

宅地建物取引における洪水ハザードマップ説明の実態と不動産取引情報提供サイトへの掲載等に向けた宅地建物取引業者の意識分析

多田 豊¹・加藤 研二²・塩崎 由人³・鈴木 進吾⁴

¹正会員 阿南工業高等専門学校准教授 創造技術工学科 (〒774-0017 徳島県阿南市見能林町青木 265)
E-mail: y_tada@anan-nct.ac.jp

²正会員 阿南工業高等専門学校准教授 創造技術工学科 (〒774-0017 徳島県阿南市見能林町青木 265)

³正会員 防災科学技術研究所特別研究員 災害過程研究部門 (〒〒305-0006 茨城県つくば市天王台 3-1)

³非会員 防災科学技術研究所主任研究員 災害過程研究部門 (〒〒305-0006 茨城県つくば市天王台 3-1)

近年の大規模水災害の頻発を受け、宅地建物の水害リスクに係る情報は、買主売主が取引の対象となる宅地建物の安全性を評価する上で重要な要素となっているが、情報提供方法について課題がある。徳島県内の宅地建物取引業者を対象に重要事項説明時における水害リスク情報の説明に関する実態についてアンケート調査を行ったところ、94%が法令規定以上の内容について説明を行っていた。しかし、洪水ハザードマップにおける想定最大規模と計画規模の違いについての理解は約半数にとどまった。

買主売主が適切な情報を取得できるよう不動産取引情報提供サイトに水害リスク情報を掲載した場合の影響について、被災経験や防災学習をしているほど、情報掲載により安全な選択ができる買主売主が増え、買主売主の間違った判断が減るとの意識モデルを明らかにした。

Key Words: real estate broker, flood risk information, experienced in disaster damage, disaster prevention learning, REINS (Real Estate Information Network System)

1. はじめに

近年の大規模水災害の頻発を受け、宅地建物の水害リスクに係る情報は、買主、売主が取引の対象となる宅地建物の安全性を評価する上で重要な要素となっている。そのため、国は 2020 年 7 月に宅地建物取引業法施行規則を一部改正し、宅地建物取引時に水害リスク情報を重要事項説明に追加することを義務付けた。水害リスク情報の説明とは、水防法第 15 条第 3 項の規定に基づく水害（洪水、雨水出水、高潮）ハザードマップを用いて、取引の対象となる宅地又は建物の位置を示すことである。なお、徳島県内市町村は雨水出水、高潮に関するハザードマップを作成していないため、本研究では洪水ハザードマップのみを対象とする（徳島県は高潮ハザードマップを作成している）。

ここで、洪水ハザードマップは、2015 年水防法改正後のマニュアルに基づき作成された想定最大規模（およそ 1000 年に 1 度の降雨規模）とそれ以前の計画規模（およそ 10~100 年に 1 度の高規模）との両方が市町村

ホームページに掲載されている等、一般人である売主、買主が適切なマップを選択することが難しいと考えられる。そこで、専門家である徳島県内の宅地建物取引業者が、それらの違いを正確に理解し、売主、買主にどのように説明しているのか、その実態を明らかにする。

既往研究として大原ら（2018）¹⁾は、滋賀県内の宅地建物取引業者を対象に、施行規則改正に先立ち制定された滋賀県流域治水条例に基づく水害リスク情報説明の努力義務に関する実態を明らかにしているが、施行規則改正後の実態について研究したものはない。

なお、本研究は多田ら（2021）²⁾の継続研究であり、次について探求を進める。売主、買主が適切なマップをより選択しやすくなれば安全性の高い宅地建物を取引する割合が増加すると考える。その方法として、不動産取引情報提供サイト（REINS、民間ポータルサイト等）に水害リスク情報を掲載したり、市町村ホームページ等への正確なリンクが設定する等が考えられる。しかしながら、現時点でそうしたサイトは少なく、また、業務上重

