップ： 同じ規模の地震が発生した場合の揺れやすさや建物の倒壊危険度について、地域の平均値を示しています。個別の物件に当てはまるものではありません。
- ②水害ハザードマップ： 河川が大雨などにより氾濫した場合に浸水が予想されるエリアなどを示しています。水防法河川管理者が調査した被害予想図をもとに水防管理者が作成します。令和2年8月28日から重要事項説明時に水防法で定める浸水想定区域に基づいて市町村が作成した洪水・雨水出水(内水)・高潮の各ハザードマップを提示して物件の概ねの位置を示すことが義務づけられました。
- ③津波ハザードマップ： 都道府県が作成する「津波浸水予測図」と「津波浸水想定図」などをもとに各市町村が作成し、浸水想定区域、津波避難路及び緊急避難場所等の情報を示しています。都道府県からの情報提供に基づき市町村が作成するため、ハザードマップに反映されるまで時間差があります。神奈川県では、小田原市、真鶴町、湯河原町に続き、横浜市および川崎市で津波災害警戒区域の検討が進められていますので、都道府県に最新情報を確認しておくことで、トラブル防止に繋がります。
- ④土砂災害ハザードマップ： 都道府県が指定する「土砂災害警戒区域」をもとに市町村が作成し、集中豪雨や台風に伴う豪雨などにより土砂災害が発生した場合に災害が及ぶ恐れのある区域を示しています。都道府県からの情報提供に基づき市町村が作成するため、ハザードマップに反映されるまで時間差があります。都道府県に「土砂災害警戒区域」の最新情報を確認しておくことで、トラブル防止に繋がります。

以上