

全 住 協 第 2 1 9 号
平成 3 0 年 1 0 月 1 6 日

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会
総務委員長 小 尾 一

「原子力利用における安全対策の強化のための核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律等の一部を改正する法律」の施行に伴う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

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、国土交通省から標記についての周知依頼がありましたのでお知らせします。詳細は別添資料をご参照ください。

敬 具

記

1. 通知等資料 (1) 「原子力利用における安全対策の強化のための核減量物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律等の一部を改正する法律」の施行に伴う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 3 0 年 1 0 月 1 日付 国土動第 7 5 号)
(2) 宅地建物取引業法施行令 新旧対照表 (別紙 1)
(3) 重要事項説明書 (改正後) (別紙 2)
(4) 関係条文抜粋 (参考)
2. 送付資料 1 の (1) の通知文と (2)
※全住協HPに別紙、参考を含む全文を掲載
3. 参考HP (1) 宅地建物取引業法 法令改正・解釈について (国土交通省)
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html#saikin
(2) 「原子力利用における安全対策の強化のための核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律等の一部を改正する法律案」の閣議決定 (原子力規制委員会)
http://www.nsr.go.jp/law_kijyun/news/170206_01.html
4. 問合せ先 (一社)全国住宅産業協会 担当:原田
TEL 03-3511-0611

以 上



国土動第75号
平成30年10月1日

一般社団法人全国住宅産業協会会長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長



「原子力利用における安全対策の強化のための核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律等の一部を改正する法律」の施行に伴う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29年4月14日に、原子力利用における安全対策の強化のための核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律等の一部を改正する法律（平成29年法律第15号。以下「改正法」という。）が公布され、その一部規定については、平成30年10月1日から施行される。これに伴い、原子力利用における安全対策の強化のための核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律等の一部を改正する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（平成30年政令第281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.のとおり改正し、平成30年10月1日から施行されることとなる。

今般、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.のとおり改正を行い、平成30年10月1日から施行する。

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）

改正法による改正後の核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律（昭和32年法律第166号。以下「改正原子炉等規制法」という。）第51条の29では、核燃料物質等の廃棄物の埋設事業に係る廃棄物埋設施設の敷地及びその周辺の区域並びにこれらの地下について原子力規制委員会が指定する一定の範囲を定めた立体的な区域（以下「指定廃棄物埋設区域」という。）においては、原子力規制委員会の許可を受けなければ、土地を掘削してはならないこととされたところであ

る。

宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 33 条及び第 36 条においては、宅地建物取引業者が宅地の造成又は建築物の建築に関する工事の完了前に当該工事に係る宅地又は建物について広告し、または、自ら売主となる売買契約の締結等を行う場合は、政令で定める許認可等があった後にこれを行うこととしているところ、具体的な許認可等の内容について宅地建物取引業法施行令第 2 条の 5 において定めている。

改正原子炉等規制法第 51 条の 29 第 1 項において、指定廃棄物埋設区域内における土地の掘削に係る許可制度が新設されたことを踏まえ、今般、当該許可を宅地建物取引業法施行令第 2 条の 5 に定める許認可等に追加する改正を行った。

また、宅地建物取引業法第 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、宅地建物取引業者に宅地建物取引業法施行令第 3 条第 1 項で定め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付けている。

改正原子炉等規制法第 51 条の 29 第 1 項に規定する法令上の制限を知らなかった場合には、宅地又は建物の購入者等が不測の損害を被るおそれがあることから、今般、これらの規定を新たに説明すべき重要事項として位置づける改正を行った。

なお、指定廃棄物埋設区域の指定状況等については、

- ① 官報（改正原子炉等規制法第 51 条の 27 第 2 項に基づく告示）
 - ② 原子力規制委員会のホームページ等
 - ③ 原子力規制委員会への個別照会
- により確認することが可能である。

※その他所要の改正

道路法の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 6 号）の成立に伴い、宅地建物取引業法施行令第 3 条第 1 項第 25 号において引用している道路法（昭和 27 年法律第 180 号）第 48 条の 19 の規定が同法第 48 条の 22 に移動したため、宅地建物取引業法施行令についても、所要の改正を行った（平成 30 年 9 月 30 日施行）。

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）

改正原子炉等規制法において新たに法令上の制限が追加されることを踏まえ、ガイドライン別添 3 「重要事項説明の様式例」のうち、記載要領③の「法令名」の欄に記載する法律名として改正原子炉等規制法を追加するための所要の改正を行う。

改正後

重要事項説明書 (売買・交換) (第九面)

記載要領

- ① Iの1について
「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部（甲区）に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。
- ② Iの2の（1）について
「用途地域名」の欄には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域のいずれかに該当する場合にはその地域名を記入し、「制限の内容」の欄には、建築物の用途制限、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影制限等の制限の内容を記入すること。
- ③ Iの2の（2）について
「法令名」の欄には下記から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