大な影響を受ける宅地建物取引業者らがどのような意識を持つかも不明である。そのため、本研究では不動産取引情報提供サイトに水害リスク情報を掲載等すると仮定した場合の宅地建物取引業者の意識について分析する。

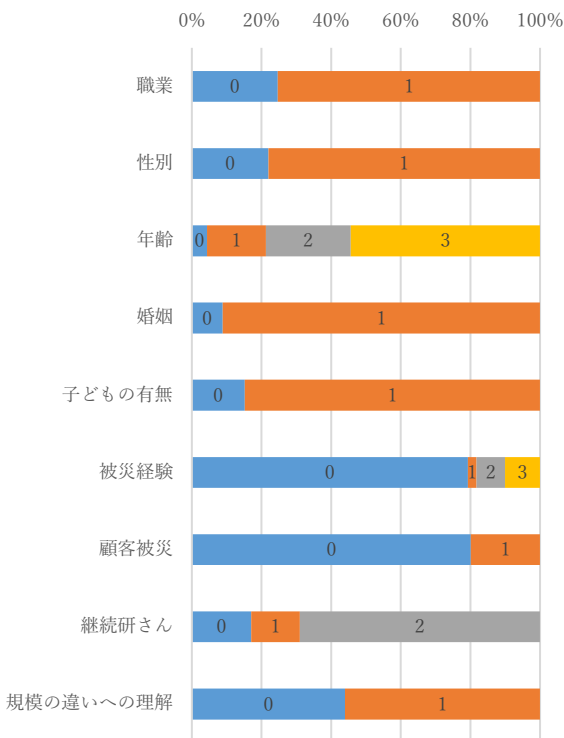
2. アンケート概要

2021 年 3 月 31 日現在、徳島県内の宅地建物取引業者免許取得者は法人、個人を合わせて 773 名となっている³⁾。

アンケートの概要を次に示す。

- ・対象：徳島県宅地建物取引業協会に所属する法人、個人 700 名（法人の場合は代表者）
- ・配布方式：徳島県宅地建物取引業協会事務局を通じたアンケート用紙の配付
- ・回収方式：郵送による回収
- ・アンケート期間：2021 年 1 月 15 日～1 月 31 日
- ・回答数：166（回答率：23.7%）
- ・有効回答数：159（有効回答率：20.5%）

スクリーニング結果を図-1 に示す。回答者の職種は全員が宅地建物取引業者であった。そのうち分譲を主とするのが 25%、仲介を主とするのが 75%であった。



【職業】0:分譲を主, 1:仲介を主 【性別】0:女性, 1:男性
 【年齢】0:30 歳代, 1:40 歳代, 2:50 歳代, 3:60 歳代
 【婚姻】0:未婚, 1:既婚 【子どもの有無】0:なし, 1:あり
 【被災経験】0:被災経験なし, 1:自分に被災経験あり, 2:家族に被災経験あり, 3:親類・友人に被災経験あり
 【顧客被災】0:顧客に被災経験なし, 1:顧客に被災経験あり
 【継続研さん】0:行っていない, 1:常に行う, 2:たまに行う

図-1 スクリーニング

回答者の性別は男女比 8:2 程度であり、年齢については 29 歳未満からの回答はなく、60 歳以上が 54%であった。婚姻関係は 9 割が既婚であり、子どもがあるのは 85%であった。

自分や家族の被災経験について、被災経験なしが 8 割であった。これまでに顧客が被災を受けたことがあるかについては、同じく被災経験なしが 8 割であった。

防災に関する学習を行っているかどうかについては、行っていない 17%、常に行っている 14%、たまにおこなっている 69%であった。また、洪水ハザードマップの説明にあたり、2015 年水防法改正後のマニュアルに基づき作成された想定最大規模（およそ 1000 年に 1 度の降雨規模）とそれ以前の計画規模（およそ 10～100 年に 1 度の高規模）との違いを理解していると回答したのは 56%であり、半数近くが理解できていないことが明らかになった。

