

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 2 8 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 2 8 年法律第 7 2 号。以下「改正法」という。）が公布され、平成 2 8 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 2 8 年政令第 2 7 7 号）において、宅地建物取引業法施行令（昭和 3 9 年政令第 3 8 3 号）について下記 1. のように改正を行い、平成 2 8 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 2 3 年度に施行され、平成 2 8 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 2 7 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 2 8 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 1 3 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 2 8 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 2 7 年法律第 1 7 6 号）第 3 5 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。

改 正 案	現 行
（法第三十三条等の法令に基づく許可等の処分） 第二条の五 法第三十三条及び第三十六条の法令に基づく許可等の処分 で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。 一 （略） 二 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第四十三条第一項た だし書、第四十四条第一項第四号、第四十七条ただし書、第四十八 条第一項ただし書、第二項ただし書、第三項ただし書、第四項た だし書、第五項ただし書、第六項ただし書、第七項ただし書、第八項 ただし書、第九項ただし書、第十項ただし書、第十一項ただし書、 第十二項ただし書及び第十三項ただし書、第五十二条第十項、第十 一項及び第十四項、第五十三条第四項及び第五項第三号、第五十三 条の二第一項第三号及び第四号（これらの規定を同法第五十七条の 五第三項において準用する場合を含む。）、第五十五条第三項各号 、第五十六条の二第一項ただし書、第五十七条の四第一項ただし書 、第五十九条第四項、第五十九条の二第二項、第六十条の三第二項 ただし書、第六十七条の三第三項第二号、第六十八条第一項第二号 及び第三項第二号、第六十八条の三第四項、第六十八条の五の第三 二項、第六十八条の七第五項、第八十六条第三項及び第四項並びに 第八十六条の二第二項及び第三項の許可、同法第五十七条の二第三 項の規定による指定、同法第八十六条第一項及び第二項、第八十六	（法第三十三条等の法令に基づく許可等の処分） 第二条の五 法第三十三条及び第三十六条の法令に基づく許可等の処分 で政令で定めるものは、次に掲げるものとする。 一 （略） 二 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第四十三条第一項た だし書、第四十四条第一項第四号、第四十七条ただし書、第四十八 条第一項ただし書、第二項ただし書、第三項ただし書、第四項た だし書、第五項ただし書、第六項ただし書、第七項ただし書、第八項 ただし書、第九項ただし書、第十項ただし書、第十一項ただし書、 第十二項ただし書及び第十三項ただし書、第五十二条第十項、第十 一項及び第十四項、第五十三条第四項及び第五項第三号、第五十三 条の二第一項第三号及び第四号（これらの規定を同法第五十七条の 五第三項において準用する場合を含む。）、第五十五条第三項各号 、第五十六条の二第一項ただし書、第五十七条の四第一項ただし書 、第五十九条第四項、第五十九条の二第二項、第六十条の三第一項 ただし書、第六十七条の三第三項第二号、第六十八条第一項第二号 及び第三項第二号、第六十八条の三第四項、第六十八条の五の第三 二項、第六十八条の七第五項、第八十六条第三項及び第四項並びに 第八十六条の二第二項及び第三項の許可、同法第五十七条の二第三 項の規定による指定、同法第八十六条第一項及び第二項、第八十六

条の二第一項並びに第八十六条の八第一項及び第三項の規定による認定並びに同法第三十九条第二項、第四十三条の二、第四十九条第一項、第四十九条の二、第五十条、第六十八条の二第一項及び第六十八条の九の規定に基づく条例の規定による処分

三〇二十七 (略)

(法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限)

第三条 法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限で政令で定めるものは、宅地又は建物の賃借の契約以外の契約については、次に掲げる法律の規定（これらの規定に基づく命令及び条例の規定を含む。）に基づく制限で当該宅地又は建物に係るもの及び都市計画法施行法（昭和四十三年法律第一百号）第三十八条第三項の規定により、なお従前の例によるものとされる緑地地域内における建築物又は土地に関する工事若しくは権利に関する制限（同法第二十六条及び第二十八条の規定により同法第三十八条第三項の規定の例によるものとされるものを含む。）で当該宅地又は建物に係るものとする。

一 (略)

二 建築基準法第三十九条第二項、第四十三条、第四十三条の二、第四十四条第一項、第四十五条第一項、第四十七条、第四十八条第一項から第十三項まで（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第四十九条（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第四十九条の二（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第五十条（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第五十二条第一項から第十四項まで、第五十三条第一項から第六項まで、第五十三条の二第一項から第三項まで、第五十四条、第五十五条第一項から第三項まで、第五十六

