

～ 津波災害警戒区域についての宅地建物取引業法に基づく重要事項説明について～

今般、「津波防災地域づくりに関する法律」が平成23年12月27日から施行されたことに伴い、宅地建物取引業法施行規則が改正（平成23年12月27日施行）され、取引対象となる物件について津波災害警戒区域内にあるときは、その旨を取引の相手方等に重要事項として説明することが必要となりました。

宅地建物取引業法施行規則（抄） 下線部が今回改正部分

第十六条の四の三 法第三十五条第一項第十四号イの国土交通省令・内閣府令及び同号ロの国土交通省令で定める事項は、宅地の売買又は交換の契約にあつては第一号から第三号までに掲げるもの、建物の売買又は交換の契約にあつては第一号から第六号までに掲げるもの、宅地の貸借の契約にあつては第一号から第三号まで及び第八号から第十三号までに掲げるもの、建物の貸借の契約にあつては第一号から第五号まで及び第七号から第十二号までに掲げるものとする。

一～二 （略）

三 当該宅地又は建物が津波防災地域づくりに関する法律（平成二十三年法律第二百二十三号）第五十三条第一項により指定された津波災害警戒区域内にあるときは、その旨

四～十三 （略）

津波防災地域づくりに関する法律（抄）

（津波災害警戒区域）

第五十三条 都道府県知事は、基本指針に基づき、かつ、津波浸水想定を踏まえ、津波が発生した場合には住民その他の者（以下「住民等」という。）の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、当該区域における津波による人的災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域を、津波災害警戒区域（以下「警戒区域」という。）として指定することができる。

2 前項の規定による指定は、当該指定の区域及び基準水位（津波浸水想定に定める水深に係る水位に建築物等への衝突による津波の水位の上昇を考慮して必要と認められる値を加えて定める水位であって、津波の発生時における避難並びに第七十三条第一項に規定する特定開発行為及び第八十二条に規定する特定建築行為の制限の基準となるべきものをいう。以下同じ。）を明らかにしてするものとする。

3 都道府県知事は、第一項の規定による指定をしようとするときは、あらかじめ、関係市町村長の意見を聴かなければならない。

4 都道府県知事は、第一項の規定による指定をするときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨並びに当該指定の区域及び基準水位を公示しなければならない。

5 都道府県知事は、前項の規定による公示をしたときは、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、関係市町村長に、同項の規定により公示された事項を記載した図書を送付しなければならない。

6 第二項から前項までの規定は、第一項の規定による指定の変更又は解除について準用する。

これに関してよくあるご質問について、以下の通り整理させていただきました。

Q1．津波災害警戒区域として指定されているか否かの確認は、どこで行えば良いのですか？

A．津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項の規定に基づき、都道府県知事が指定を行うこととなりますので、取引の対象となる物件が所在する各都道府県庁にお問い合わせください。なお、都道府県が区域指定をするときは、当該区域等は都道府県の公報やインターネットなどの方法により公示されることとなっています。

Q2．津波災害警戒区域の指定のスケジュールはどのようになっているのでしょうか？

A．区域指定がされるプロセスとして、予め津波浸水想定の設定や関係市町村長の意見を聴くなどの手続きが必要であり、一概に明確なスケジュールを示すことはできません。取引に際して、都道府県庁に確認して頂くのが最も正確です。

Q3．津波災害警戒区域として将来指定がされそうな海岸付近の物件等については、どのように重要事項説明を行えば良いのですか？

A．宅地建物取引業法施行規則第16条の4の3第3号は「当該宅地又は建物が（中略）津波災害警戒区域内にあるときは、その旨」という形になっていますので、取引時に津波災害警戒区域としての指定がなされていない場合には説明を行う義務はありません。

但し、法施行後間もない制度ということもありますので、上記のケースにおいては、必要に応じて取引の相手方等に「都道府県知事が津波災害警戒区域を指定するという制度があるが、法施行後間もないことから（都道府県内では）現時点では未指定であるものの、今後都道府県が区域を指定する可能性はある」旨を説明等することが、取引上のトラブルを防止する観点から望ましいと考えられます。

国土交通省では「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」にて重要事項説明の雛型を用意していますが、今般の宅地建物取引業法施行規則の改正を踏まえ、当該雛型についても変更を加えました。なお、当該雛型では、「区域内」か「区域外」のいずれかにチェックを付ける形としていますが、「区域外」に該当する取引の場合は、チェックを入れるだけで説明を省略した場合には、法施行後間もないことから、将来にわたって確実に「区域外」の状態が続くとの誤解を招くおそれもありますので、必要に応じて上記のように説明をして頂くとともに、備考欄を設けて説明内容を記載していただくことが望ましいと考えられます。詳しくは別紙をご覧ください。

(別紙)

取引の対象物件が津波災害警戒区域外（都道府県内未指定時）の場合の重要事項説明書の記載例

○「宅地建物取引業法解釈・運用の考え方」に基づく重要事項説明書様式

重 要 事 項 説 明 書  
( )

I 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

8 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か

※区分所有建物の売買・交換に係る重要事項説明書の様式の番号は「9」となります。

津波災害警戒区域内	津波災害警戒区域外
-----------	-----------

【記載例】※重要事項説明書に別途、欄を設けて記載下さい。

津波災害警戒区域については、津波防災地域づくりに関する法律（平成23年12月27日施行）第53条第1項の規定に基づき、都道府県知事が警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域として指定をすることができるとされています。

津波災害警戒区域については、法施行後間もない制度であることから、〇〇都道府県内は現時点では未指定の状況ですが、本物件に係る区域については、今後、〇〇都道府県から当該区域として指定される可能性があります。