3. 水害リスク情報説明の実態

重要事項説明時における洪水ハザードマップの説明方法（図-2）について、全体では法令通り「物件位置を示し浸水深さの説明はしない」は 4%であり、81%が「物件位置を示し浸水深さの説明をする」と回答した。より詳しく「住宅の浸水想定と対応策・復旧費用等も説明する」のは 13%であった。

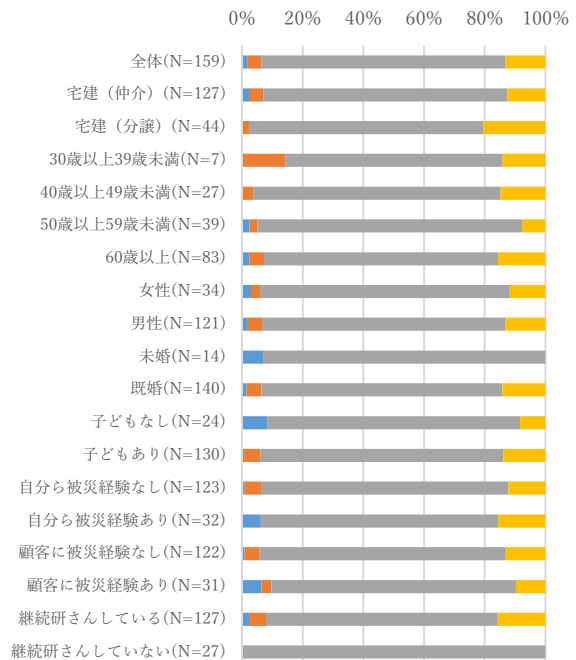


図-2 重要事項説明時の説明方法

洪水ハザードマップの説明にあたり、2015 年水防法改正後のマニュアルに基づき作成された想定最大規模（およそ 1000 年に 1 度の降雨規模）とそれ以前の計画規模（およそ 10～100 年に 1 度の高規模）の両方がある場合にどのように説明しているのかを図-3 に整理した。

想定最大規模のみ説明しているのは 15%であり、両方を説明しているのは 83%であった。このうち、浸水深が深い方を優先して説明しているのが 35%，想定最大規模を優先するのが 30%，計画規模を優先するのが 13%，浸水深が浅い方を優先するのが 5%であった。

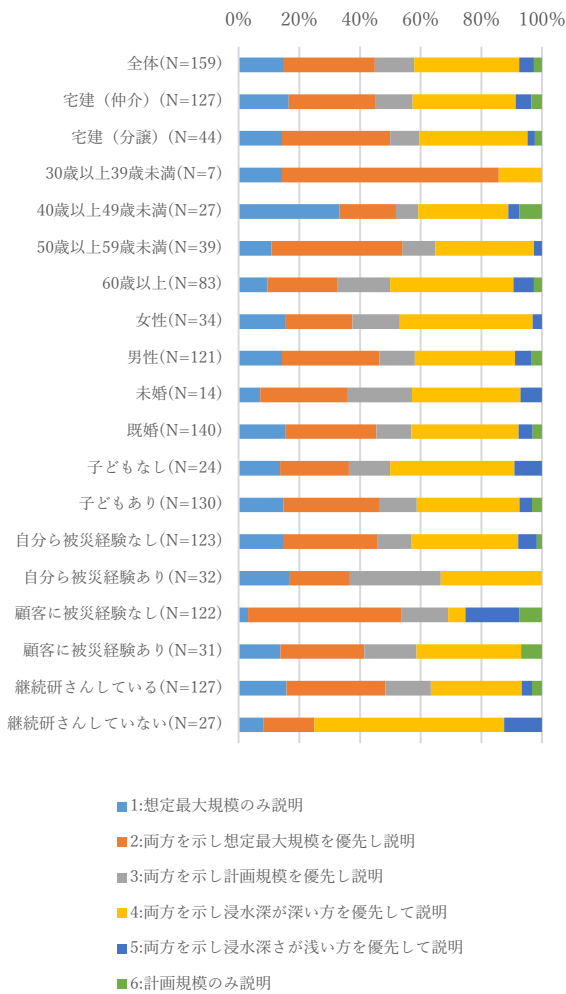


図-3 想定最大規模・計画規模の説明

4. 不動産取引情報提供サイトへの水害リスク情報掲載による影響に関する意識

不動産取引情報提供サイトに水害リスク情報が掲載された場合に、買主、売主、宅地建物取引業者に及ぼす影響について、次の 5 段階で回答を求め、加重平均したのが図-4 である。

