

国土動第107号
平成27年1月18日

各業界団体の長 殿

一般社団法人不動産協会理事長
一般社団法人全国住宅産業協会会長
公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会会長
公益社団法人全日本不動産協会理事長
一般社団法人不動産流通経営協会理事長
一般社団法人日本ビルディング協会連合会会長
一般社団法人マンション管理業協会会長
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会会長

国土交通省土地・建設産業局不動産課長

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づき
都道府県が公表する基礎調査の結果について

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律の一部を改正する法律（平成26年法律第109号。以下「改正法」という。）については、平成26年1月19日に公布され、本年1月18日に施行されたところである。本改正は、平成26年8月豪雨により広島市北部で発生した土砂災害等を踏まえ、土砂災害から国民の生命及び身体を保護するため、都道府県に対する基礎調査の結果の公表の義務付け等の措置を講じるものである。

改正法の施行に伴い、貴団体におかれても、特に下記の事項について、貴団体加盟の宅地建物取引業者に対する周知及び指導を行われたい。

記

従前より、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号。以下「土砂災害防止法」という。）第4条第1項では、都道府県は、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域（以下「土砂災害警戒区域等」という。）の指定その他同法に基づき行われる土砂災害の防止のための対策に必要な基礎調査を行うものとさ

れていたところ、改正法により、同条第2項において、都道府県は、基礎調査の結果を公表しなければならないとされた。具体的には、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第71号）において、基礎調査の結果として、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には住民等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及び急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ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、すなわち、土砂災害警戒区域等に相当する範囲を平面図に明示して、都道府県の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法により公表するものとされた。

また、土砂災害防止対策基本指針（平成13年国土交通省告示第1119号）において、基礎調査の結果の公表後、都道府県は、市町村と連携して、土砂災害警戒区域等の指定の手続きを速やかに進めるものとされており、当該土砂災害警戒区域等に相当する範囲については、都道府県により土砂災害警戒区域等に指定される可能性があることから、当該基礎調査の結果については、取引判断に重要な影響を及ぼす事項として、宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に説明することが望ましい。具体的には、取引の対象となる宅地又は建物が土砂災害警戒区域等に相当する範囲に含まれる場合には、その旨と当該範囲が土砂災害警戒区域等に指定される可能性があることを説明することとする。

また、基礎調査の結果について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第47条第1号に違反する場合があるものと解される。

なお、土砂災害警戒区域等については、従前より、宅地建物取引業法第35条第1項に基づく重要事項説明の対象とされており、具体的には、取得し、又は借りようとしている宅地又は建物が土砂災害警戒区域内にある場合にはその旨、土砂災害特別警戒区域内にある場合にはその制限の概要を説明することとされているため、この旨さらに徹底を図られたい。

以 上

改 正 後	改 正 前
<p>第35条第1項第14号関係 法第35条第1項第14号の省令事項（規則第16条の4の3）について 宅地の売買又は交換の契約に当たっては以下の1から3を、建物の売買 又は交換の契約に当たっては1から6までの事項を、宅地の貸借の契約に 当たっては1から3まで及び8から13までの事項を、建物の貸借の契約 に当たっては1から5まで及び7から12までの事項を説明することとする。 1 （略） 2 宅地又は建物が土砂災害警戒区域内にある旨について（規則第16条 の4の3第2号関係） 本説明義務は、売買・交換・貸借の対象である宅地又は建物が土砂災 害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する<u>法律第7条第1</u> <u>項</u>により指定された土砂災害警戒区域内にあるか否かについて消費者に 確認せしめるものである。 3～13 （略）</p>	<p>第35条第1項第14号関係 法第35条第1項第14号の省令事項（規則第16条の4の3）について 宅地の売買又は交換の契約に当たっては以下の1から3を、建物の売買 又は交換の契約に当たっては1から6までの事項を、宅地の貸借の契約に 当たっては1から3まで及び8から13までの事項を、建物の貸借の契約 に当たっては1から5まで及び7から12までの事項を説明することとする。 1 （略） 2 宅地又は建物が土砂災害警戒区域内にある旨について（規則第16条 の4の3第2号関係） 本説明義務は、売買・交換・貸借の対象である宅地又は建物が土砂災 害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する<u>法律第6条第1</u> <u>項</u>により指定された土砂災害警戒区域内にあるか否かについて消費者に 確認せしめるものである。 3～13 （略）</p>