

# 【アメリカ】ニューヨーク州における不動産の洪水リスク等の開示義務

海外立法情報課 中川 かおり

\* 2023年9月22日、ニューヨーク州で、不動産売買契約書に附属する不動産状況開示書(PCDS)に洪水リスクに関する質問項目を追加すること等を行う改正法が制定された。

## 1 背景

近年、アメリカでも、気候変動に起因するとされる海水面の上昇、記録的な大雨、河川の氾濫等による被害が増えている。こうした中、2023年には、大西洋沿岸のニューヨーク州、ニュージャージー州、サウスカロライナ州、ノースカロライナ州の4州で、住宅用不動産<sup>1</sup>(residential real property)購入に当たり、買主の安全性を高める目的で、当該不動産の過去の洪水状況・将来予測される洪水状況について、売主から買主への開示義務が強化された<sup>2</sup>。このうちニューヨーク州では、2023年9月22日、不動産売買契約書に附属する不動産状況開示書(Property Condition Disclosure Statement: PCDS)に、洪水リスクに関する質問項目を追加すること等を内容とする改正法が制定された(2024年3月20日施行)<sup>3</sup>。

## 2 従来の主な規定

### (1) PCDSの提供義務等

「住宅用不動産」とは、1戸から4戸までの家族用住宅から成る不動産であって、その全部又は一部が1人以上の者の住宅として利用等されるものをいい、①当該家族用住宅が造られる予定の土地、②マンション、集合アパート等は含まない(同州不動産法第461条<sup>4</sup>第5項)。不動産の全ての売主は、PCDSの質問項目への回答を記入し、及び署名し、買主が拘束力のある不動産売買契約書に署名する前にこれを当該買主に提供することが義務付けられる(以下、第462条<sup>5</sup>)。売主と買主の両者の署名を含むPCDSの写しは、不動産売買契約書に附属する。ただし、売主は、記入済のPCDSに代えて、500ドル<sup>6</sup>を買主に提供することができる。売主が故意に虚偽の、又は不完全な事項を記入した場合には、不動産の引渡しの前又は後に、買主から訴訟上の請求を受ける可能性がある。

### (2) PCDSの質問項目

\* 本稿におけるインターネット情報の最終アクセス日は、2024年4月5日である。[]内は筆者の補記である。

<sup>1</sup> アメリカでは、不動産は土地とその建物で構成された財産とされ、土地と建物は独立した不動産とはみなされない。「アメリカ 不動産関連情報」『海外建設・不動産市場データベース』国交省ウェブサイト <[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kokusai/kensetsu\\_database/america/page5.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kokusai/kensetsu_database/america/page5.html)>

<sup>2</sup> 前2州では州法により、後2州では州不動産行政委員会が作成する書式により行われた。Rebecca Hersher, “Residents of four states will get more information about flood risk to their homes,” Sep. 8, 2023, NPR website <<https://www.npr.org/2023/09/07/1197682365/residents-of-four-states-are-will-get-more-information-about-flood-risk-to-their>> 不動産法は連邦ではなく州が管轄し、2023年10月時点で、法律等により32州が洪水リスクについて何らかの開示義務を定めている。Robin Rothstein and Chris Jennings, “Flood Risk Disclosure Laws: Which States Have Them And How They Protect Home Buyers.” *Forbes Advisor*, Nov. 10, 2023. <<https://www.forbes.com/advisor/mortgages/real-estate/flood-risk-disclosure-laws/>>

<sup>3</sup> Chapter 484 of the Laws of 2023. New York State Assembly website <[https://nyassembly.gov/leg/?default\\_fld=&leg\\_video=&bn=A01967&term=2023&Summary=Y&Actions=Y&Text=Y](https://nyassembly.gov/leg/?default_fld=&leg_video=&bn=A01967&term=2023&Summary=Y&Actions=Y&Text=Y)>

<sup>4</sup> Real Property Law, Section 461, New York State Senate website <<https://www.nysenate.gov/legislation/laws/RPP/461>>

<sup>5</sup> *ibid.*, Section 462, *ibid.* <<https://www.nysenate.gov/legislation/laws/RPP/462>>

<sup>6</sup> 1ドルは149円(令和6年4月分報告省令レート)。

売主は、PCDS に掲載される次の質問項目に、文章又ははい/いいえ/不明/該当なしで回答する（同条第 2 項）。①一般情報として、売主による不動産の所有期間等、建物の築年数、売主以外に不動産に賃借権、地役権等を有する者の有無等。②環境情報として、石油製品、危険物質又は有害物質が不動産に漏出等した事実又は当該不動産から他の不動産に漏出等した事実。

### 3 改正法の主な内容

#### (1) PCDS の提供義務等

改正法は、2(1)で示した従来の規定中、売主が、記入済の PCDS に代えて、500 ドルを提供することができるとする規定を削除し、売主に記入済の PCDS の提供を義務付けた。

