

各業界団体の長あて

国土交通省土地・建設産業局不動産課長

宅地建物取引業法施行令及び
宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

平成28年6月7日に、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（平成28年法律第72号。以下「改正法」という。）が公布され、平成28年9月1日から施行される。これに伴い、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（平成28年政令第277号）において、宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）について下記1.のように改正を行い、平成28年9月1日に施行する。

また、賃貸住宅管理業登録制度については平成23年度に施行され、平成28年度中に制度の施行から5年を迎えることから、本制度を巡る課題を整理し、今後の制度のあり方について検討することを目的として、平成27年度に「賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会」を設置、平成28年3月にとりまとめを行った。これを踏まえ、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国総動発第3号。以下、「ガイドライン」という。）について下記2.のように改正を行い、平成28年9月1日に施行する。

貴団体におかれても、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

1. 宅地建物取引業法施行令の改正点（別紙1参照）

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条第1項においては、宅地又は建物の使用等について法令上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被ることを防止するため、宅地建物取引業法施行令第3条第1項で規定する法令に基づく制限を重要事項として説明するよう義務づけている。改正法の施行に伴い、下記の法令について新たに説明すべき重要事項として追加するため、宅地建物取引業法施行令第3条第1項について所要の改正を行う。

※ なお、今回は宅地建物取引業法施行令第3条第1項で規定する法令に基づく制限として既に規定されている法律に関するものであるため、ガイドラインの改正は行わない。

(1) 都市再生特別措置法第45条の2第3項

改正法による改正後の都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第45条の21において、都市再生安全確保計画に記載された事項に係る非常用電気等供給施設の整備又は管理に関する協定（以下、「非常用電気供給施設協定」という。）が創設された。この協定には、公告があった後において協定区域内の宅地所有者等となった者に対してもその効力を及ぼす、いわゆる「承継効」が付与されている。

今般、非常用電気供給施設協定区域内にある宅地又は建物を購入等する者が、改正法による改正後の都市再生特別措置法第45条の21第3項に規定する承継効を知らなかった場合、協定に違反した場合の違約金等が課され不測の損害を被る可能性がある。そのため、同項を新たに説明すべき重要事項として位置づける。

(2) 都市再開発法第95条の2

改正法による改正後の都市再開発法（昭和44年法律第38号）第70条の2において、個別利用区制度が創設された。個別利用区内の宅地又はその使用収益権を取得した者は、同法第95条の2の規定により、権利変換期日から工事完了公告の日まで、当該宅地を使用収益できないこととされている。

今般、個別利用区内の宅地又はその使用収益権を取得する者が、改正法による改正後の都市再開発法第95条の2に規定する使用収益の停止を知らなかった場合、当該購入者が権利変換期日から工事完了公告の日までの間に当該宅地を使用収益することを想定していたとしても、実際には使用収益できないなど不測の損害を被る可能性がある。そのため、同条を新たに説明すべき重要事項として位置づける。

(3) 建築基準法第60条の3第1項

改正法による改正後の建築基準法（昭和25年法律第201号）第60条の3第1項において、特定用途誘導地区に関する都市計画で、建築物の容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度が定められたときは、それぞれ、これらの最低限度以上でなければならないこととされている。建築基準法の容積率制限、建築面積制限は、すべて重要事項として説明すべき法令に基づく制限としている。そのため、建築基準法第60条の3第1項を新たに説明すべき重要事項として位置づける。

2. 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正点（別紙2参照）

「賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会」のとりまとめにおいて、賃貸住宅の媒介時において重要事項として説明すべき項目である「管理の委託先」（宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号）第16条の4の3第12号）について、賃貸住宅管理業者登録規程（平成23年国土交通省告示第998号）の登録を受けている賃貸住宅管理業者に管理が委託されている場合においては、管理者の氏名、住所に加えて、新たに登録番号も説明することとされた。そのため、ガイドラインにおいて、管理者が、同告示第3条の登録を受けている場合には、管理者の氏名及び住所に加えて登録番号を説明すべき事項として位置づける。