条の二第一項並びに第八十六条の八第一項及び第三項の規定による認定並びに同法第三十九条第二項、第四十三条の二、第四十九条第一項、第四十九条の二、第五十条、第六十八条の二第一項及び第六十八条の九の規定に基づく条例の規定による処分

三〇二十七 (略)

(法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限)

第三条 法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限で政令で定めるものは、宅地又は建物の賃借の契約以外の契約については、次に掲げる法律の規定（これらの規定に基づく命令及び条例の規定を含む。）に基づく制限で当該宅地又は建物に係るもの及び都市計画法施行法（昭和四十三年法律第一百号）第三十八条第三項の規定により、なお従前の例によるものとされる緑地地域内における建築物又は土地に関する工事若しくは権利に関する制限（同法第二十六条及び第二十八条の規定により同法第三十八条第三項の規定の例によるものとされるものを含む。）で当該宅地又は建物に係るものとする。

一 (略)

二 建築基準法第三十九条第二項、第四十三条、第四十三条の二、第四十四条第一項、第四十五条第一項、第四十七条、第四十八条第一項から第十三項まで（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第四十九条（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第四十九条の二（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第五十条（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第五十二条第一項から第十四項まで、第五十三条第一項から第六項まで、第五十三条の二第一項から第三項まで、第五十四条、第五十五条第一項から第三項まで、第五十六

条、第五十六条の二、第五十七条の二第三項、第五十七条の四第一項、第五十七条の五、第五十八条、第五十九条第一項及び第二項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項及び第二項、第六十条の二第一項、第二項、第三項（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）及び第六項、第六十条の三第一項、第二項及び第三項（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第六十一条、第六十二条、第六十七条の三第一項及び第三項から第七項まで、第六十八条第一項から第四項まで、第六十八条の二第一項及び第五項（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第六十八条の九、第七十五条、第七十五条の二第五項、第七十六条の三第五項、第八十六条第一項から第四項まで、第八十六条の二第一項から第三項まで並びに第八十六条の八第一項及び第三項

三十一（略）

十二 都市再開発法第七条の四第一項、第六十六条第一項及び第九十五条の二

十二の二三十（略）

三十三 都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）第四十五条の七、第四十五条の八第五項及び第四十五条の十一第四項（これらの規定を同法第四十五条の十三第三項、第四十五条の十四第三項、第四十五条の二十一第三項及び第七十三条第二項において準用する場合を含む。）、第四十五条の二十、第八十八条第一項及び第二項並びに第八十八条第一項及び第二項

三十三の二三十七（略）

2・3（略）

条、第五十六条の二、第五十七条の二第三項、第五十七条の四第一項、第五十七条の五、第五十八条、第五十九条第一項及び第二項、第五十九条の二第一項、第六十条第一項及び第二項、第六十条の二第一項、第二項、第三項（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）及び第六項、第六十条の三第一項及び第二項（同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第六十一条、第六十二条、第六十七条の三第一項及び第三項から第七項まで、第六十八条第一項から第四項まで、第六十八条の二第一項及び第五項（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）、第六十八条の九、第七十五条、第七十五条の二第五項、第七十六条の三第五項、第八十六条第一項から第四項まで、第八十六条の二第一項から第三項まで並びに第八十六条の八第一項及び第三項

三十一（略）

十二 都市再開発法第七条の四第一項及び第六十六条第一項

十二の二三十（略）

三十三 都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）第四十五条の七、第四十五条の八第五項及び第四十五条の十一第四項（これらの規定を同法第四十五条の十三第三項、第四十五条の十四第三項及び第七十三条第二項において準用する場合を含む。）、第四十五条の二十、第八十八条第一項及び第二項並びに第八十八条第一項及び第二項

三十三の二三十七（略）

2・3（略）

○ 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成 13 年国総動第 3 号）新旧対照条文

（傍線の部分は改正部分）

改 正 後	改 正 前
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 ～ 11 （略） 12 管理委託を受けた者の氏名及び住所について（規則第 16 条の 4 の 3 第 12 号 アパート等の賃貸においても区分所有建物の場合と同様、重要事項説明書に管理者の氏名、住所及び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）第 5 条第 1 項第 2 号の登録番号を記載し、その旨説明することとする。ただし、賃貸住宅管理業者登録規程の登録を受けていない場合には、管理者の氏名及び住所を記載し、説明することとする。 13 （略）	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 ～ 11 （略） 12 管理委託を受けた者の氏名及び住所について（規則第 16 条の 4 の 3 第 12 号 アパート等の賃貸においても区分所有建物の場合と同様、<u>管理者の氏名及び住所を説明するものとする。</u> 13 （略）

