

～津波災害警戒区域等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。

また、平成24年6月13日には津波災害特別警戒区域についての規定も新たに追加されることとなりました。

○宅地建物取引業法施行規則（抄） ※下線部が改正部分

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。

2～6 （略）

（津波災害特別警戒区域）

第七十二条 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、警戒区域のうち、津波が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域で、一定の開発行為（都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為をいう。次条第一項及び第八十条において同じ。）及び一定の建築物（居室（建築基準法第二条第四号に規定する居室をいう。以下同じ。）を有するものに限る。以下同じ。）の建築（同条第十三号に規定する建築をいう。以下同じ。）又は用途の変更の制限をすべき土地の区域を、津波災害特別警戒区域（以下「特別警戒区域」という。）として指定することができる。

2～11 （略）

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。

Q 1. 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 5 3 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。

Q 2. 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。

Q 3. 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 1 6 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。

Q4. 新たに追加された津波災害特別警戒区域については、津波災害警戒区域と同様の説明が必要なのでしょうか？

A. 津波災害特別警戒区域については、津波防災地域づくりに関する法律第72条に規定されていますが、これは津波災害警戒区域のうち、「建築物が損壊し、又は浸水し、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域」について、都道府県知事が一定の開発行為等の制限をすべき土地の区域として指定した区域のことを指します。つまり、概念としては、津波災害特別警戒区域は津波災害警戒区域に包含されることとなります（津波災害警戒区域が指定されない限り、津波災害特別警戒区域が指定されることはありません）。

従って、取引対象となる物件が津波災害特別警戒区域内にあるときは、必然的に津波災害警戒区域内にある旨を説明する必要が生じます。なお、津波災害特別警戒区域については、一定の開発行為・建築行為に対する行為制限が設けられておりますので、当該制限についても重要事項として説明する必要があります。実際の説明にあたっては、「この物件が所在する場所は津波災害警戒区域内にあり、かつ、津波災害特別警戒区域として指定されており、そのため一定の開発行為・建築行為に対する行為制限がかかっている」旨を説明することが望ましいと考えられます。

(参考)

宅地建物取引業法に係る、津波防災地域づくりに関する法律の規定

	広告・契約開始時期の制限 (宅建業法第33条の2、第36条)	重要事項説明 (宅建業法第35条第1項第2号)
津波防護施設区域における行為の制限 (第23条)	○	○
指定津波防護施設に関する届出 (第52条)	×	○
指定避難施設に関する届出 (第58条)	×	○
円滑かつ迅速な避難の確保を図るため、一定の基準に適合した警戒区域内の施設に係る、所有者等と市町村長とで締結された管理協定の承継効 (第68条)	×	○
津波災害警戒区域 (第53条) 内にある旨	×	○
津波災害特別警戒区域 (第72条) 内にある旨	×	○ ※条文上明示されていないが、概念上、「津波災害特別警戒区域」は「津波災害警戒区域」に含まれ、かつ、「津波災害特別警戒区域」内の物件取引では、下の①～④の説明が必要になるため、その過程の中で必然的に説明する必要が生じると考えられる。
①津波災害特別警戒区域における特定開発行為の制限 (第73条)	○	○
②津波災害特別警戒区域における特定開発行為に係る変更の許可 (第78条)	○	○
③津波災害特別警戒区域における特定建築行為の制限 (第82条)	○	○
④津波災害特別警戒区域における特定建築行為に係る変更の許可 (第87条)	○	○

(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。