3	古都保存法	1 1 流通業務市街地整備法	1 8 の 2 首都圏近郊緑地保全法	2 5 道路法
4	都市緑地法	1 2 都市再開発法	1 8 の 3 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	2 6 全国新幹線鉄道整備法
5	生産緑地法	1 2 の 2 沿道整備法	1 8 の 4 都市の低炭素化の促進に関する法律	2 7 土地収用法
5 の 2	特定空港周辺特別措置法	1 2 の 3 集落地域整備法	1 8 の 5 水防法	2 8 文化財保護法
5 の 3	景観法	1 2 の 4 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	1 8 の 6 下水道法	2 9 航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）
6	土地区画整理法	1 2 の 5 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	1 9 河川法	3 0 国土利用計画法 3 0 の 2 核燃料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律
6 の 2	大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	1 3 港湾法	1 9 の 2 特定都市河川浸水被害対策法	3 1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
6 の 3	地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	1 4 住宅地区改良法	2 0 海岸法	3 2 土壌汚染対策法
6 の 4	被災市街地復興特別措置法	1 5 公有地拡充推進法	2 0 の 2 津波防災地域づくりに関する法律	3 3 都市再生特別措置法
7	新住宅市街地開発法	1 6 農地法	2 1 砂防法	3 3 の 2 地域再生法
7 の 2	新都市基盤整備法	1 7 宅地造成等規制法	2 2 地すべり等防止法	3 4 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
8	旧市街地改造法（旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。）	1 7 の 2 マンションの建替え等の円滑化に関する法律	2 3 急傾斜地法	3 5 災害対策基本法
9	首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	1 7 の 3 都市公園法	2 3 の 2 土砂災害防止対策推進法	3 6 東日本大震災復興特別区域法
1 0	近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	1 8 自然公園法	2 4 森林法	3 7 大規模災害からの復興に関する法律

(注) 数字は、宅地建物取引業法施行令第3条第1項各号に掲げる法令それぞれの各号の番号であるので法令のどの条項が説明事項であるか確認すること。

- ④ Iの3について
略図等をもって説明の方が説明しやすい場合には、「備考」の欄にその略図等を記すこと。
- ⑤ Iの4について
イ 「施設の整備予定」の欄の「排水」の項のっこ書には、整備が予定されている施設の種別を記すこと。
ロ 負担金の額が概算額である場合には、その旨を「備考」の欄に記すこと。
- ⑥ 各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、該当部分を明示してその旨を記すこと。

改正後

重要事項説明書 (区分所有建物の売買・交換) (第十一面)

記載要領

- ① I の 1 について
 イ 「土地」及び「建物」は、一棟の建物及びその敷地のうち取引に係るものについて記載すること。
 ロ 「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部（甲区）に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。
- ② I の 2 の（1）について
 「用途地域名」の欄には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域のいずれかに該当する場合にはその地域名を記入し、「制限の内容」の欄には、建築物の用途制限、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影制限等の制限の内容を記入すること。
- ③ I の 2 の（2）について
 「法令名」の欄には下記から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

3 古都保存法	1 1 流通業務市街地整備法	1 8 の 2 首都圏近郊緑地保全法	2 5 道路法
4 都市緑地法	1 2 都市再開発法	1 8 の 3 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	2 6 全国新幹線鉄道整備法
5 生産緑地法	1 2 の 2 沿道整備法	1 8 の 4 都市の低炭素化の促進に関する法律	2 7 土地収用法
5 の 2 特定空港周辺特別措置法	1 2 の 3 集落地域整備法	1 8 の 5 水防法	2 8 文化財保護法
5 の 3 景観法	1 2 の 4 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	1 8 の 6 下水道法	2 9 航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）
6 土地区画整理法	1 2 の 5 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	1 9 河川法	3 0 国土利用計画法 <u>3 0 の 2 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律</u>
6 の 2 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	1 3 港湾法	1 9 の 2 特定都市河川浸水被害対策法	3 1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
6 の 3 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	1 4 住宅地区改良法	2 0 海岸法	3 2 土壌汚染対策法
6 の 4 被災市街地復興特別措置法	1 5 公有地拡充推進法	2 0 の 2 津波防災地域づくりに関する法律	3 3 都市再生特別措置法
7 新住宅市街地開発法	1 6 農地法	2 1 砂防法	3 3 の 2 地域再生法
7 の 2 新都市基盤整備法	1 7 宅地造成等規制法	2 2 地すべり等防止法	3 4 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
8 旧市街地改造法（旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。）	1 7 の 2 マンションの建替え等の円滑化に関する法律	2 3 急傾斜地法	3 5 災害対策基本法
9 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	1 7 の 3 都市公園法	2 3 の 2 土砂災害防止対策推進法	3 6 東日本大震災復興特別区域法
1 0 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	1 8 自然公園法	2 4 森林法	3 7 大規模災害からの復興に関する法律