#### (2) PCDS の質問項目

改正法は、2(2)で示した従来の規定に、洪水リスクに関する次の質問項目を加えた。

- ①不動産の全部又は一部が、連邦緊急事態管理庁（FEMA. 連邦国土安全保障省の機関）の指定する氾濫原（はんらんげん）<sup>7</sup>に位置するか否か。
- ②不動産の全部又は一部が、FEMA の最新の洪水保険料率マップ<sup>8</sup>にいう特別洪水危険地域<sup>9</sup>（「100 年氾濫原」<sup>10</sup>）に、全体として、又は部分的に位置するか否か。
- ③不動産の全部又は一部が、FEMA の最新の洪水保険料率マップにいう最小 [moderate] 洪水危険地域（「500 年氾濫原」<sup>11</sup>）に、全体として、又は部分的に位置するか否か。
- ④連邦法の規定が、建物等について洪水保険<sup>12</sup>への加入を義務付けているか否か<sup>13</sup>。
- ⑤不動産の洪水被害について、以前の持主も含め、FEMA、中小企業庁（SBA）等から援助を受けたことがあるか否か<sup>14</sup>。
- ⑥不動産について洪水保険に加入しているか否か<sup>15</sup>。
- ⑦不動産について FEMA の標高証明書<sup>16</sup>は存在するか否か。
- ⑧連邦政府を含む保険者に、不動産の洪水被害について保険金請求をしたことがあるか否か。

<sup>7</sup> 洪水によって浸水しやすい土地をいう。佐藤大介「米国連邦洪水保険制度の改正にあたって」『損保ジャパン日本興亜総研レポート』72 号, 2018.3, p.42.

<sup>8</sup> 自治体における洪水リスクの区分が定められ、連邦洪水保険制度（NFIP）における保険料率を定める基礎とされる。NFIP の下で、FEMA は、洪水被害を補償する公的保険（連邦洪水保険）の提供、洪水後の被災者への援助等を行う。松岡順「米国連邦洪水保険制度（NFIP）の現状」『損保総研レポート』93 号, 2010.10, p.6. 1968 年全米洪水保険制度法（P.L.90-448, Title III.）が NFIP を創設し、アメリカでは国が洪水保険制度を運営してきた。

<sup>9</sup> Special Flood Hazard Area: SFHA. この地域内での建物の購入・建設に際し、連邦からの融資等を受ける者は、連邦洪水保険への加入が義務付けられる。同上, p.3.

<sup>10</sup> ①洪水の確率が年間で 1%存在する地域、②平均 1~3 フィート程度の浅く、池のように流れを伴わない洪水が発生する地域等に区分される。“Definitions of FEMA Flood Zone Designations.” USDA website <[https://efotg.sc.egov.usda.gov/references/public/NM/FEMA\\_FLD\\_HAZ\\_guide.pdf](https://efotg.sc.egov.usda.gov/references/public/NM/FEMA_FLD_HAZ_guide.pdf)>

<sup>11</sup> 洪水の危険性が最小限である地域。ibid.

<sup>12</sup> 連邦洪水保険を指す。自治体が氾濫原管理を講じて NFIP に参加することを条件に、当該自治体に所在する不動産の所有者は、連邦洪水保険に加入できる。松岡 前掲注(8), p.3. この保険には、①建物の損害について 25 万ドル以下を補償するもの、②建物内の家財（contents）の損害について 10 万ドル以下を補償するものの 2 種類があり、両者への加入が推奨されている。“National Flood Insurance Program: Summary of Coverage.” FEMA website <[http://www.nh.gov/insurance/consumers/documents/summary\\_cov.pdf](http://www.nh.gov/insurance/consumers/documents/summary_cov.pdf)>

<sup>13</sup> 義務付けには、前掲注(9)及び後掲注(14)の 2 つの場合がある。“Who’s required to have flood insurance,” FEMA website <<https://www.floodsmart.gov/am-i-required-have-flood-insurance>>

<sup>14</sup> 過去に援助を受けた不動産には、連邦洪水保険への加入義務が将来の全ての持主に及ぶ。同条第 2 項 PCDS 第 14 号。FEMA、SBA による災害援助の詳細は、次の文献を参照。佐藤 前掲注(7), pp.52-55..

<sup>15</sup> 通常の住宅用財産保険には洪水保険が附帯しないため、確認を促す規定。同条第 2 項 PCDS 第 15 号。

<sup>16</sup> 免許を持つ測量士等が FEMA の書式に記入して提供する洪水リスクについての重要情報で、NFIP に基づく連邦洪水保険の保険料率を定める際に使用する。同条第 2 項 PCDS 第 16 号。