改正後

重 要 事 項 説 明 書
(建物の貸借)
(第五面)

5 契約期間及び更新に関する事項

契 約 期 間	(始 期) 年 月 日 (終 期) 年 月 日	年 月 間	一般借家契約 定期借家契約 終身建物賃貸借契約
更新に関する事項			

6 用途その他の利用の制限に関する事項

	区分所有建物の場合における専有部分の制限に関する規約等	そ の 他
用 途 制 限		
利 用 の 制 限		

7 敷金等の精算に関する事項

--

8 管理の委託先

氏 名 (商号又は名称) (マンションの管理の適正化の推進に関する法律第46条第1 項第2号の登録番号または賃貸住宅管理業登録規程第5条第1 項第2号の登録番号)	
住所 (主たる事務所の所在地)	

改正前

重要事項説明書 (売買・交換) (第九面)

5 契約期間及び更新に関する事項

契 約 期 間	(始 期)	年	月	日	年	月 間	一般借家契約
	(終 期)	年	月	日			定期借家契約
							終身建物賃貸借契約
更新に関する事項							

6 用途その他の利用の制限に関する事項

	区分所有建物の場合における専有部分の制限に関する規約等	そ の 他
用 途 制 限		
利 用 の 制 限		

7 敷金等の精算に関する事項

--

8 管理の委託先

氏 名 (商号又は名称) (マンションの管理の適正化の推進に関する法律による登録を受けているときはその登録番号)	
住所 (主たる事務所の所在地)	

- 拠点地区において、災害時にエネルギーを継続供給するための施設の整備にあたっては、地区内関係者が連携するとともに、整備後のネットワークが一定期間維持されることが必要。
- 協定を締結することにより、大規模地震発生時に帰宅困難者が滞在する退避施設等にエネルギーが供給されることを担保することが可能となる。

エネルギー供給施設協定制度の創設

協定の内容(イメージ)

■協定締結者

- ・土地所有者
- ・当該土地の使用及び収益を目的とする権利を有する者

(例:土地所有者、ビル所有者、エネルギー事業者等)

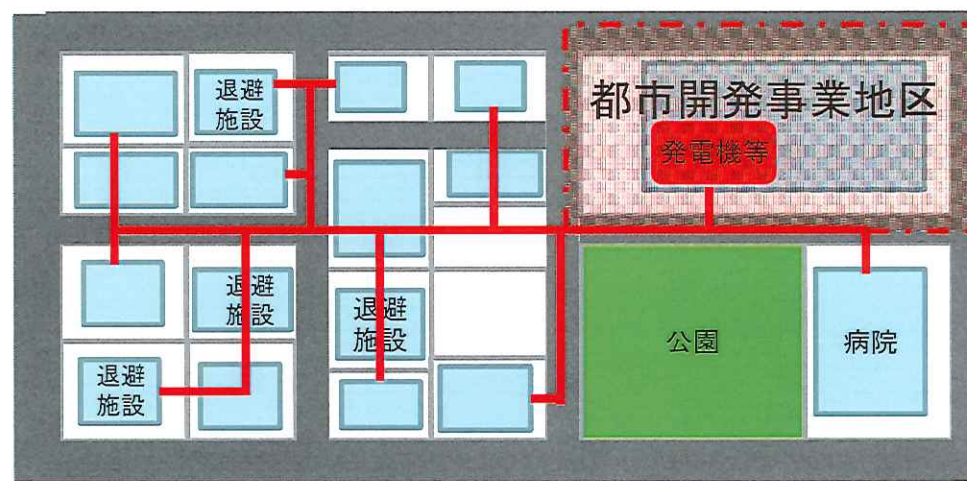
■協定の内容

- ・エネルギーを供給する区域、施設の位置
- ・施設及びその属する施設の構造に関する基準
- ・施設の規模、整備又は管理に関する事項
(施設の原則撤去禁止、災害時の優先供給等)
- ・協定の有効期間、協定に違反した場合の措置

協定の効果

土地所有者等が代わっても、後の土地所有者等に協定の効力が及ぶ(承継効)