(注) 数字は、宅地建物取引業法施行令第 3 条第 1 項各号に掲げる法令それぞれの各号の番号であるので法令のどの条項が説明事項であるか確認すること。

- ④ I の 3 について
 略図等をもって説明する方が説明しやすい場合には、「備考」の欄にその略図等を記すこと。
- ⑤ I の 4 について
 イ 「施設の整備予定」の欄の「排水」の項のっこ書には、整備が予定されている施設の種別を記すこと。
 ロ 負担金の額が概算額である場合には、その旨を「備考」の欄に記すこと。
- ⑥ 各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、その旨を記すこと。特に、規約等の内容を記入する欄については、そのすべてを記入することに代えて、その写しをを添付することで足りるものとする（ただし、該当部分を明示すること）。

改正後

重要事項説明書 (宅地の貸借) (第七面)

記載要領

① I の 1 について

「所有権に係る権利に関する事項」の欄には、買戻しの特約、各種仮登記、差押え等登記記録の権利部（甲区）に記録された所有権に係る各種の登記事項を記載すること。

② I の 2 (1) について

「用途地域名」の欄には、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、田園住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域のいずれかに該当する場合にはその地域名を記入し、「制限の内容」の欄には、建築物の用途制限、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影制限等の制限の内容を記入すること。

③ I の 2 (2) について

「法令名」の欄には下記から該当する法律名を、「制限の概要」の欄にはその法律に基づく制限の概要を記入すること。

3	古都保存法	1 1 流通業務市街地整備法	1 8 の 2 首都圏近郊緑地保全法	2 5 道路法
4	都市緑地法	1 2 都市再開発法	1 8 の 3 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	2 6 全国新幹線鉄道整備法
5	生産緑地法	1 2 の 2 沿道整備法	1 8 の 4 都市の低炭素化の促進に関する法律	2 7 土地収用法
5 の 2	特定空港周辺特別措置法	1 2 の 3 集落地域整備法	1 8 の 5 水防法	2 8 文化財保護法
5 の 3	景観法	1 2 の 4 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	1 8 の 6 下水道法	2 9 航空法（自衛隊法において準用する場合を含む。）
6	土地区画整理法	1 2 の 5 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	1 9 河川法	3 0 国土利用計画法 3 0 の 2 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律
6 の 2	大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	1 3 港湾法	1 9 の 2 特定都市河川浸水被害対策法	3 1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
6 の 3	地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	1 4 住宅地区改良法	2 0 海岸法	3 2 土壌汚染対策法
6 の 4	被災市街地復興特別措置法	1 5 公有地拡大推進法	2 0 の 2 津波防災地域づくりに関する法律	3 3 都市再生特別措置法
7	新住宅市街地開発法	1 6 農地法	2 1 砂防法	3 3 の 2 地域再生法
7 の 2	新都市基盤整備法	1 7 宅地造成等規制法	2 2 地すべり等防止法	3 4 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
8	旧市街地改造法（旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。）	1 7 の 2 マンションの建替え等の円滑化に関する法律	2 3 急傾斜地法	3 5 災害対策基本法
9	首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	1 7 の 3 都市公園法	2 3 の 2 土砂災害防止対策推進法	3 6 東日本大震災復興特別区域法
1 0	近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	1 8 自然公園法	2 4 森林法	3 7 大規模災害からの復興に関する法律

(注) 数字は、宅地建物取引業法施行令第 3 条第 1 項各号に掲げる法令それぞれの各号の番号であるので法令のどの条項が説明事項であるか確認すること。

③ I の 3 について

略図等をもって説明の方が説明しやすい場合には、「備考」の欄にその略図等を記すこと。

④ II の 6 について

「一般借地契約」、「定期借地契約」のいずれに該当するかを明示すること。

⑤ 各欄とも記入事項が多い場合には、必要に応じて別紙に記入しそれを添付するとともに、該当部分を明示してその旨を記すこと。

関係条文 抜粋

核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律

(区域の指定)

第五十一条の二十七 原子力規制委員会は、廃棄物埋設の事業開始前に、当該事業に係る廃棄物埋設施設の敷地及びその周辺の区域並びにこれらの地下について一定の範囲を定めた立体的な区域を指定するものとする。

- 2 原子力規制委員会は、前項の立体的な区域（以下「指定廃棄物埋設区域」という。）を指定する場合には、その旨及びその区域を官報で告示しなければならない。
- 3 指定廃棄物埋設区域の指定は、前項の規定による告示によつてその効力を生ずる。
- 4 前二項の規定は、指定廃棄物埋設区域の指定の解除及びその区域の変更について準用する。

(掘削の禁止)

第五十一条の二十九 指定廃棄物埋設区域内においては、原子力規制委員会の許可を受けなければ、土地を掘削してはならない。ただし、指定廃棄物埋設区域に係る廃棄物埋設施設を設置した廃棄物埋設事業者がその事業として当該指定廃棄物埋設区域において行う土地の掘削については、この限りでない。

以上