- ・増える (+2 点)
- ・減る (-2 点)
- ・わからない (±0 点)
- ・多少増える (+1 点)
- ・多少減る (-1 点)

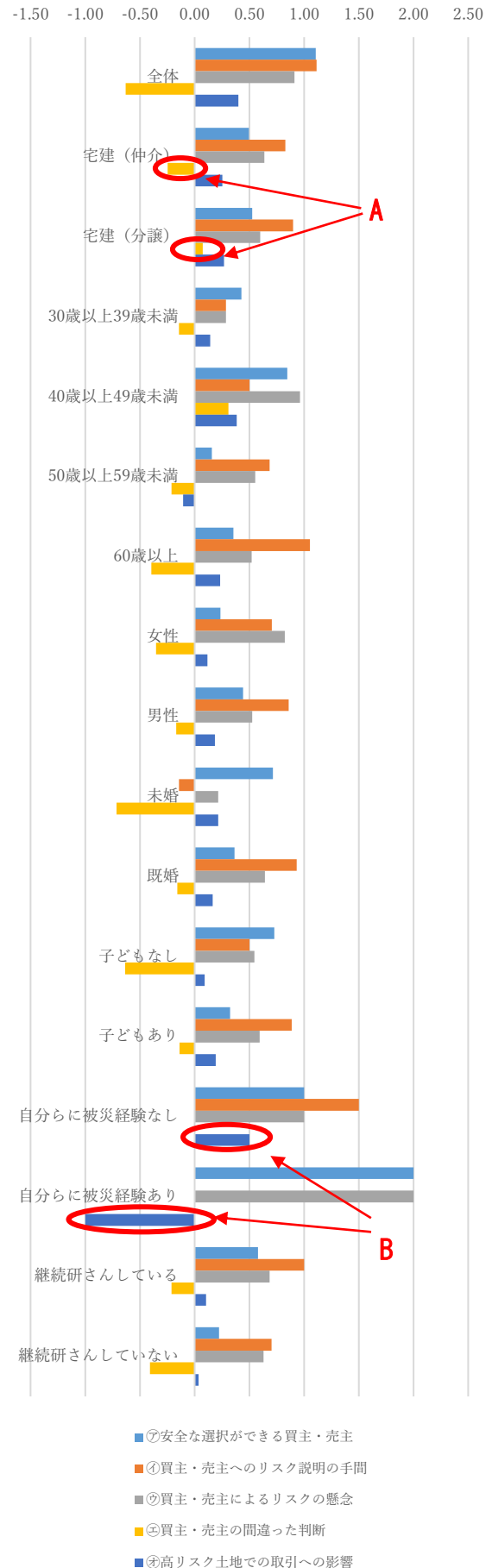


図-4 水害リスク情報に関する影響

⑦安全な選択ができる買主・売主については、全体として増える (+1.11) となった。同時に、④買主・売主へのリスク説明の手間についても全体として増え (+1.11) , ⑩買主・売主によるリスクの懸念も全体として増加する (+0.91) との意識がみられた。

サイト閲覧時において、⑤買主・売主の間違った判断は全体として減る (-0.60) となった。しかし、分譲と仲介とを比べると、分譲が主の場合には増える (+0.08) となり、仲介が主の場合には減る (-0.20) と意識が分かれた (図-4 中の A)。これらについて、母比率の差の検定を行ったところ、仲介が主の場合に減少することについて 5%有意となった。