適用検討地区(イメージ)



＜エネルギーの面的ネットワークの整備＞

■事業概要

都市開発事業区域内にエネルギー供給施設(コージェネレーションシステム(CGS))を整備し、地区内に電気、熱を供給するネットワークを整備

既存ストックを活用した市街地整備手法の創設(個別利用区制度の創設)

- 市街地再開発事業においては、現行制度上、既存建築物を残しながら事業を実施するためには施行地区内の関係権利者の全員の同意を得る必要がある。
- 今回の制度改正により、関係権利者の全員の同意によることなく、有用な既存建築物を残しつつ土地の整序を行い、散在する低未利用地を集約して有効活用することが可能となり、連続的な街並みの形成・にぎわいの創出が可能となる。

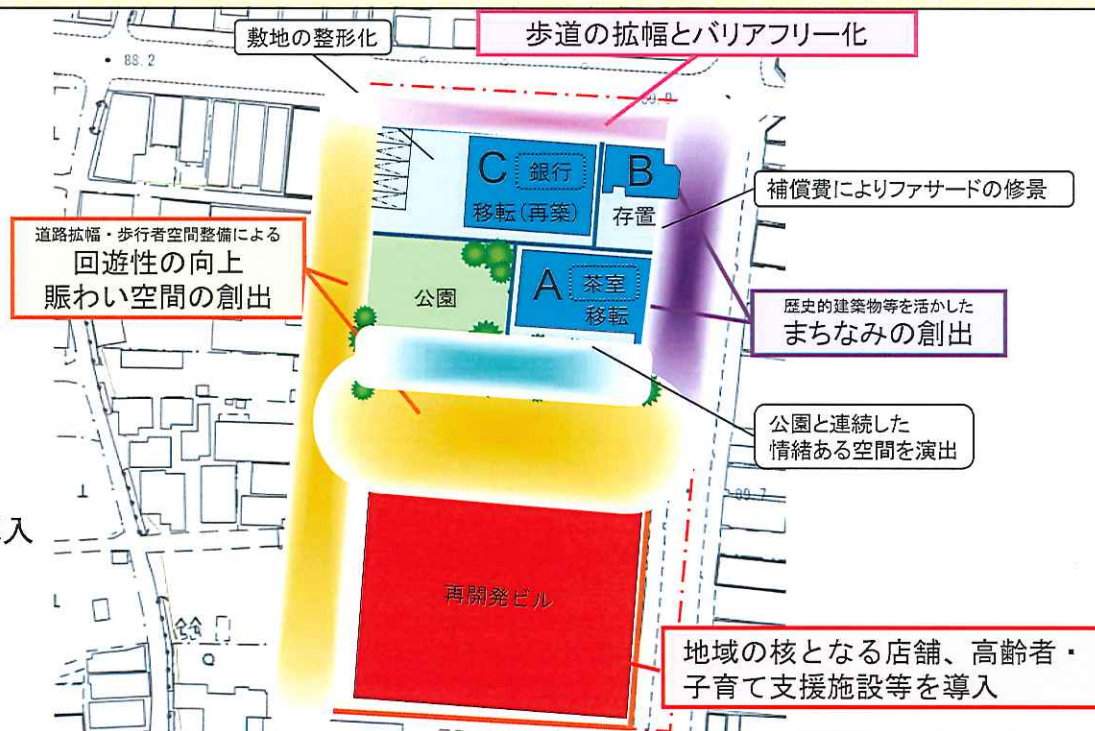
- 中心市街地にも関わらず、空き地や青空駐車場等の低未利用地が多い
- スーパー等の商業施設の老朽化

まちの賑わいが失われつつある状況



- 空き地等の集約
- 地域の核となる施設導入

- 文化的歴史的な建築物を保存・活用することで、まちなみを創出
- 地域の需要にあわせた規模の開発により、地域の核となる必要な都市機能(商業、医療・福祉、子育て施設)を導入し、道路整備と合わせた回遊性向上・賑わいの創出



〔個別利用区の効果〕

- A(茶室): B(蔵)及び周辺の修景、整備と併せ、歴史的雰囲気のある、魅力ある街なみの創出で、集客増。
 B(蔵): 存置されるとともに、道路整備の補償により、街なみの雰囲気にあった修景が可能。
 C(銀行): 高度利用されている特徴を踏まえ、地区内に単独利用と敷地整序の再築が可能。