④高リスク土地での取引への影響について、全体として増える (+0.40) となった。自分らに被災経験がある場合には増える (+0.50) となったが、被災経験がない場合には減る (-1.0) と 1.5 ポイントの差があった (図-4 中の B)。これらについて、母比率の差の検定を行ったところ、有意とは認められなかった。

以上の結果について、共分散構造モデルを用いて分析を行う。共分散構造モデルに用いる潜在変数と観測変数の定義を表-1 に示す。

表-1 共分散構造モデルに用いる変数

潜在変数	観測変数	数 値
個人属性	職業	1:仲介を主, 0:それ以外
	性別	1:男性, 0:それ以外
	年齢	1:30 歳代, 2:40 歳代, 3:50 歳代, 4:60 歳代
	婚姻関係	1:既婚, 0:それ以外
	子どもの有無	1:子どもあり, 0:それ以外
防災意識	自分らの被災	1:経験あり, 0:それ以外
	顧客の被災	1:経験あり, 0:それ以外
	防災の継続研さん	1:している, 0:それ以外
水害リスク情報掲載への意識	⑦安全な選択ができる買主・売主	1:増える, 0:それ以外
	④買主・売主へのリスク説明の手間	1:増える, 0:それ以外
	⑩買主・売主によるリスクの懸念	1:増える, 0:それ以外
	⑤買主・売主の間違った判断	1:増える, 0:それ以外
	④高リスク土地での取引への影響	1:増える, 0:それ以外

共分散構造モデルは、図-5 に示すモデル構造となった。このモデルから、個人属性では仲介を主とし、年齢が高く既婚で子どもがあるほど、水害リスク情報掲載に関する意識が高まった。防災意識では自らや顧客が被災した経験があるほど、また防災に関する継続研さんをするほど、水害リスク情報掲載に関する意識が高まった。

ここで水害リスク情報掲載に関する意識が高まるとは、不動産取引情報提供サイトへ水害リスク情報を掲載した場合に、④高リスク土地での取引への影響や⑦買主・売主によるリスクの懸念は増えるが、⑦安全な選択ができる買主・売主が増え、⑤買主・売主の間違った判断が減ると考え、その代わりに、宅地建物取引業者の④買主・売主へのリスク説明の手間は増えると考ええる意識である。

5. まとめ

本研究では、安全性の高い宅地建物取引の実現にむけて、徳島県内の宅地建物取引業者を対象にアンケートを行い (回答 159 名)、宅地建物取引業者による法改正後の洪水ハザードマップに関する説明の実態と、売主、買主の適切なマップ選択のため不動産取引情報提供サイトに水害リスク情報を掲載した場合への影響についての意識を明らかにした。

宅地建物取引業者のうち法令通りに説明を行うのは 4%であり、94%は法令に示された内容以上の説明を行っていた。また、市町村が想定最大規模と計画規模の両方を掲載している場合に、想定最大規模を説明できている割合は 98%であった。しかしながら、その違いを理解できているのは約半数であり、単にマニュアルに沿った説明をしている可能性がある。

不動産取引情報提供サイトに水害リスク情報を掲載した場合への影響の意識について共分散構造モデルを作成したところ、自らや顧客が被災した経験があるほど、また防災に関する継続研さんをするほど、情報掲載により安全な選択ができる買主・売主が増え、買主・売主の間違った判断が減るとの意識があることを明らかにした。

本研究は、防災科学技術研究所・阿南工業高等専門学校共同研究「住宅地選択行動を適正化させる災害ハザードマップ活用に関する社会的期待発見研究」の一部である。

参考文献

- 1) 大原美保他：滋賀県における宅地建物取引時の水害リスク情報提供の努力義務に関する実態調査，地域安全学会論文集，第 32 巻，pp.103-111，2018
- 2) 多田豊，加藤研二，塩崎由人，鈴木進吾：住宅地選択行動を適正化させる災害ハザードマップ活用に関する社会的期待発見に関する萌芽的研究，令和 3 年度自然災害フォーラム&第 16 回南海地震四国地域学術シンポジウム，pp.179-188，2022
- 3) 一般財団法人不動産適正取引推進機構：令和 2 年度末宅建業者と宅地建物取引士の統計について，https://www.retio.or.jp/toukei/pdf/stat_g.pdf，閲覧日 2021-3-3

(Received July 1, 2009)
(Accepted November 1, 2009)

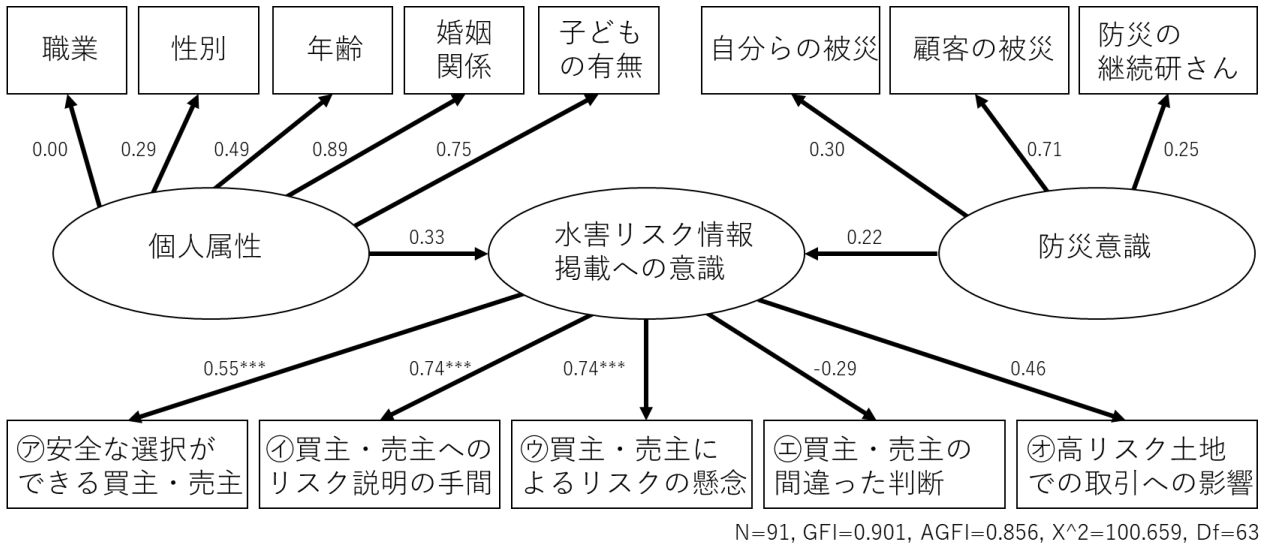


図-5 水害リスク情報に関する影響

RESERCH TO CLRIFY AN SITUATION OF HOW FLOOD HAZARD MAPS ARE EXPLAINED IN TRANSCATION OF RESIDENTIAL LAND AND BUILDINGS AND AWARENESS OF REAL ESTATE BLOKERS IN ORDER TO POST DISASTER RISK INFORMATION ON SITES THAT PROVIDE INFORMATION ON REAL ESTATE TRANSCATIONS.

Yutaka TADA, Kenji KATO, Yuto SHIOZAKI and Shingo SUZUKI

Large-scale water disasters have occurred frequently in recent years in Japan. Therefore, information on flood risk is important for real estate transactions. However, there are many problems with information provision method. We conducted a questionnaire survey of real estate brokers in Tokushima Prefecture regarding explanation of flood risk information. 94% of the brokers explained more than what was stipulated by law. However, the understanding of flood hazard maps was inadequate.

In addition, by posting disaster information on the real estate transaction information providing site, general consumers will be able to obtain more appropriate information. We asked real estate agents about the impact. It was also found that real estate brokers who have experienced disasters or are learning about disaster prevention are more likely to accept the impact.